

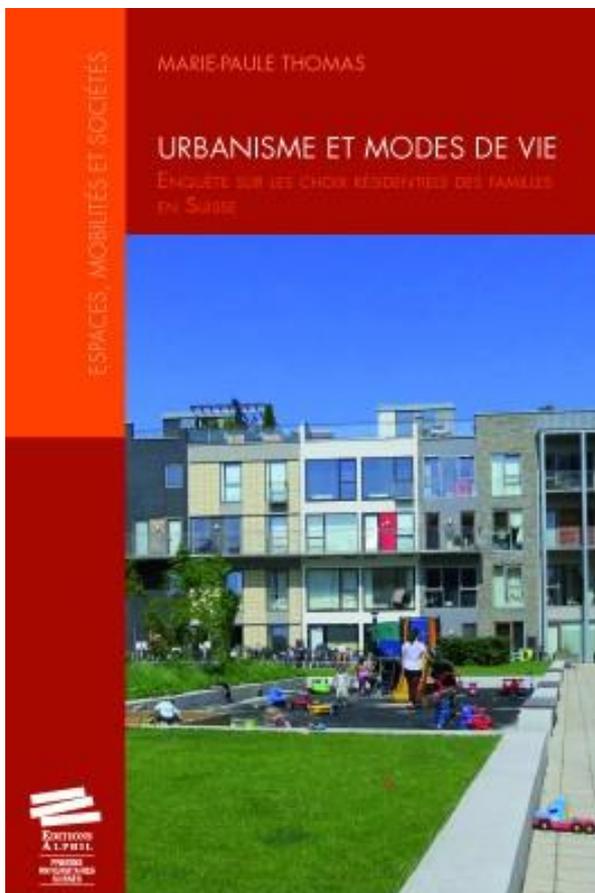
## Comment encourager la densification de zones villas ?

Conférence SIA Vaud  
06 mai 2019

Marie-Paule Thomas, sociologue-urbaniste, dr. ès sciences EPFL

 **i consulting**  
Comprendre pour mieux agir

# De la recherche académique à la confrontation au terrain....



Densité, qualité, mixité, convivialité, oui mais...

(1) Qu'en pensent les gens, quelles sont les aspirations résidentielles ? La villa est-elle toujours plébiscitée ?

(2) Densifier pour qui ? Qui habite les zones villas ? Comment celles-ci évoluent-elles à travers le temps ?

(3) Comment densifier ? Quelles sont les pistes de solution ?

**QU'EN PENSENT LES GENS ?**

**QUELLES SONT LES  
ASPIRATIONS RESIDENTIELLES ?**

**LA VILLA EST-ELLE TOUJOURS  
PLEBISCITEE?**



# La villa est-elle encore un rêve ?

---

mar  
28 2018

ETUDE SUR LE LOGEMENT IDÉAL: LES SUISSES RÊVENT D'UNE  
MAISON INDIVIDUELLE AVEC UN ESPACE EXTÉRIEUR.



# Une sédimentation historique : du champêtre ancré au citoyen engagé !

## ANCRAGE GLOBAL : METROPOLE, INTERNATIONALE

- Vivre loin de ses proches
- Habiter et rencontrer ses proches dans l'agglomération
- Consommer régional et global



**CLASSIQUE**

- Se déplacer en voiture
- Vivre proche de gens qui me ressemblent
- Apprécier l'anonymat et la tranquillité

**CONTEMPORAIN**

- Se déplacer en TP ou mobilité douce
- Vivre proche de gens différents
- Apprécier le vivre-ensemble et l'animation

## ANCRAGE LOCAL : QUARTIER, COMMUNE, REGION

- Vivre près de ses proches
- Habiter son quartier et sa ville (fréquenter les équipements et les espaces publics de proximité)
- Consommer local



# Cauchemar pour les uns, rêve pour les autres !!! Mais une villa «connectée aux services et aux transports publics» !



Charme de l'ancien  
Convivialité, vivre-ensemble  
Vie de quartier, animé  
Fête des voisins  
Mixité sociale  
Vélo, Tout à pied  
Densité, une place de jeux publique géante  
Urbanité  
Vue sur l'ancienne brasserie, les voix ferrés  
-> «trop hipster», le rêve !

**30%...à 50%  
en 2030 ?**



Une villa neuve  
Privacité  
Calme, paisible  
Fête des voisins  
Des voisins comme moi  
Voiture et transports publics  
Echelle humaine, mon jardin à moi  
Tranquillité  
Vue sur la nature et les alpes  
-> «super paisible, le rêve !

**70% à 50%  
en 2030 ?**

**DENSIFIER POUR QUI ?**

**QUI HABITE LES ZONES VILLAS?**

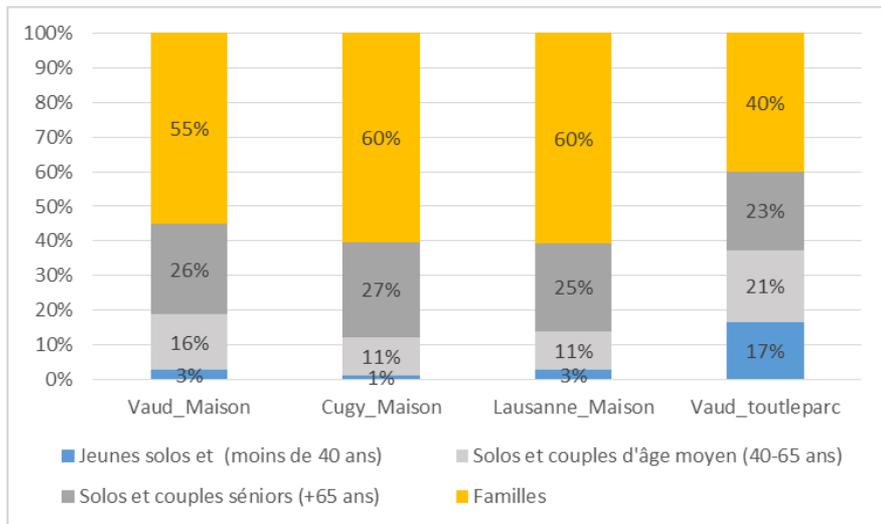
**COMMENT LES ZONES VILLAS  
EVOLUENT-ELLES DANS LE  
TEMPS?**



# Qui habite les zones villas ?

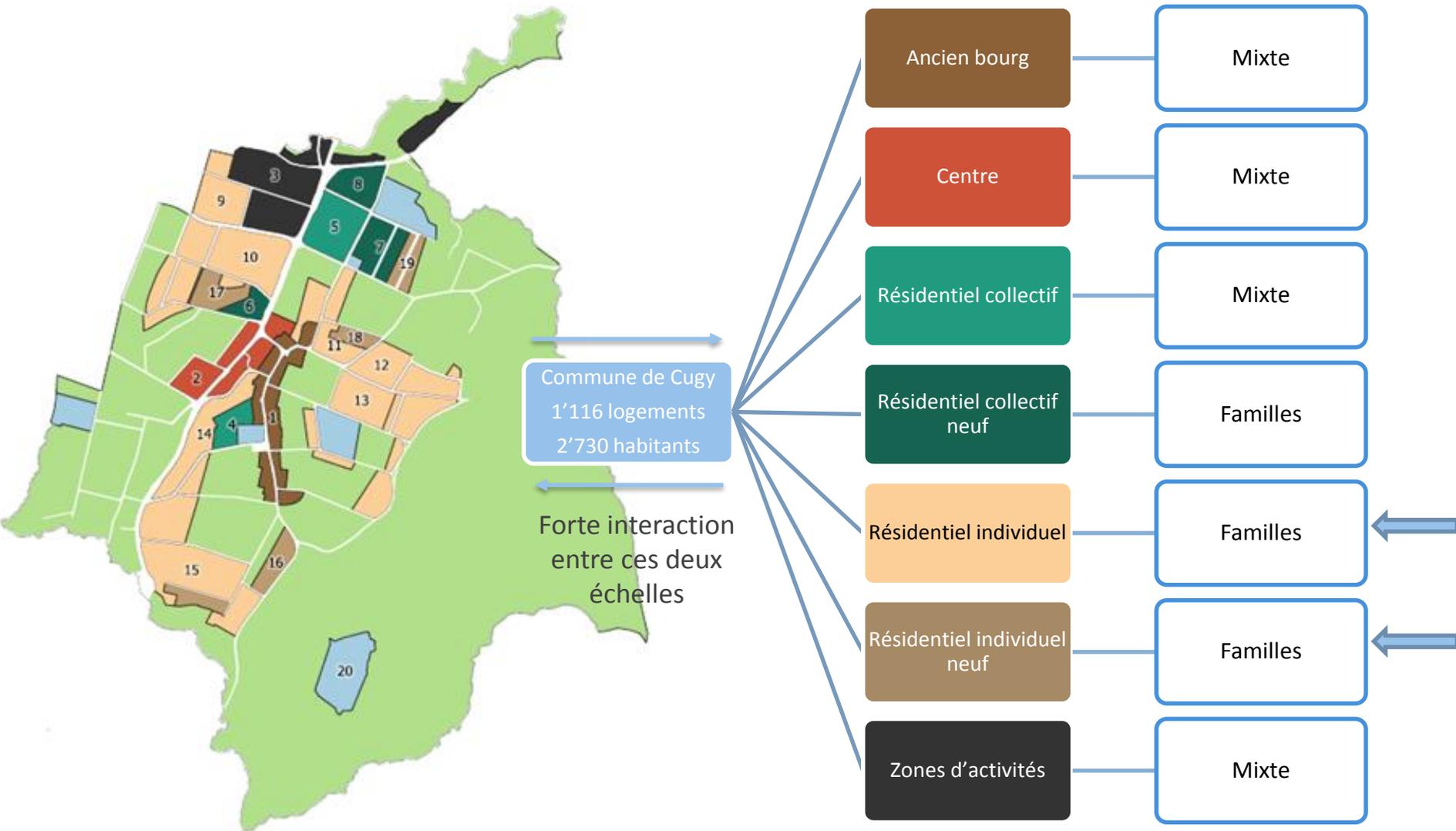
## Quelques réflexions qui incitent à reconsidérer la zone villa en Suisse...

- En 2016, 60% des ménages vaudois sont composés de 1 à 2 personnes.
- En 2016, seulement 55% des maisons individuelles suisses sont habitées par des familles avec des enfants mineurs ou adultes. Ce chiffre varie peu selon les communes
- Evolution de la structure familiale héritée de la société industrielle vers des structures familiales plus complexes et phénomène de décohabitation.
- Evolution des aspirations résidentielles des ménages : la villa n'est plus nécessairement le but ultime des ménages en termes de parcours résidentiel et l'aspiration à la villa n'est pas réservée aux familles !

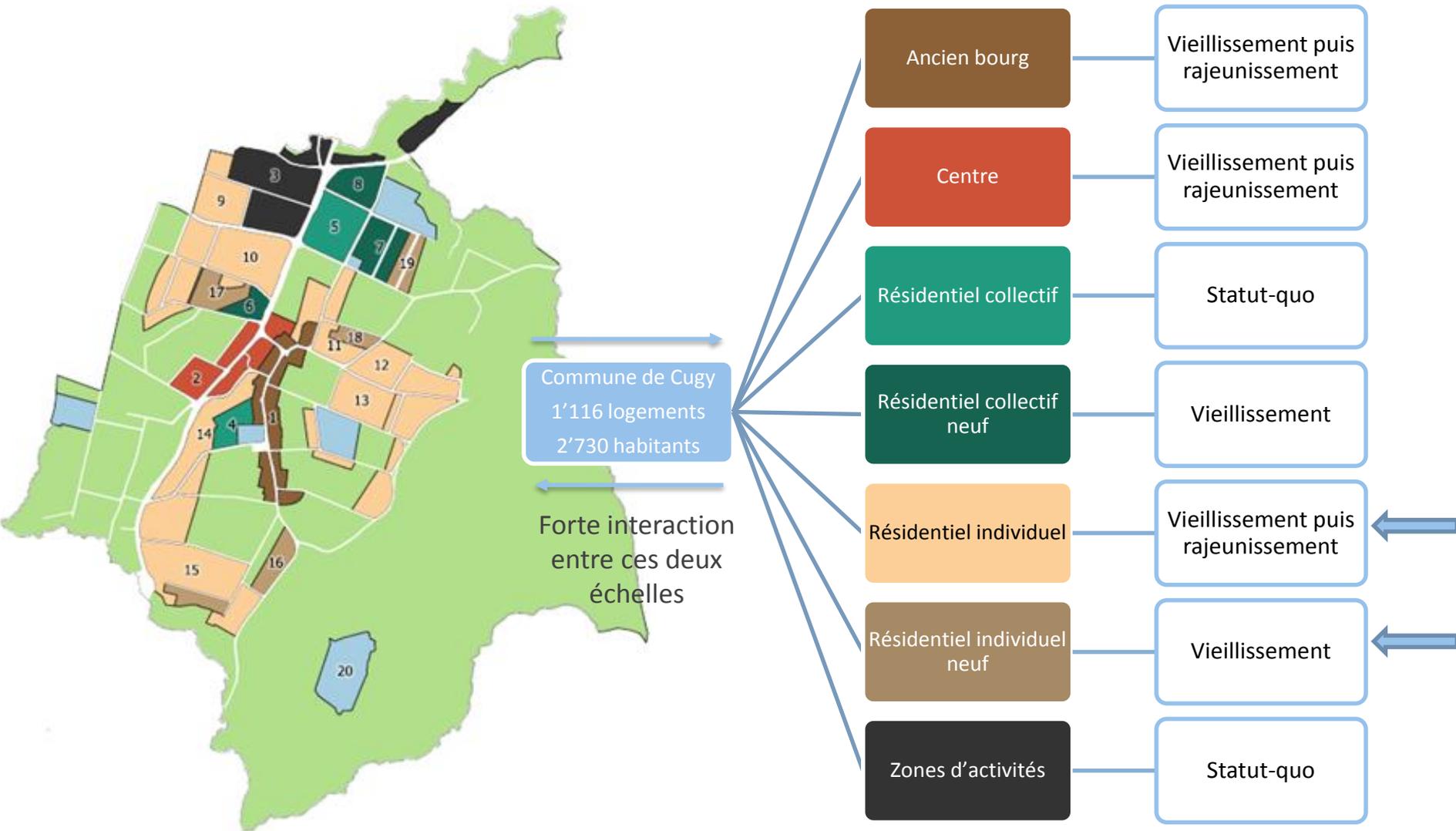


**Composition démographique des maisons individuelles**  
Source OFS 2016, Modélisation iConsulting

# Les quartiers existants de Cugy (dont réserves + densification)

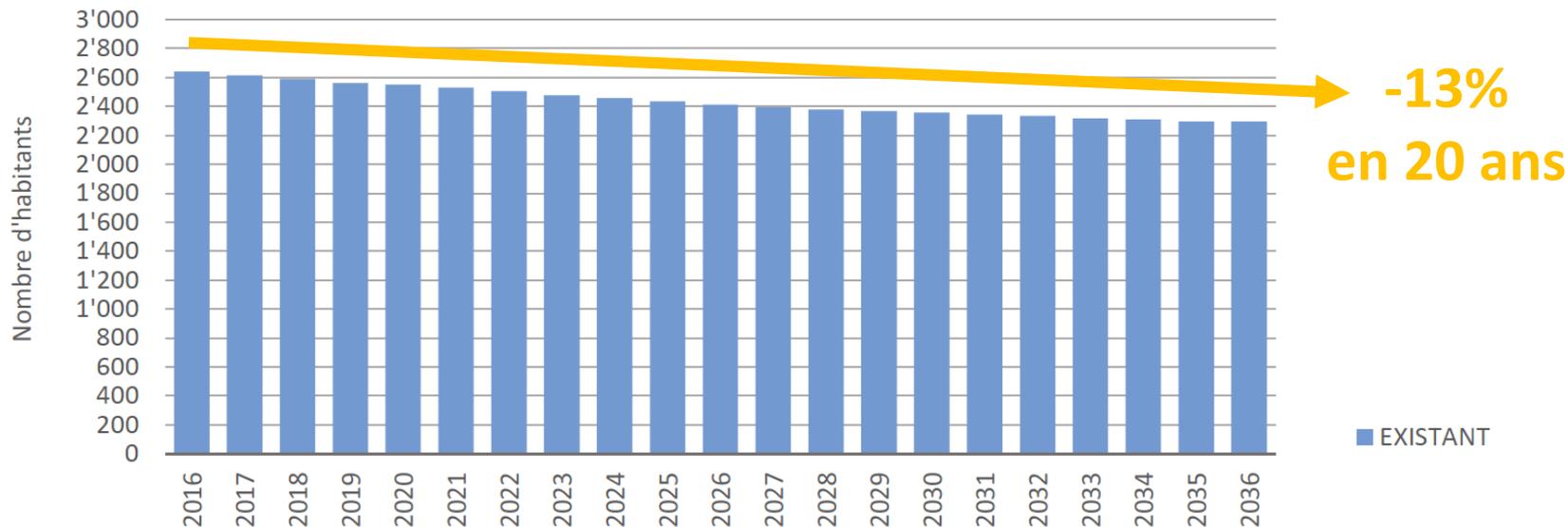


# Evolution des quartiers de la commune à travers le temps (2030)



# Une densité humaine qui varie à travers le temps (exemple Cugy)

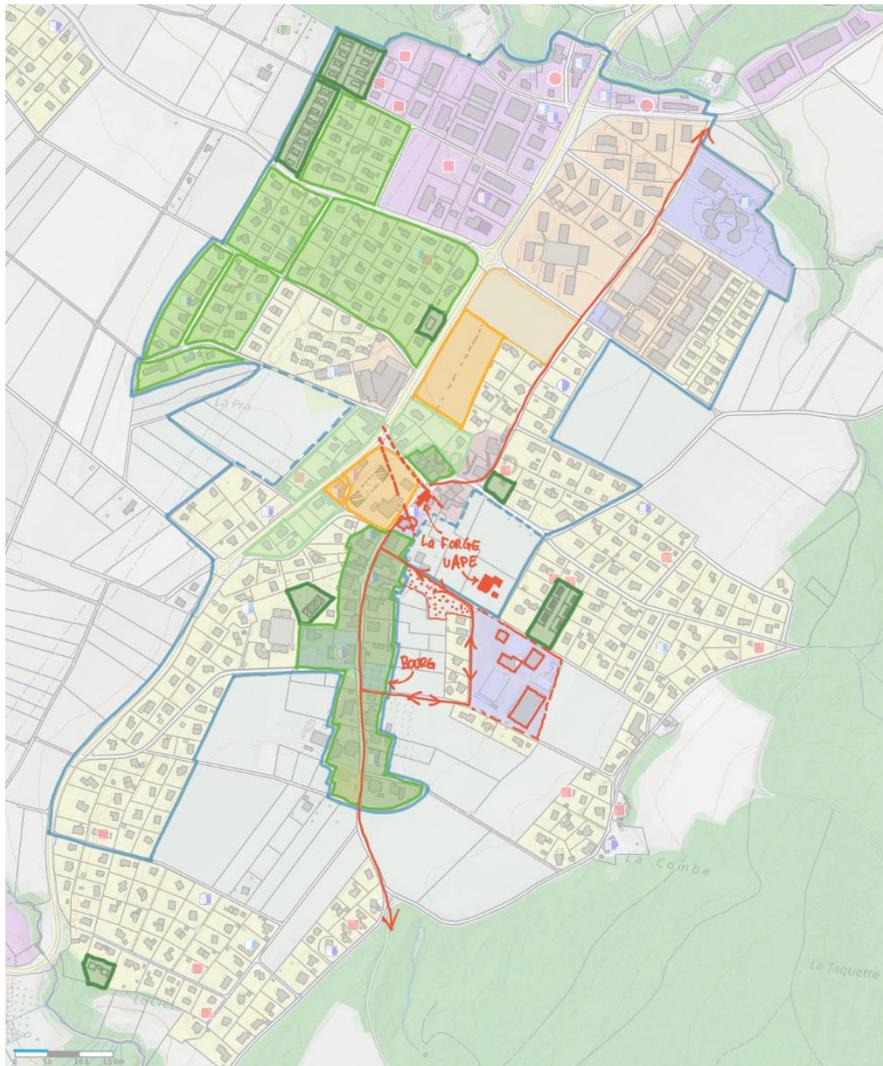
Evolution de la population de la commune par type de périmètre



- *Les enfants grandissent et quittent leurs logements.*
- *Les parents restent souvent longtemps dans leurs logements (maison individuelle).*
- *Le nombre de ménages/logements est stable mais la taille des ménages diminue (de >2.5 à <2 ménages / logmt.)  
(la densité bâtie est constante mais la densité humaine diminue)*
- ***La population des logements existants diminue d'environ 13% en 20 ans.***
- *Le graphique présente une population de 2641 habitants en 2016 car, sur la population OFS de Cugy de 2'793 habitants, 93 habitants (3%) n'ont pas pu être placés dans des logements et 61 sont dans des logements se trouvant dans un périmètre dont la mutation a été simulée.*



# Types de périmètres pouvant accueillir des nouveaux habitants



Existant

Réserves «réalistes»  
(dents creuses dans l'existant)

Densification de l'existant = zone  
villa en périmètre centre  
(Metamorphose)

Nouveaux quartiers  
(sur terrains déjà bâtis)

Nouveaux quartiers  
(sur zone intermédiaire)





COMMENT DENSIFIER LA ZONE VILLA ?

QUELLES SONT LES PISTES DE SOLUTION ?

# Densifier la zone villa

---

## Densifier la zone villa, oui mais comment ?

Quelques contraintes et limites spécifiques à la densification de la zone villa :

- Parcelles de petite taille induisant un fort morcellement du territoire et une difficulté à envisager de façon cohérente l'ensemble d'un quartier.
- Grand nombre de propriétaires: potentiel d'opposition élevé type phénomène NIMBY: «Not In My Backyard».
- Faible investissement des collectivités publiques lorsque les zones ont été planifiées: réseau viaire calibré sur une utilisation très extensive du territoire, dessertes des parcelles sur domaine privé (servitudes), absence totale d'espaces publics dans la zone villas (et de terrains à la collectivité) délicate à dépasser lors de densification intensive.



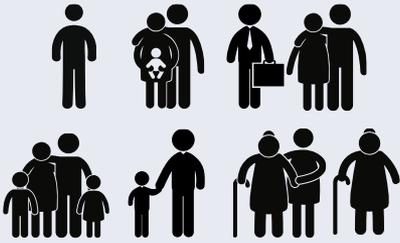
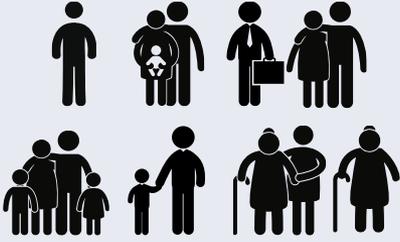
# Densifier la zone villa : des scénarios adaptés au contexte «socio-politique communal» ?

---

## Evaluer les différents scénarios de densification de la zone villa selon les règlement des communes et la structure sociologique de la population

- Scénario 1: statu quo.
- Scénario 2: intensification et/ou maximisation de l'existant.
- Scénario 3: densification «douce» permettant des surélévations ponctuelles, des adjonctions partielles (annexes).
- Scénario 4: densification, scénario moyen: évolution de l'habitat individuel vers l'habitat intermédiaire.
- Scénario 5: densification, scénario fort: évolution de l'habitat individuel vers l'habitat collectif.

# Densifier la zone villa : des scénarios ?

Scénarios	Cibles capacité économique	Cibles parcours de vie	Cibles modes de vie
Scénario 1: statu quo	\$\$ à \$\$\$		CLASSIQUE
Scénario 2: intensification et/ou maximisation de l'existant.	\$\$ à \$\$\$		CLASSIQUE
Scénario 3: densification douce	\$\$ à \$\$\$		CONTEMPORAIN (au sein de la même famille)
Scénario 4 : densification moyenne	\$ à \$\$\$		CLASSIQUE
Scénario 5 : densification forte	\$ à \$\$\$		CONTEMPORAIN

# Densifier la zone villa : des scénarios

Scénarios	Impact économique	Impact sociologique	Difficulté de mise en œuvre
Scénario 1: statu quo	Aucun coût engendré mais érosion de la masse fiscale	Attractivité pour les familles ess. (Homogénéité sociale)	
Scénario 2: intensification et/ou maximisation de l'existant.	Maintien global de l'équilibre actuel moyennant des dépenses liées à l'adaptation du règlement.	Potentiel d'attractivité pour presque toutes les cibles	
Scénario 3: densification douce	Coût engendré par la modification du règlement, augmentation de l'assiette fiscale en relation avec l'intensité de la densification.		
Scénario 4 : densification moyenne		Potentiel d'attractivité pour toutes les cibles (Mixité sociale)	
Scénario 5 : densification forte			

# Densité et qualités recherchées : trouver un compromis acceptable...

---



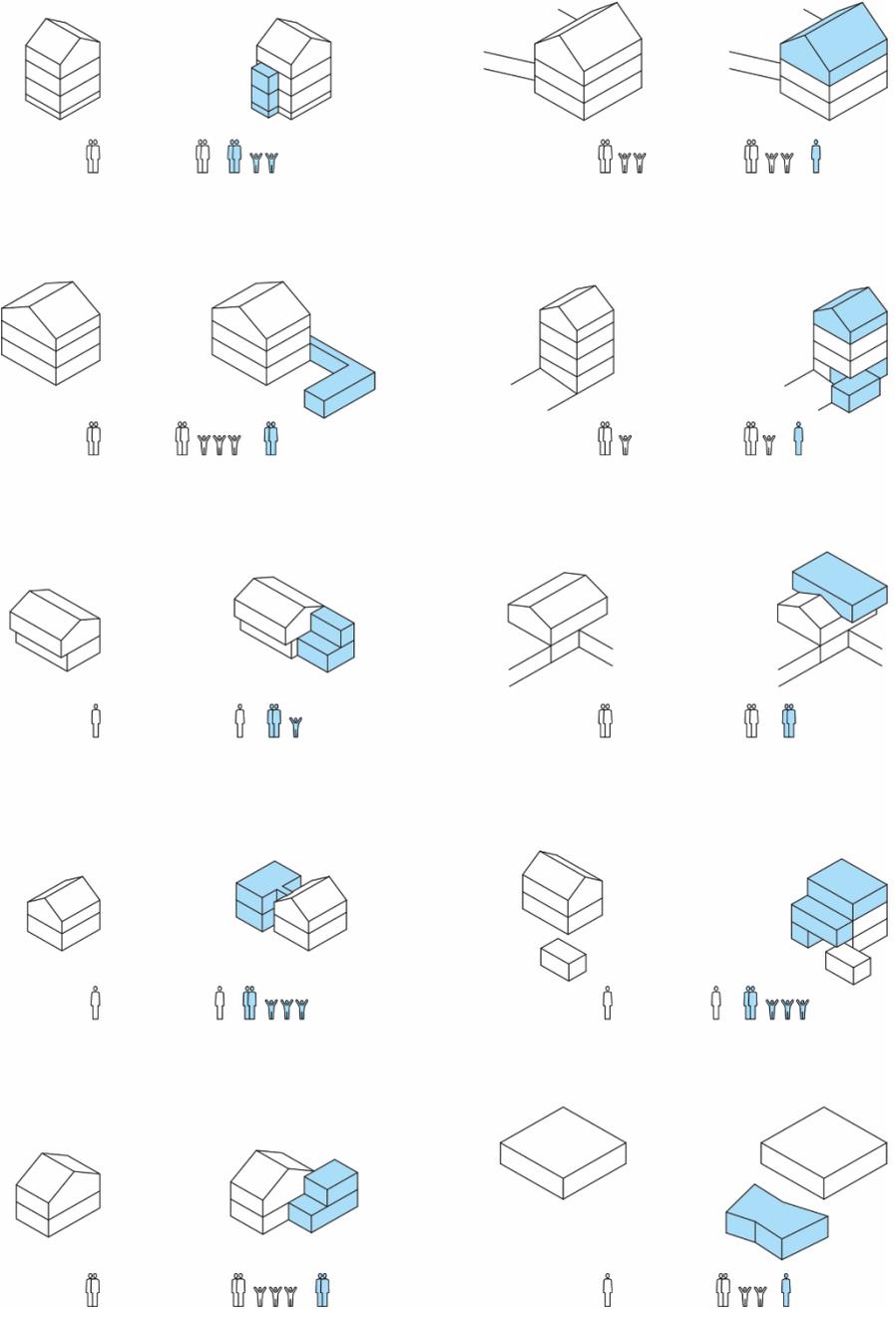
De la villa....



*Ensemble  
d'Aesch, zone  
villas de Bâle*

A la cité-jardin contemporaine...  
Au «low-rise high density

*« La qualité des premières cités-jardins venait du mélange, de la rencontre, des grandes longueurs, du collectif et des jardins et des cheminements individuels, donc du rapport au pavillonnaire, mais aussi de la distribution de l'îlot qui pouvait provoquer des échanges et des rencontres » (Eleb et Chatelet, 1997).*



Selon Beyeler M., Métamorphose. Transformer sa maison au fil se sa vie, PPUR, Lausanne, 2014.

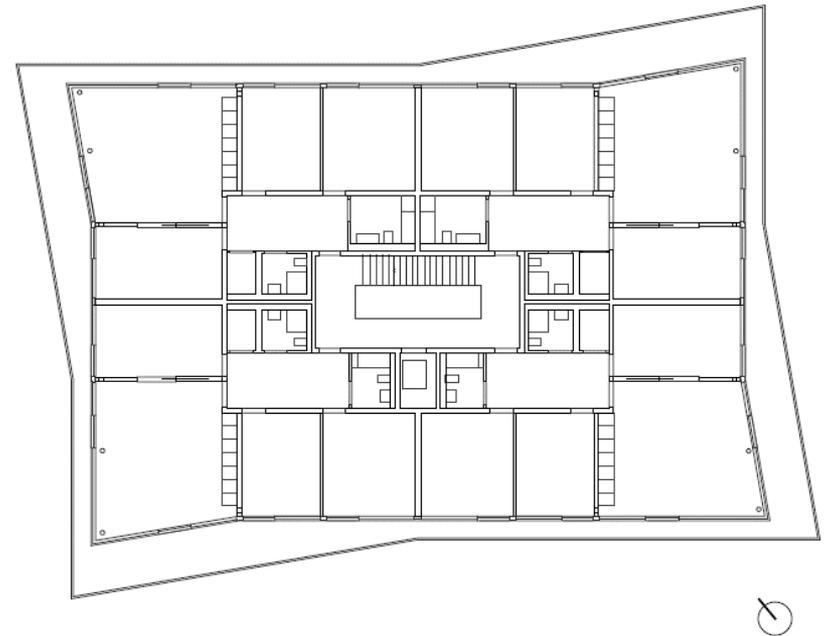


- Ensemble Neumattstrasse à Aesch ; Buol & Zünd, 2008.
- Ensemble Kronwiesen à Zurich ; Beat Rothen, 2007.



- Villa urbaine à Fribourg ;  
0815 Architekten, 2013.  
**IOS: 0.25 ; IBUS: 0.87**

- Plot de 4 appartements par  
étage à St-Sulpice ; FHV  
architectes, 2014.



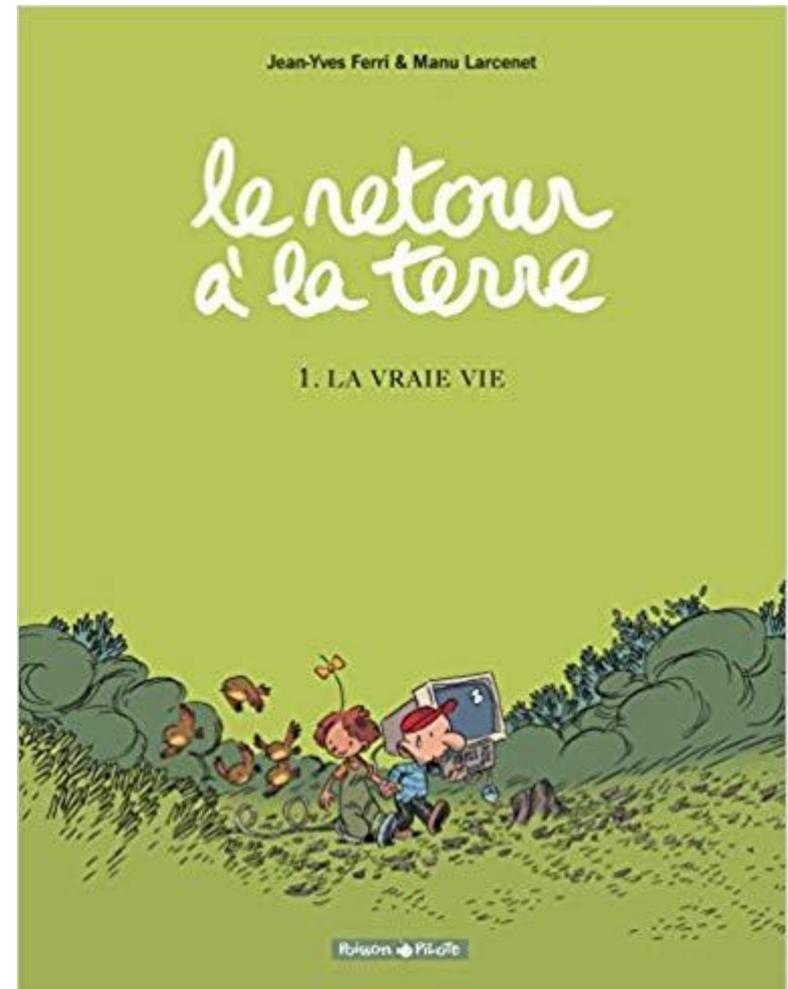
# Et finalement, doit-on densifier la zone villa, les centres, les deux sachant....?

A l'horizon 2050, la population européenne et suisse devrait se stabiliser voir décroître...

Les «urbains» consomment autant de kilomètres par année que les «périurbains» (Munafo, 2016)...

La part de marché des véhicules électriques ne cessent de monter...

Les nouvelles élites «contemporaines», les modes de vie de demain aspireront au retour à la terre, au zéro déchet, à l'école libre à la maison, à la fabrication de son pain ou de sa bière maison, aux vacances chez soi et rêveraient tous d'être des champêtres ancrés....une opportunité pour la zone villa ?



# La densification de la zone villa...

---

## *(1) Qu'en pensent les gens, quelles sont les aspirations résidentielles ? La villa est-elle toujours plébiscitée ?*

- > Oui...la villa fait encore rêver un grand nombre de ménages même si ceux-ci décroissent avec le temps.
- > Mais les zones villas mal desservies par les transports en commun et loin des services vont être de moins en moins attractives et vont perdre de la valeur.
- > A type de ménage équivalent (solos, couple ou famille) et à budget équivalent, les ménages choisiront leur **LIEU DE VIE** puis leur **LOGEMENT**. (surtout dans un marché qui se détend) et préféreront les localités « connectées » et avec des services même s'ils recherchent une villa.
- > Les centres villes mais également les petites et moyennes villes bien desservies avec services, commerces et charme vont continuer à gagner en attractivité. (Aigle, Yverdon, Moudon, Orbe, Villeneuve, etc.)

## *(2) Densifier pour qui ? Qui habite les zones villas ? Comment celles-ci évoluent-elles à travers le temps ?*

- > Les zones villas sont habitées tant par des familles que par des ménages d'une ou deux personnes.
- > A densité bâtie constante, la densité humaine n'est pas stable et varie avec le temps.

## *(3) Comment densifier ? Quelles sont les pistes de solution ?*

- > Nécessité de planifier la densification des zones villas en fonction du type de ménage que les communes pourrait attirer à court terme et à long terme dans 5, 10, 20 ans et en fonction de la « sensibilité » des habitants de la commune.
- > A mix typologique et à loyer équivalent, la **QUALITE** des projets fera la différence dans le choix : repenser les qualités de la villa tout en densifiant = « le low rise high densité », vers un renouveau des cités-jardins ?



# Contacts

---

Marie-Paule Thomas, sociologue-urbaniste, dr.es sciences EPFL  
[mpthomas@iconsulting.ch](mailto:mpthomas@iconsulting.ch)

[www.iconsulting.ch](http://www.iconsulting.ch)

