

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Band:** - (2020)  
**Heft:** 2292

**Artikel:** Se rêver propriétaire de logement individuel hors des villes : entre le souhait d'une maison à la campagne et la réalité des obstacles à surmonter  
**Autor:** Rey, Michel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1024123>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 08.11.2024

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Se rêver propriétaire de logement individuel hors des villes

Entre le souhait d'une maison à la campagne et la réalité des obstacles à surmonter

Michel Rey - 13 juillet 2020 - URL: <https://www.domainepublic.ch/articles/37033>

Selon un récent [sondage](#), 54 % des Suisses rêvent d'habiter dans une maison individuelle à la campagne, mais à condition qu'elle soit reliée à la ville par une bonne desserte de transports publics.

Cette proportion ne fait que confirmer les résultats des années précédentes. Elle se vérifie dans les nombreuses investigations menées par d'autres organismes et spécialistes de l'immobilier. Effectuée pour l'Office fédéral de la culture, une [enquête](#) arrive aux mêmes conclusions. Près de 59 % des personnes interrogées préféreraient habiter dans une maison individuelle, située dans un village rural au cadre verdoyant.

Mais ce rêve peut-il devenir réalité? Et n'est-il pas en contradiction avec les objectifs d'aménagement qui visent à mettre un terme à l'étalement urbain?

À fin 2018, le [parc immobilier](#) de la Suisse comprenait environ 1,7 million de bâtiments à usage d'habitation. Plus de la moitié (57 %) sont des maisons individuelles, dans lesquelles vit environ un quart de la population. Les occupants de ces biens en sont majoritairement propriétaires.

## Acheter mieux que louer?

Les spécialistes de l'immobilier l'affirment. Financièrement, l'achat d'un logement s'avère bien plus intéressant que la location. Si l'on établit un calcul total des coûts, l'habitat en propriété se révèle en moyenne 18 % moins cher que la location d'un logement comparable.

Sans oublier que la vente de sa maison peut être une solution pour se doter d'un capital de fin de vie. La propriété devient un placement lucratif. Autant dire qu'il y a de bonnes raisons de devenir propriétaire.

Acquérir un logement est souvent un choix de vie pour des familles avec enfants. Selon l'enquête de la société *MoneyPark*, deux tiers des locataires rêvent de devenir propriétaires. Mais cette acquisition est devenue quasi impayable compte tenu de l'explosion des prix de l'immobilier.

À moins de disposer d'un capital obtenu par héritage pour assurer les fonds propres et de revenus mensuels élevés pour prendre en charge les frais d'entretien et d'amortissement, l'achat d'un logement en ville demeure un rêve. En effet, habiter en ville devient un luxe ([DP 2283](#)).

L'acquisition s'avère par contre

possible si l'on est prêt à se domicilier dans des communes éloignées de la ville. Comme le souligne un article de la [NZZamSonntag](#) en mars dernier, la baisse des prix de l'immobilier y est significative. Dans la région de Bâle, ceux-ci diminuent de 15 % si l'on consent à faire un déplacement de 15 minutes et de 43 % pour 30 minutes de trajet vers la ville.

Le même constat peut être fait pour la région lémanique, à l'exemple du sud du canton de Fribourg et du Chablais. Ces deux régions accueillent, en effet, un nombre élevé d'acheteurs découragés par les prix dans l'agglomération lausannoise.

Et le recours au télétravail, largement expérimenté durant les semaines de confinement, pourrait encourager cette tendance à prendre domicile à la campagne. Travailler un à deux jours par semaine à la maison permettrait d'alléger les inconvénients des déplacements.

## Aménagement du territoire et maison individuelle, tensions notables

Cependant, la maison individuelle n'a pas bonne presse auprès des responsables de l'aménagement du territoire. Elle fait l'objet de

nombreuses critiques. Elle est consommatrice de terrains (le fameux « $m^2$ » consommé par seconde en Suisse). Sa dispersion dans le territoire entraîne des bouchons sur les routes. Les voitures des pendulaires contribuent aux émissions de  $CO^2$ .

En outre, habiter dans une villa serait la cause d'un isolement social. Et un manque d'intégration dans des zones situées en périphérie du village d'accueil est notable.

Ces critiques sont en partie fondées, s'agissant notamment de la consommation de sol. Mais la réalisation de sa maison sur une parcelle de 1000  $m^2$  est de l'histoire ancienne. Des formules d'habitat groupé se sont développées. La critique de l'isolement social serait donc excessive.

Les autorités fédérales et cantonales ont-elles les moyens d'empêcher cette tendance de l'étalement urbain? Elles pourront sans doute la freiner voire l'orienter, mais il sera difficile de l'empêcher.

Le réseau des transports routiers et ferroviaires est très dense en Suisse. Il permet aux pendulaires d'accéder en voiture à des gares régionales de desserte et de gagner en train leur lieu de travail. Aussi des zones à bâtir situées dans des régions rurales périphériques deviennent-elles attractives pour y vivre dans une maison individuelle.

En 2014, la dernière révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) a mis un coup de frein à l'expansion des zones à bâtir. À juste titre. Mais les périmètres d'urbanisation

retenus dans les plans directeurs révisés demeurent relativement vastes.

Aussi les possibilités d'accueil des zones à bâtir déjà légalisées pour les maisons individuelles restent-elles encore importantes. Elles sont particulièrement nombreuses dans des cantons plus ruraux (tels Fribourg, Valais, Jura et Argovie de même que les cantons de Suisse centrale) qui cherchent à attirer de nouveaux habitants sur leur territoire.

La maison individuelle à la campagne a encore de beaux jours devant elle. Elle répond à une demande sociale, notamment celle des jeunes familles avec enfants. Et les perspectives d'offre existent, grâce à la disponibilité de terrains à bâtir en zones légalisées.