



Goûts et terroirs Sierre et le Val d'Anniviers seront notamment à l'honneur dans deux semaines à Espace Gruyère, à Bulle. >> 13



Une patate broyarde sur trois y reposera

Payerne. Fenaco a lancé officiellement hier la construction de sa halle de stockage de pommes de terre, par laquelle transitera dès août 2018 un tiers de la production broyarde. Une lacune enfin comblée. >> 16

RÉGIONS

11
LA LIBERTÉ
MARDI 14 NOVEMBRE 2017

Prêchant la densification, le nouveau plan directeur cantonal signe, à moyen terme, la mort de la villa

La maison individuelle est condamnée

<< NICOLAS MARADAN

Aménagement >> Dans le petit village gruérien de Maules, face à un Moléson encore embrumé, deux bâtisses sortent de terre. La première devrait être terminée d'ici Noël. «Nous en sommes au stade des finitions», commente Luc Trottier, directeur associé de l'atelier d'architecture Lutz associés Sàrl, basé à Givisiez. Le lotissement comptera quatre logements d'une surface brute de 240 mètres carrés chacun. «A cela, il faut ajouter les garages et tout ce qui est répertorié au niveau du cadastre», explique l'architecte.

En tout, cela représente donc une surface construite de 1100 mètres carrés sur une parcelle de 2200 mètres carrés. L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS), soit le rapport entre la surface de plancher totale et la surface de terrain déterminante, s'élève ainsi à 0,5, soit le minimum actuellement autorisé par la loi cantonale. Mais ce type de logements ne sera bientôt plus possible dans le canton de Fribourg.

Un symbole de réussite

La semaine dernière, en effet, le conseiller d'Etat Jean-François Steiert a dévoilé le nouveau plan directeur cantonal, bible de 700 pages censée dessiner le Fribourg de demain. Si ce document est validé comme prévu par le Conseil fédéral d'ici 2019, toute nouvelle mise en zone devra alors respecter un IBUS minimum de 1. Concrètement, cela signifie la mort de la villa.

Une révolution tant, depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale, ce type de logements a symbolisé la réussite sociale, accompagnant la croissance pendant les Trente Glorieuses pour finalement leur survivre grâce à l'explosion démographique. Ainsi, à l'échelle nationale, la part de maisons individuelles par rapport à la globalité du parc des bâtiments à usage d'habitation



A Maules, deux bâtisses comprenant en tout quatre logements sont en construction. Densification oblige, ce type d'habitats ne sera bientôt plus possible. Alain Wicht

a grimpé de 53,8% en 1990 à 57,4% en 2015, selon les chiffres collectés par l'Office fédéral de la statistique. En valeur absolue, cela signifie qu'il y a actuellement dans le pays environ 1 million de maisons individuelles.

Glaris, champion suisse

Fribourg se situe nettement au-dessus de la moyenne avec un taux de 61,6% en 2015, les champions suisses de la villa étant les Glaronais avec 72,6%. Viennent ensuite Bâle-Campagne (69,9%) et le Tessin (68,1%). A l'inverse, c'est dans les cantons de Nidwald (35,5%) et de Bâle-Ville (39,5%) que la



«L'individualité sera toujours représentée»

Luc Trottier

maison individuelle est la moins prisée.

Toutefois, la construction de villas dans le canton de Fribourg ne s'arrêtera pas du jour au lendemain. Ainsi, selon des statistiques fournies par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC), les zones résidentielles à faible densité destinées à accueillir des villas représentent actuellement 35% des 10 500 hectares de zones à bâtir déjà légalisés au niveau cantonal.

Et 20% de ces zones à faible densité ne sont pas encore bâtis, soit 730 hectares. Cela revient à dire qu'il reste encore de

la place pour construire environ 10 000 villas dans le canton de Fribourg avant que la source ne soit définitivement tarie. Ce qui risque bien évidemment d'avoir un effet sur les prix (voir ci-dessous).

Six ou huit maisons

Alors à quoi ressemblera l'habitat de demain? Malgré la densification, la villa ne va pas pour autant laisser la place à de grandes barres d'immeubles sans âmes. «Le logement ne sera plus individuel, mais l'individualité sera toujours représentée. Par exemple, l'unité d'habitation sera toujours visible sur la façade», illustre Luc Trottier.

A Maules, s'il avait fallu respecter un IBUS d'au minimum 1, ce ne sont pas quatre logements qui auraient poussé sur cette parcelle de 2200 mètres carrés. «Mais plutôt six ou huit maisons en rangées. Ou alors des ensembles de trois ou quatre logements superposés», imagine l'architecte.

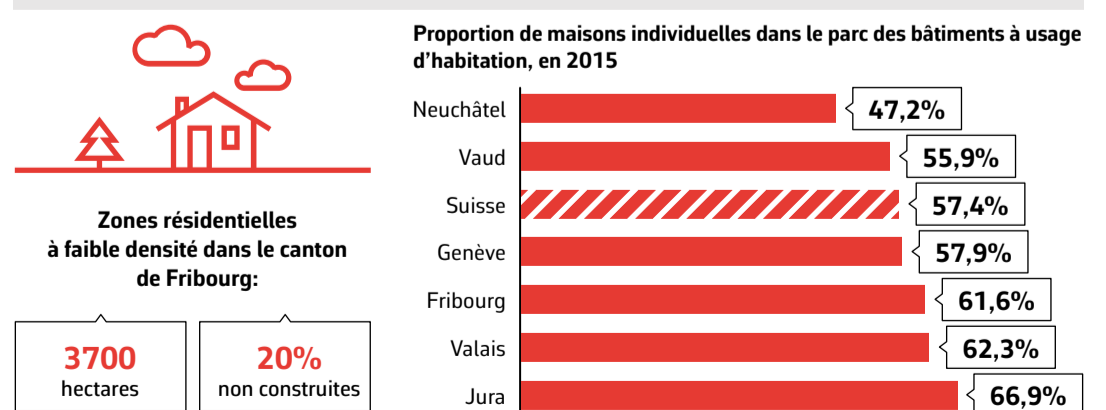
Dans tous les cas, le canton de Fribourg va mettre plusieurs décennies à changer de visage. «En Suisse, le taux de renouvellement du parc immobilier s'élève à 1% ou 1,5%», note Luc Trottier. A ce rythme, il faudra donc compter entre 65 et 100 ans pour un renouvellement complet. >>

«CE CHANGEMENT VA FAIRE FLAMBER LES PRIX»

«Cela va engendrer un dérèglement du marché à moyen terme», prévient Louis Bertschy, secrétaire général de la Chambre fribourgeoise de l'immobilier (CFI). A ses yeux, le fait que le nouveau plan directeur cantonal, actuellement en consultation, impose un indice brut d'utilisation du sol (IBUS) minimum de 1 aura d'importantes conséquences. «Ce changement va faire flamber les prix», ajoute-t-il. Le risque, c'est notamment que les propriétaires de terrains situés dans des communes où les emplacements se font rares préfèrent thésauriser. «Si l'IBUS est multiplié par trois par rapport à quelques années en arrière, un terrain coûtant alors 200 francs le mètre carré pourrait par exemple passer à 500 ou 600 francs le mètre

carré», renchérit Luc Trottier, directeur associé de l'atelier d'architecture Lutz associés Sàrl, à Givisiez. «Mais la densité n'est pas le seul facteur», ajoute-t-il. Louis Bertschy perçoit un autre problème. «Ce changement va priver certaines communes de la possibilité de se développer. Certaines n'ont pas la capacité, en termes d'habitants potentiels, de construire des immeubles de dix ou vingt appartements. Les communes ont besoin de ces zones à faible densité», explique-t-il. Le secrétaire général de la CFI est néanmoins conscient que la villa entourée d'un jardin de 1000 ou 1500 mètres carrés a vécu. «Bien sûr, il faut densifier les zones de villas. Mais il faut néanmoins les maintenir», plaide-t-il. NM

LA MAISON INDIVIDUELLE DANS LE CANTON DE FRIBOURG



Infographie: V. Regidor | Source: Office fédéral de la statistique, Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions (DAEC)