

Séminaire realis

La mort des villas individuelles?

Marc Comina

Le 14 juin dernier, realis a organisé un séminaire sur les perspectives à moyen et long terme du marché immobilier romand. Plus de 120 personnes étaient réunies au Musée Olympique Lausanne pour écouter plusieurs experts reconnus, dont Hervé Froidevaux (Wüest & Partner) et Etienne Nagy (Acanthe). Dans cet article, nous avons retenu et développé une des thèses soulevées par Monique Ruzicka-Rossier, professeure à l'EPFL.



Et si les villas individuelles devenaient les «friches résidentielles» des années 2030? Cette thèse, à première vue surprenante, a été défendue par Monique Ruzicka-Rossier, chargée de cours à l'EPFL, lors d'un séminaire organisé récemment par la société «realis» («Le marché immobilier romand: état des lieux et perspectives»). Le raisonnement de cette architecte de formation est le suivant : aujourd'hui, la villa individuelle, située dans la verte campagne, loin de tout, reste un idéal pour de nombreux propriétaires. Mais les envies et les besoins évoluent vite. La Suisse s'urbanise à grands pas. Une nouvelle génération de citoyens – de vrais citoyens aimant vivre dans la ville – voit le jour. En parallèle, à l'instar de Lausanne, les villes ont commencé leur mue et se réinventent à coups de grands projets (éco-quartiers, stades mixtes, gratte-ciel, zones vertes, nouvelles lignes de tram, métro ou bus, etc.). Résultat : le mouvement observé ces dernières décennies, des villes vers la périphérie, pourrait bien s'inverser. Les villes pourraient devenir l'endroit où la majorité veut vivre et travailler.

Le retour en ville des seniors

Si ce scénario se réalise, l'intérêt pour la villa individuelle en périphérie ira rapidement décroissant. Avec, pour corollaire, une chute des prix pour ce type de bien immobilier. Le phénomène serait encore aggravé par la possible migration des seniors vers la ville. Une fois leurs enfants sortis du nid, ces derniers pourraient en effet eux aussi être sédu-

its par des prestations, une qualité de vie et une mobilité supérieures en ville. Dès lors, ils n'auraient plus qu'une seule idée en tête: se débarrasser de leur grosse villa 5 pièces posée au milieu de nulle part. On verrait alors apparaître, trente ans après les friches industrielles, les friches résidentielles: des villas en ruine, à moitié abandonnées ou squattées par des alternatifs.

Acheter sa maison par amour

Pour Francesco Della Casa, architecte et rédacteur en chef de «Tracés», le bimensuel de référence des architectes et ingénieurs romands, ce scénario est plausible: «Les propriétaires de villa devraient même en tenir compte dès aujourd'hui pour se poser les bonnes questions avant la panique générale». Actuellement, les gens achètent leur villa à la campagne pour leur agrément, mais, précise Francesco Della Casa, «encore plus en pensant à la transmission du bien à leurs enfants». Et c'est là que le bât blesse: «Les prochaines générations seront sans doute nomades et urbaines. Si les propriétaires de villas ne veulent pas connaître des lendemains qui déchantent, ils vont devoir faire très attention à la localisation de leur maison. La proximité avec un centre urbain interconnecté – haute école, entreprise internationale, etc. – permettra de conserver la valeur du bien. Partout ailleurs, les prix risquent de s'effondrer.» Conclusion: si la villa individuelle en rase campagne est votre rêve, achetez-en une, mais faites-le par amour et non comme un investissement immobilier.

Pour en savoir plus sur les séminaires realis: www.svit-romandie.ch/realis

