
MétamorpHouse – Stratégie de densification douce et choisie

Rapport final sur la mise en œuvre pilote à Villars-sur-Glâne

Mariette Beyeler



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Impressum

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6
2540 Granges (SO)

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Pilotage du projet

Doris Sfar, OFL
Jude Schindelholz, OFL

Auteurs

Beyeler Jaunin Architectes
Fauconnières 14
1012 Lausanne
Marianne Beyeler

Soutiens financiers au projet MétamorphHouse

Fondation Leenaards
Ernst Göhner Stiftung
OFL

Mode de citation

Beyeler, Mariette (2017). *MétamorphHouse – Stratégie de densification douce et choisie. Rapport final sur la mise en oeuvre pilote à Villars-sur-Glâne*. Office fédéral du logement, Granges.

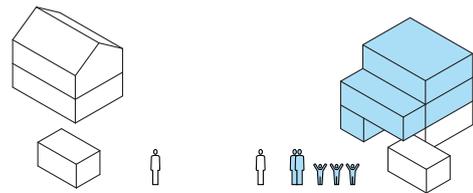
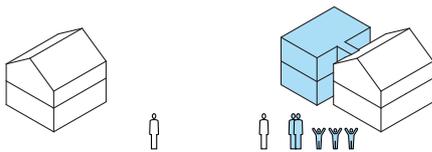
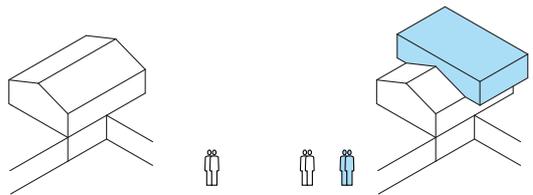
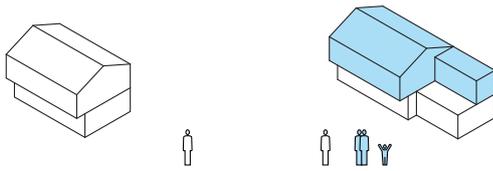
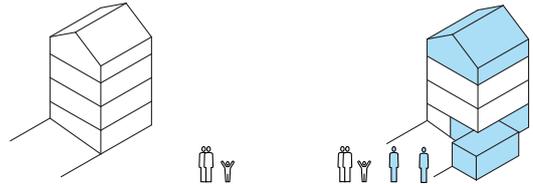
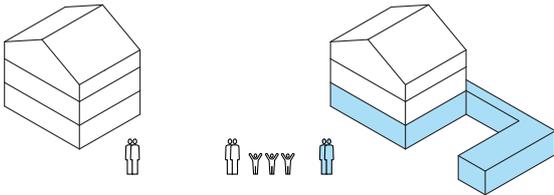
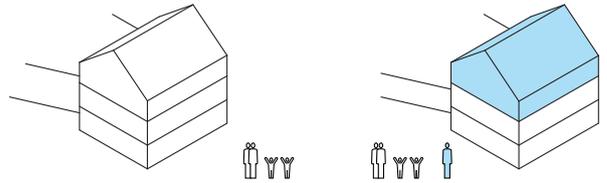
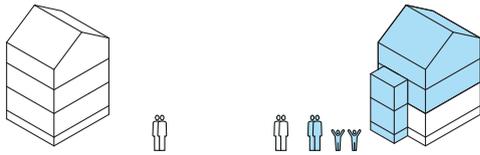
Notes

Le résumé de cette publication est également disponible en allemand.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant.

Image de couverture

© DDPS



MétamorphHouse Stratégie de densification douce et choisie

Rapport final sur la mise en œuvre pilote à Villars-sur-Glâne

Mariette Beyeler, dr. sc., dipl. arch. EPF, responsable MétamorphHouse

La stratégie MétamorphHouse

Idéation, développement et mise en œuvre :

- Mariette Beyeler, dr. sc., dipl. arch. EPF

Idéation et développement :

- Lucas Jaunin, dipl. arch. EPF MPA

Le développement de la stratégie et sa mise en œuvre pilote sont soutenus financièrement par :

- Fondation Leenaards
- Ernst Göhner Stiftung
- Office fédéral du logement (OFL)

La mise en œuvre pilote de la stratégie est accompagnée par l'Office fédéral du logement (OFL) :

- Doris Sfar, cheffe du secteur Questions fondamentales et information
- Jude Schindelholz, collaborateur scientifique

Avantages de la densification douce

La densification douce permet d'augmenter le nombre de ménages et de diversifier l'offre de logements en préservant les qualités recherchées dans l'habitation individuelle.

Une offre de logements plus diversifiée favorise l'accueil de nouveaux habitants, la mixité générationnelle et le « bien vieillir chez soi » des propriétaires âgés dans leur quartier requalifié. L'augmentation de la densité résidentielle peut créer des constellations de voisinages favorables au maintien à domicile des personnes âgées et au développement de services d'aide de proximité dont peuvent également profiter de jeunes ménages.

La densification douce permet de réduire les contradictions entre les préférences d'habitat de nombreux ménages (la maison individuelle) et un développement mesuré du territoire. Elle permet d'accueillir des ménages qui rêvent d'une maison avec jardin dans un environnement attractif, centré, verdoyant et bien desservi, sans étalement urbain et mitage du territoire. De plus, la diversification des types de logements dans les maisons individuelles existantes permet de mieux répondre à la demande croissante de logements pour des petits ménages que la construction de nouvelles *villas*.

La réalisation de la valeur latente des réserves permet aux propriétaires de générer un revenu supplémentaire et de financer, par exemple, la rénovation énergétique de leur bien et de pérenniser ainsi sa valeur. Valoriser les réserves pour créer des appartements supplémentaires peut aussi simplifier la succession et le partage du patrimoine.

Pour les collectivités publiques, favoriser le « vieillir chez soi » et créer des logements supplémentaires sans équiper de nouvelles zones à bâtir permet de mieux planifier, entretenir et développer les infrastructures, réseaux, équipements collectifs et services.

MétamorphHouse

Stratégie de densification douce et choisie

Rapport final sur la mise en œuvre pilote à Villars-sur-Glâne

La stratégie en bref

Les quartiers de maisons individuelles sont considérés comme « terminés » après l'achèvement du processus de planification et de construction. Symboles par excellence de la propriété privée, ils n'échappent pour autant pas à l'évolution démographique et territoriale. Au lieu de spéculer sur la disparition de la maison individuelle, la stratégie MétamorphHouse s'intéresse à son potentiel de transformation par l'activation des réserves « dormantes » et la densification douce : 1 million de maisons individuelles représentent un gisement de densification résidentielle significatif.

Démarche participative

MétamorphHouse propose aux communes d'impliquer les propriétaires privés dans une démarche participative. Cette démarche est portée par la Commune, mais se focalise sur le propriétaire privé, sa maison, sa parcelle et leur potentiel de densification concret. La stratégie cherche à faire comprendre la densification comme une opportunité pour les propriétaires de penser – en tant qu'experts de leur situation d'habitation – l'avenir de leur maison et d'en maîtriser le devenir.

Partenariat public-privé

La stratégie vise à la mise en œuvre d'actions privées, mais la valorisation des réserves représente – en elle-même, mais également par les effets bénéfiques multiples qui en découlent – un intérêt public important qui justifie une implication des collectivités publiques. On peut donc considérer la stratégie MétamorphHouse comme un partenariat public-privé ou les intérêts des propriétaires et des pouvoirs publics se rencontrent.

Étapes

La stratégie comporte 5 étapes :

Démarrage

- Adapter la stratégie aux spécificités de la commune
- Communiquer sur l'activation des réserves à construire

Ateliers individuels

- Mettre en évidence le potentiel concret de densification en relation avec des scénarios d'habitation des propriétaires
- Mettre en évidence les possibilités de créer un appartement adapté à des personnes (âgées) à mobilité réduite

Tables rondes

- Transposer la densification de la maison individuelle dans le quartier

Groupe d'experts

- Informer sur les questions (juridiques, économiques, écologiques, sociales) qui se posent en relation avec la réalisation d'un projet de densification

Finalisation

- Rendre compte des résultats de la démarche
- Communiquer le potentiel concret de densification

Résultats immédiats

Pour la Commune

- Une stratégie de communication, de sensibilisation et de motivation qui atteint le public cible
- Des propriétaires privés initiés aux principes de la densification douce et sensibilisés aux bénéfices de la valorisation des réserves
- Un inventaire des réserves relevées et des scénarios esquissés
- Un rapport sur les éléments facilitateurs et les obstacles à la densification dans le périmètre d'intervention

Pour les propriétaires de maisons individuelles

- Un relevé des réserves à construire, à transformer et à habiter (définitions ci-dessous)
- Une esquisse de scénarios d'habitation alternatifs envisageables en relation avec les réserves disponibles
- Un rapport illustré des variantes de densification possibles en relation avec le plan d'aménagement et le règlement d'urbanisme et des constructions en vigueur
- Une feuille de route et une esquisse de cahier de charge pour entreprendre les premiers pas vers un projet concret de valorisation des réserves

Définitions

MétamorphHouse met en évidence l'intérêt d'une approche nuancée des réserves disponibles. Les réserves à construire sont complétées par deux autres types de réserves, plus subjectives : les réserves à transformer et les réserves à habiter.

- **La réserve à construire** désigne la différence entre la surface constructible définie par l'indice brute d'utilisation du sol (IBUS) du règlement d'urbanisme et la surface réellement construite.

L'expérience de Villars-sur-Glâne montre que, même sans réserve à construire, il est parfois possible de réaménager les surfaces disponibles pour créer un logement supplémentaire. Pour rendre compte du potentiel de densification, le relevé des réserves à construire est complété par un relevé des réserves à transformer et des réserves à habiter.

- **La réserve à transformer** désigne une surface non habitable qui pourrait être transformée en surface habitable. Par exemple, un garage pourrait être transformé en un espace d'habitation. Le garage fermé pourrait aussi être remplacé par un couvert à voitures. Dans ce cas, sa surface n'est plus prise en compte par l'IBUS et peut être récupérée en réserve à construire. (Exemple 1, page 8)
- **La réserve à habiter** désigne des surfaces et des pièces habitables rarement utilisées dont les propriétaires seraient prêts à se séparer pour aménager un appartement supplémentaire. (Exemple 2, page 9)

Calendrier de la mise en œuvre pilote

Démarrage

Mars à avril 2015: État des lieux

Mai à juin 2015: Information de la population

9 juin 2015: Conférence publique

- *Comment valoriser les nouveaux droits à bâtir dans les zones à faible densité?*
Bruno Marmier, conseiller communal
Marianne Beyeler, responsable MétamorphHouse

Juin à octobre 2015: Inscription des participants

Ateliers individuels

Août 2015 à mars 2016: Travail individuel avec les propriétaires

Groupe d'experts

24 novembre 2016: Conférences publiques

- *Enjeux notariaux et juridiques de la densification douce*, François Clerc, notaire
- *Questions de rentabilité et de financement*
Manfred Vonlanthen et Daniel Feyer, Banque Raiffeisen, Fribourg

Finalisation

24 novembre 2016: Conférence publique

- *Présentation des résultats de la démarche*,
Bruno Marmier, conseiller communal
Marianne Beyeler, responsable MétamorphHouse

Décembre 2016: Rapport final

Documents consultés

État des habitants, 2012, répartition et âge des habitants

Plan des habitants, 2014, nombre d'habitants par bâtiment

Règlement communal d'urbanisme (RCU), 1993

Règlement communal d'urbanisme (RCU), 2014

La mise en œuvre pilote

Le pilote de la stratégie MétamorphHouse a lieu à Villars-sur-Glâne, commune de 12'000 habitants dans l'agglomération Fribourg. La démarche est mandatée par le conseiller communal responsable du dicastère de l'aménagement du territoire, environnement et mobilité, Bruno Marmier, et mise en œuvre par Mariette Beyeler (MB). Le projet est mené au nom de la commune, sous la direction du conseiller communal mandataire et avec l'appui de la cheffe du service technique, Catherine Duvoisin, pour les questions techniques et règlementaires. La Commune prend en charge l'ensemble des coûts de la stratégie, y compris le travail individuel avec les propriétaires privés. S'agissant de la conduite du projet pilote, MB a fait une offre d'honoraires forfaitaires. L'expérience de Villars-sur-Glâne doit permettre de tester et d'affiner la stratégie ainsi que de calculer les coûts réels de la mise en œuvre.

Démarrage

À Villars-sur-Glâne, MétamorphHouse s'inscrit dans le contexte de la révision du plan d'aménagement local (PAL), qui est en cours de validation. La révision propose une augmentation des droits à bâtir – notamment dans les zones résidentielles à faible densité – et remplace, dans le cadre de l'accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC), l'indice d'utilisation du sol (IUS) par l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS).

Motivation

Les droits à bâtir sont augmentés dans le but de rendre possible la création d'appartements supplémentaires dans les quartiers résidentiels de faible densité pour y accueillir de nouveaux ménages. Villars-sur-Glâne ne dispose plus de terrains à bâtir pour des maisons individuelles alors que ce type d'habitation reste très demandé dans la commune, dont les quartiers *villas* – construits pour la plupart dans les années 1960 à 1990 – sont partie intégrante de l'identité communale. Les maisons individuelles représentent 53.2 % des bâtiments de la commune. Elles sont occupées prioritairement par des ménages de petite taille composés de personnes âgées de plus de 50 ans.

L'idée de densifier les quartiers *villas* n'est pas nouvelle: l'ancien PAL de 1993, élaboré par le bureau Feddersen et Klostermann, contient, en annexe au règlement communal d'urbanisme (RCU), une fiche de principes de densification des quartiers de maisons individuelles.

Avec MétamorphHouse, les autorités communales souhaitent aller plus loin et accompagner l'augmentation des indices de construction de mesures concrètes d'activation et de valorisation des droits à bâtir.

Objectifs immédiats à atteindre

- Une stratégie de sensibilisation à l'activation des réserves à bâtir qui atteint les propriétaires de maisons individuelles
- Des propriétaires sensibilisés aux bénéfices individuels de la densification douce, informés sur le potentiel concret de densification et motivés à valoriser leurs réserves pour la création d'appartements supplémentaires

Communication

La présentation de la démarche et l'invitation pour une conférence de démarrage sont publiées dans le *Bulletin communal* et sur la page web communale. Un flyer est distribué dans tous les bâtiments qui comptabilisent 1 ou 2 ménages, c'est-à-dire les maisons individuelles. (Ill. 1)

La conférence publique *Comment valoriser les nouveaux droits à bâtir dans les zones à faible densité* est organisée le 9 juin 2015. 70 personnes participent à l'évènement.

Introduction, la Commune :

- Contexte et motivations de la Commune à mettre en œuvre la stratégie
- Rôle de la Commune: elle porte et finance le projet, mais n'intervient à aucun moment directement auprès des propriétaires

Conférence MB :

- Changements induits par la révision du PAL dans les zones résidentielles de faible densité
- Principes de la densification douce: aspects techniques et exemples concrets de maisons individuelles transformées pour créer au moins un logement supplémentaire
- Avantages de la densification douce pour les propriétaires
- Étapes et prestations de la démarche MétamorphHouse
- Inscription des propriétaires à la participation aux ateliers

Médias

En relation avec cette conférence, deux quotidiens publient un article sur la stratégie MétamorphHouse :

« Wenn das eigene Haus zu gross wird » in : *Freiburger Nachrichten*, Regula Bur, 9 juin 2015

« Densifier, un scénario de vie » in : *Le Temps*, Yelmarc Roulet, 10 juin 2015

Inscriptions

18 inscriptions sont enregistrées entre juin et octobre 2015. Lors d'un premier contact téléphonique, la pertinence du profil des intéressés est évaluée et des informations sur la situation et l'organisation de la maison sont relevées. 16 inscriptions sont retenues pour les ateliers individuels, 1 inscription concernant une maison en zone agricole et 1 inscription d'un professionnel de l'immobilier sont refusées. Faute de réserves à construire, un ménage renonce à la participation après la première rencontre. 15 ménages vont participer à toutes les étapes des ateliers individuels. C'est un succès: l'objectif à atteindre défini par la Commune était 10 inscriptions.

Profil des participants

On peut classer les ménages participants en deux groupes d'âge :

- Les ménages « jeunes » qui ne sont pas encore à la retraite ou qui le sont depuis très peu de temps et dont les enfants vivent encore à la maison ou sont sur le départ
- Les ménages « âgés » composés majoritairement d'une personne seule et veuve

Les motivations pour participer à la démarche individuelle sont diverses :

- Les ménages « jeunes » cherchent à connaître le potentiel de densification pour créer un deuxième logement
- Les ménages « âgés » cherchent à connaître le potentiel de densification pour préparer la succession ou créer un logement supplémentaire

Démarrage

Ateliers individuels

Tables rondes

Groupe d'experts

Finalisation

Étapes du démarrage

- Faire un état des lieux, relever la situation spécifique, les besoins, intentions, visions de la commune, relever les ressources que la commune peut mobiliser pour le projet
- Analyser les règlements et instruments de planification
- Effectuer des tests de densification dans le périmètre à inclure dans la démarche
- Définir un concept de communication
- Adapter la stratégie aux spécificités de la commune
- Communiquer l'activation des réserves à bâtir et la densification douce
- Expliquer la démarche
- Motiver les propriétaires de maisons individuelles à participer à la démarche
- Inscrire les participants

III. 1

Présentation de la démarche et invitation à la conférence de démarrage

VILLARS-SUR-GLÂNE

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

La Commune de Villars-sur-Glâne et l'Office fédéral du logement (OFL) ont le plaisir de vous inviter à la

Présentation publique

Comment valoriser les nouveaux droits à bâtir dans les zones à faible densité ?

LE MARDI 9 JUIN 2015, À 19H 30, À LA GRANGE

Métamorphouse
Une démarche pour valoriser les nouveaux droits à bâtir dans les zones à faible densité

La révision du plan d'aménagement augmente les droits à bâtir. Avec la révision générale du Plan d'aménagement local (PAL), les indices de construction dans les zones résidentielles à faible densité vont augmenter (voir encadré ci-dessous). Les droits à bâtir supplémentaires n'ont rien d'anecdotique et permettent de réaliser bien plus qu'une véranda ou un jardin d'hiver.

Des scénarios à explorer
Dans le but de favoriser la valorisation de ces nouveaux droits, la commune de Villars-sur-Glâne propose une démarche pilote – Métamorphouse – qui invite les propriétaires de maisons individuelles à explorer le potentiel que représente une réserve à bâtir pour transformer leur propriété en fonction d'un scénario d'habitation personnel et durable.

Métamorphouse offre un soutien concret et personnalisé
Le mardi 9 juin, 19h 30, à la Grange, une présentation publique marquera le démarrage de la démarche Métamorphouse. Mariette Beyeler, responsable du projet et spécialiste de la densification douce, présentera les principes de la valorisation des réserves à bâtir et informera sur les détails du projet.

Nous nous réjouissons de vous voir nombreux à cette occasion.

Le Conseil communal

Calcul des droits supplémentaires
L'indice d'utilisation du sol (IUS) s'élève à 0,55, respectivement à 0,7 (RCJ Art. 24 et 25). Une augmentation de l'IUS de 0,1 accroît de 10% le rapport entre la surface de plancher constructible et la surface de terrain. A titre d'exemple, sur un terrain de 600 m² situé dans une zone où l'IUS est actuellement à 0,4, la surface de plancher admissible est de 240 m² (0,4 x 600 m² = 240 m²). Sur le même terrain, un IUS à 0,55 fera passer la surface de plancher admissible à 330 m² (0,55 x 600 m² = 330 m²).

Avant IUS 0,4
Terrain: 600 m²
Surface constructible: 240 m²

Après IUS 0,55
Terrain: 660 m²
Surface constructible: 363 m²

+15%

Démarrage
Ateliers individuels
Tables rondes
Groupe d'experts
Finalisation

Profil des participants « jeunes »

Maison SE : couple 40+, 3 enfants 10+ vivant à la maison Motivation : créer un 2e logement
Maison NR : couple 50+, 1 enfant 15+ vivant à la maison Motivation : diviser la parcelle et construire au moins 2 appartements
Maison RY : couple 50+, 2 enfants 20+ vivant partiellement à la maison Motivation : créer un 2e logement (perspective successorale)
Maison YF : couple 50+, 2 enfants 20+ vivant partiellement à la maison Motivation : réduire la surface habitable des propriétaires au rez-de-chaussée; créer un 2e logement (perspective successorale)
Maison KN : couple 50+, 2 enfants 20+ en train de quitter la maison Motivation : réduire la surface habitable des propriétaires au rez-de-chaussée; créer un 2e logement (perspective successorale)
Maison PN : couple 55+, 3 enfants 20+ en formation vivant partiellement à la maison Motivation : créer un espace de travail qui sera transformé plus tard en logement indépendant
Maison HR : propriétaire divorcée 55+, 1 enfant 20+ vivant à la maison Motivation : construire une habitation indépendante Faute de potentiel à construire à l'extérieur du bâti existant, la participation est abandonnée suite à la première rencontre
Maison LL : couple 65+ avec des problèmes de mobilité, 2 enfants 25+ rentrant régulièrement les weekends Motivation : organiser une habitation de plain-pied
Maison TY : homme 65+, n'habite pas la maison Scénario : démolir la maison existante pour construire au moins 3 habitations

III. 2

Bulletin d'inscription pour les ateliers individuels



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DIFER
Office fédéral de logement OFL

Bulletin d'inscription

Je m'intéresse à participer à la démarche **Métamorphose**, merci de prendre contact avec moi pour en discuter.

Madame Monsieur Famille

Nom

Prénom

Rue N°

NPA Ville

E-mail

Téléphone

Horaire préféré de contact téléphonique

Bulletin à retourner à :

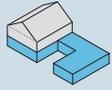
Mariette Beyeler
Architecte EPFL
ch. des Fauconnières 14
1012 Lausanne
mariette.beyeler@gmail.com
079 668 13 00



Situation actuelle



Valorisation des droits à bâtir : par exemple construire une annexe multifonctionnelle (bureau, chambre d'amis, atelier, etc.)



Valorisation des droits à bâtir : par exemple subdiviser la maison et aménager un appartement de plain-pied.

L'indice d'utilisation du sol (IUS) s'élève à 0,55, respectivement à 0,7 (RCJU Art. 24 et 25). Une augmentation de l'IUS de 0,1 accroît de 10 % le rapport entre la surface de plancher constructible et la surface de terrain. A titre d'exemple, sur un terrain de 600 m² situé dans une zone où l'IUS est actuellement à 0,4, la surface de plancher admissible est de 240 m² (0,4 x 600 m² = 240 m²). Sur le même terrain, un IUS à 0,55 poussera la surface de plancher admissible à 330 m² (0,55 x 600 m² = 330 m²).

Avant IUS 0,4

Terrain: 600 m²

Surface constructible: 240 m²

→ +10% →

Après IUS 0,55

Terrain: 600 m²

Surface constructible: 330 m²

Profil des participants « âgés »

Maison UY : La maison est déjà complétée par une deuxième habitation de plain-pied, habitée par un jeune couple de locataires avec 1 enfant. La maison principale est habitée par les propriétaires : couple 70+, 3 enfants 40+ Motivation : réduire la surface habitable des propriétaires; créer un 3e logement (perspective successorale)
Maison BT : La maison est déjà subdivisée. Le rez est habité par la propriétaire : veuve 75+. L'étage est habité par la famille de sa fille : couple 50+, 2 enfants en formation vivant partiellement à la maison Motivation : connaître les possibilités de densification afin de régler la succession.
Maison MO : veuve 80+ Motivation : organiser une habitation de plain-pied pour la propriétaire; créer un 2e logement pour la famille du petit fils (couple 30+)
Maison AR : veuve 80+ Motivation : créer un 2e logement pour sa fille (divorcée 55+)
Maison VW : veuve 80+, 4 enfants 50+ dont 2 avec propriété (tous participent aux rencontres) Motivation : connaître les possibilités de densification pour préparer la succession avec les enfants
Maison PR : couple 80+, 2 enfants 50+ (un fils participe aux rencontres) Motivation : connaître les possibilités de densification pour préparer la succession avec les enfants
Maison YP : veuf 80+ Motivation : connaître les possibilités de densification afin que les enfants se positionnent par rapport au devenir de la maison familiale

Les ménages participants se répartissent sur l'ensemble du territoire communal et se situent dans 3 zones différentes: les zones résidentielles à faible densité 1 et 2 (ZRFD1 et 2) et la zone village A (ZVA).

Démarrage
Ateliers individuels
Tables rondes
Groupe d'experts
Finalisation

Ateliers individuels

L'objectif des ateliers individuels est de permettre aux propriétaires de prendre conscience du potentiel concret de densification, de le mettre en relation avec des scénarios d'habitation personnels et d'identifier les éléments facilitateurs et les obstacles pour la concrétisation de leur projet.

Les ateliers sont composés de deux rencontres individuelles avec les propriétaires dans leur maison. En amont de la première rencontre, les réserves à construire sont relevées sur la base des données fournies par le portail cartographique du canton de Fribourg, le registre foncier et les propriétaires.

Dans la discussion avec les participants apparaît que l'application des indices de construction, le calcul des droits à construire et l'interprétation des résultats est difficilement à la portée des propriétaires privés. Le soutien individuel proposé par la stratégie répond à ces difficultés.

Étapes des ateliers individuels

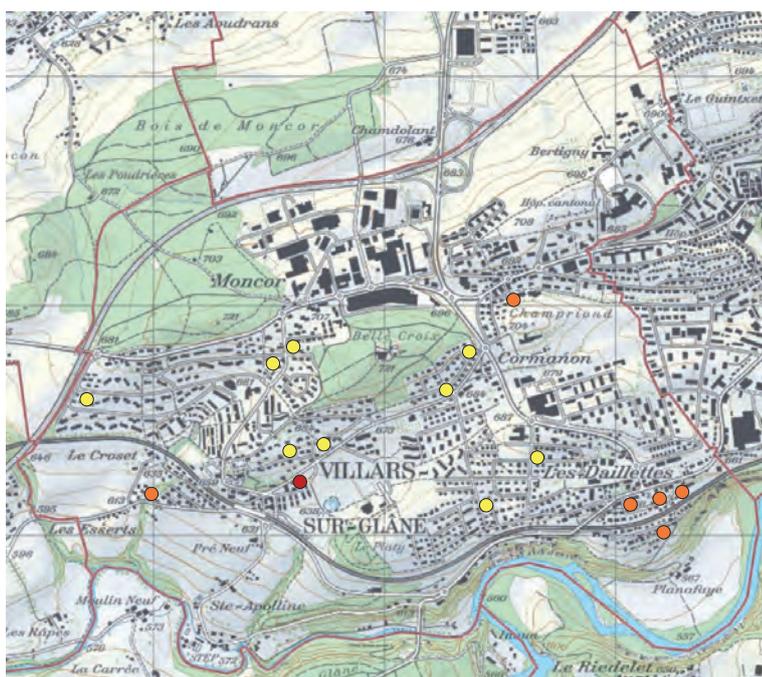
Travail individuel avec les propriétaires

- Relever les réserves
- Réfléchir à des scénarios d'habitation
- Confronter les scénarios et les réserves relevées
- Visualiser les possibilités de densification et mettre en évidence le potentiel concret de densification
- Mettre en évidence les possibilités de créer un appartement adapté à des personnes à mobilité réduite
- Identifier les éléments facilitateurs et les obstacles pour la concrétisation de la densification

Réserves à construire

Le nombre de propriétés analysées dans les 3 zones est trop petit pour en déduire des résultats statistiquement représentatifs. Les surfaces relevées révèlent quelques tendances:

- En zone RFD1, environ trois quarts de la surface à construire ont été construits. L'équivalent d'environ un tiers de la surface déjà construite reste à construire
- En zone RFD2, un peu plus de la moitié de la surface à construire a été construite. L'équivalent d'un peu moins de la surface déjà construite reste à construire
- Pour l'exemple de la zone VA, deux tiers de la surface à construire ont été construits. Le plan d'aménagement détaillé (PAD) limite l'utilisation des réserves à 100 m²



III. 3

Les ménages participants se répartissent sur l'ensemble du territoire communal

- 9 sont situés en zone résidentielle de faible densité 1 (ZRFD 1)
- 6 sont situés en zone résidentielle de faible densité 2 (ZRFD 2)
- 1 ménage est situé en zone village A (ZVA) et soumis à un plan d'aménagement détaillé (PAD 10)

Démarrage
Ateliers individuels
Tables rondes
Groupe d'experts
Finalisation

Prestations des ateliers individuels

- 1 Relevé chiffré des réserves à construire
- 1 Rapport illustré des variantes possibles (en relation avec le plan d'aménagement et le règlement d'urbanisme et des constructions en vigueur)
- 2 Discussions :
 - relever les réserves (subjectives) à transformer et à habiter
 - développer des scénarios de valorisation
 - mettre en relation les possibilités de valorisation des réserves avec des scénarios d'habitation personnels
 - définir les étapes pour développer un projet concret de valorisation

Relevés des surfaces Zone RFD1, IBUS 0.55

Surface de la parcelle	Surface brute à construire	Surface brute construite	Réserve surface brute
505.00	277.75	277.75	0.00
439.00	241.45	241.45	0.00
981.00	539.55	496.25	43.30
1320.00	726.00	649.50	76.50
947.00	520.85	391.50	129.35
1106.00	608.30	468.30	140.00
1009.00	554.95	355.00	199.95
1234.00	678.70	450.20	228.50
1840.00	1012.00	454.05	557.95

Moyenne

1042.33	573.28	420.44	152.84
---------	--------	--------	--------

Médiane

1009.00	554.95	450.20	129.35
---------	--------	--------	--------

Zone RFD2, IBUS 0.7

Un supplément de surface constructible (IBUS 0.3) est accordé pour les parkings souterrains, obligatoires à partir de 5 appartements

Surface de la parcelle	Surface brute à construire	Surface brute construite	Réserve surface brute
494.00	345.80	257.70	88.10
464.00	324.80	212.00	112.80
695.00	486.50	303.50	183.00
1135.00	794.50	484.00	310.50
999.00	699.30	225.00	474.30
1479.00	1035.30	498.00	537.30

Moyenne

877.67	614.37	330.03	284.33
--------	--------	--------	--------

Médiane

847.00	592.90	280.60	246.75
--------	--------	--------	--------

Zone VA, IBUS 0.8, le PAD limite la réserve à construire à 100 m²

Surface de la parcelle	Surface brute à construire	Surface brute construite	Réserve surface brute
1201.00	960.80	662.00	100.00

Relevé subjectif des surfaces à transformer

ZRFD1	ZRFD2	ZVA
0.00	0.00	84.00
28.00	15.00	
45.00	36.00	
45.00	47.00	
50.00	190.00	
50.00	240.00	
70.00		
191.00		
263.00		

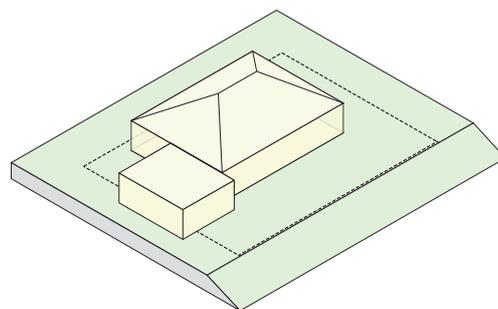
Réserves à transformer et à habiter

L'IBUS prend en compte toutes les surfaces brutes de plancher fermées. En conséquence, un garage fermé ou des combles non accessibles sont comptabilisés, alors que dans certaines situations, ces espaces peuvent être transformés en espaces habitables (= réserve à transformer). Le garage fermé peut également être remplacé par un carport ouvert et le toit en pente par un toit plat, afin de *recupérer* leur surface fermée en réserve à construire. (Exemple 1, page 8)

Pour évaluer le potentiel concret de densification, le relevé des réserves à construire est complété – lors de la première rencontre avec les participants – par un relevé des réserves à transformer et des réserves à habiter (en tenant compte de l'appréciation subjective de ces surfaces).

Exemple 1 : Valorisation de la réserve à transformer pour créer une deuxième habitation par surélévation de la maison existante

La maison est située en zone résidentielle à faible densité 1 (ZRFD1), ce qui implique un Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) de 0.55. Elle est organisée de plain-pied sur un seul étage entièrement excavé et dispose d'un grenier non habitable dont la hauteur sous plafond ne dépasse pas 2.00 mètres.



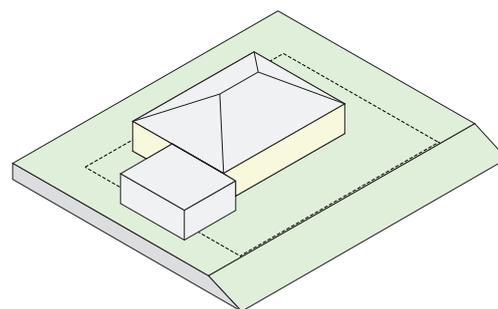
Réerves

Dans le calcul de la surface brute de plancher (SPB) réalisée, trois étages (3 x 153 m²) ainsi que le garage fermé (38.00 m²) sont comptabilisés, mais seul un étage, le rez-de-chaussée, est habitable.

Réserve à construire **43.00 m²**
 Surface parcelle x IBUS – SBP réalisée
 981.00 m² x 0.55 – (3 x 153 m² + 38.00 m²)

Réserve à transformer **191.00 m²**
 Grenier 153.00 m²
 Garage 38.00 m²

Surface consacrée à l'habitation **153.00 m²**
 Logement rez 153.00 m²



Variante 1

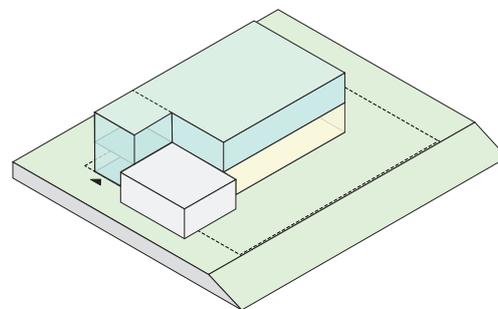
Le grenier (153 m²) est remplacé par une surélévation habitable à toiture plate.

La réserve à bâtir (43 m²) est utilisée pour construire une cage d'escalier permettant un accès indépendant au nouveau logement de l'étage.

Un espace extérieur privatif pour l'appartement de la surélévation est aménagé sur le toit du garage.

Réserve à construire **0.00 m²**
Réserve à transformer **38.00 m²**
 Garage 38.00 m²

Surface consacrée à l'habitation **349.00 m²**
 Logement rez 153.00 m²
 Nouveau logement 1^{er} 196.00 m²

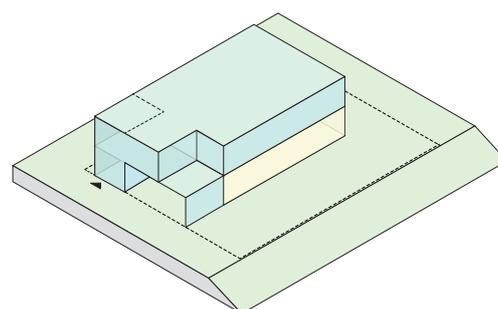


Variante 2

Le garage fermé est remplacé par un couvert à voiture. La surface ainsi *récupérée* (38 m²) peut être ajoutée à la surface de la surélévation.

Réserve à construire **0.00 m²**
Réserve à transformer **0.00 m²**

Surface consacrée à l'habitation **387.00 m²**
 Logement rez 153.00 m²
 Nouveau logement 1^{er} 234.00 m²



La réserve à habiter désigne des surfaces et des pièces habitables rarement utilisées dont les propriétaires seraient prêts à se séparer pour aménager un appartement supplémentaire (Exemple 2, ci-dessous). L'exemple montre que même sans réserve à construire il est parfois possible de réaménager les surfaces disponibles pour créer deux logements, dont un est adapté à un ménage de petite taille.

Développer des scénarios d'habitation

Dans la discussion, il s'agit d'analyser avec les propriétaires leur situation d'habitation actuelle et d'évoquer des scénarios alternatifs qui font sens dans leur contexte de vie. Pour stimuler la réflexion et affiner les scénarios, un *jeu de cartes* a été proposé.

À la suite de la première rencontre, les réserves relevées et les scénarios évoqués sont confrontés et différentes possibilités de densification visualisées. Un rapport illustré est rédigé. Il ne s'agit pas d'un avant-projet d'architecture, mais d'une base de réflexion permettant aux propriétaires de définir un cahier de charges pour un futur projet.

Le rapport est présenté et discuté avec les propriétaires lors de la deuxième rencontre.

Exemple 2 : Création d'une deuxième habitation sans réserve à construire

La maison, située en ZRFD1, est implantée dans une pente orientée sud. Un appartement de 4 pièces est aménagé au rez supérieur. Le rez inférieur est occupé par deux chambres à coucher, les installations techniques, la cave, la buanderie et le garage.

Réserves

Réserve à construire 0.00 m²

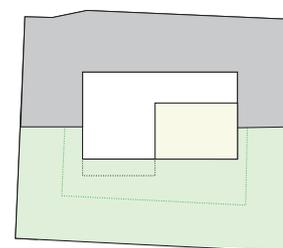
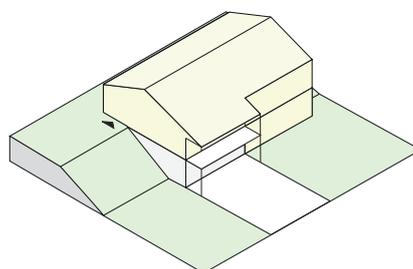
Réserve à transformer 50.00 m²

Rez inférieur: garage, cave, buanderie

Réserve à habiter 40.00 m²

Rez inférieur: chambres inoccupées

Surface consacrée à l'habitation 146.00 m²



Rez inférieur actuel

Variante

La maison est subdivisée en deux logements superposés. L'appartement du rez supérieur reste inchangé (à l'exception d'un agrandissement du balcon sud). Au rez inférieur, les chambres inoccupées, la cave, la buanderie et le garage sont transformés en un appartement indépendant et de plain-pied.

Réserve à construire 0.00 m²

Réserve à transformer 0.00 m²

Réserve à habiter 0.00 m²

Installations techniques 16.00 m²

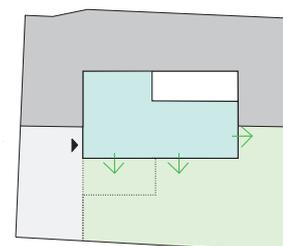
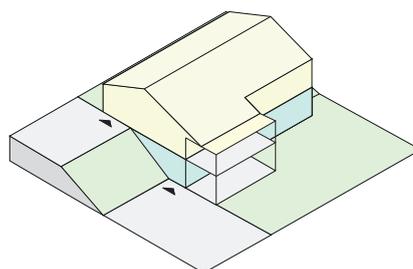
Surface consacrée à l'habitation 196.00 m²

Rez supérieur

Appartement de 4 pièces 106.00 m²

Rez inférieur

Appartement de 3 pièces 90.00 m²

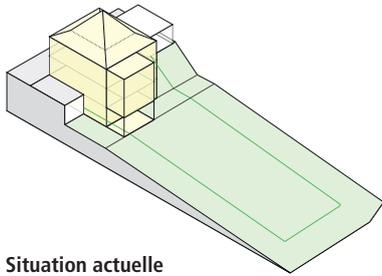


Rez inférieur variante

Message électronique des propriétaires du 30. 10. 2016: «Grâce à l'évaluation des possibilités, nous avons pu rapidement avancer dans le projet de transformation de la maison. En effet, depuis notre entretien, nous avons: vendu la maison à une de nos filles, contacté un architecte pour faire les plans d'un appartement au rez inférieur et chiffré les coûts des travaux. Nous pensons pouvoir mettre à l'enquête en fin d'année et commencer les travaux en février.»

Exemple 3 : Variantes de valorisation des réserves à construire

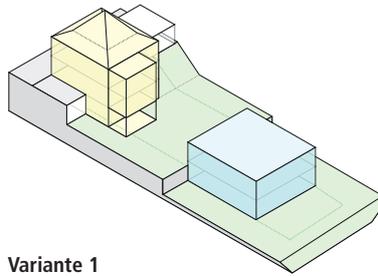
La maison est implantée le long de la route, en haut d'un talus d'un étage et d'un jardin en pente orientée sud-est. Elle occupe une surface au sol de 66.00 m². Le logement familial occupe le rez-de-chaussée, le premier étage et les combles. La maison est entièrement excavée. Le sous-sol semi-enterré ouvre sur le jardin.



Situation actuelle

■ 1 habitation familiale sur 3 niveaux

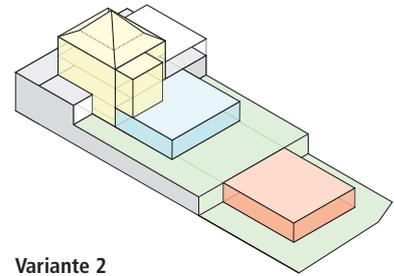
Réserve à construire 183.00 m²



Variante 1

■ 1 habitation familiale existante
■ 1 nouvelle habitation familiale dans le jardin inférieur 183.00 m²

Réserve à construire 0.00 m²

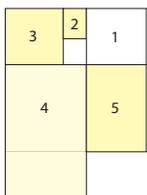


Variante 2

■ 1 habitation familiale existante
■ 1 habitation de plain-pied 91.5 m²
■ 1 habitation de plain-pied 91.5 m²

Réserve à construire 0.00 m²

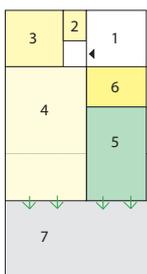
Rez-de-chaussée actuel



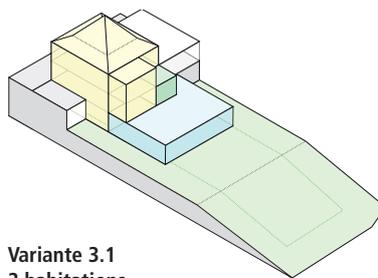
- 1 Cage d'escalier
- 2 WC
- 3 Cuisine
- 4 Salon, salle à manger
- 5 Chambre

Une partie de la réserve peut être utilisée pour rendre la maison existante plus flexible. La position de l'entrée et de l'escalier existants facilite la subdivision de la maison en deux logements superposés. Inconvénient: il n'y a actuellement pas de salle de bains au rez-de-chaussée.

Variante 3 : rez-de-chaussée

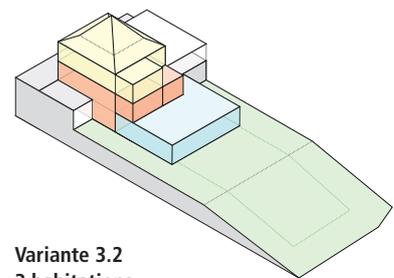


- 1 Cage d'escalier
- 2 WC
- 3 Cuisine
- 4 Salon, salle à manger
- 5 Annexe pour une chambre à coucher
- 6 Aménagement d'une salle de bain
- 7 Terrasse



Variante 3.1 2 habitations

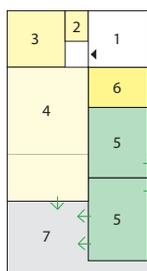
■ 1 habitation familiale existante
■ Annexe pour chambre à coucher
■ 1 habitation de plain-pied



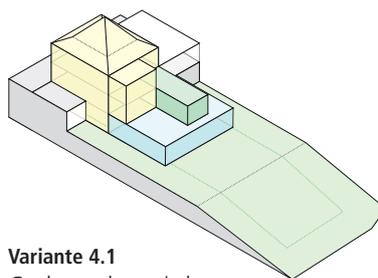
Variante 3.2 3 habitations

■ 1 habitation duplex à l'étage
■ 1 habitation de plain-pied
■ 1 habitation de plain-pied

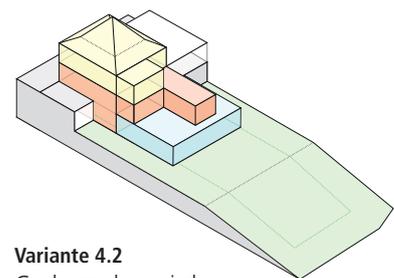
Variante 4 : rez-de-chaussée



- 1 Cage d'escalier
- 2 WC
- 3 Cuisine
- 4 Salon, salle à manger
- 5 Annexe pour deux chambres à coucher
- 6 Aménagement d'une salle de bain
- 7 Terrasse



Variante 4.1 Code couleur ci-dessus

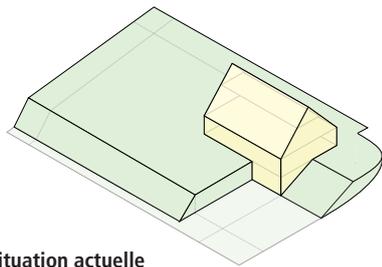


Variante 4.2 Code couleur ci-dessus

Exemple 4 : Variantes de valorisation des réserves

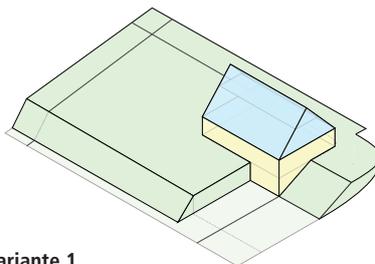
Réserve à construire
Réserve à transformer

228.00 m²
50.00 m²



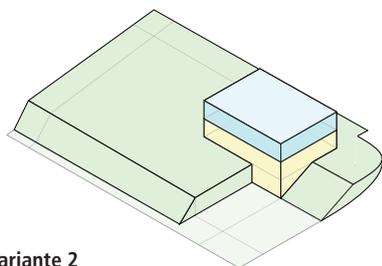
Situation actuelle

Maison familiale, située en ZRFD1, de 7 pièces, organisée sur 3 niveaux avec un garage au sous-sol (surface brute de plancher : $3 \times 133.50 \text{ m}^2 = 400.50 \text{ m}^2$)



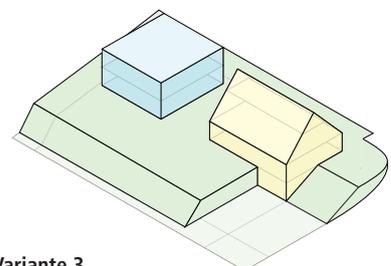
Variante 1

L'organisation de la maison existante permet une subdivision en 2 logements. Toutefois, la pente de la toiture restreint la surface habitable de l'étage (surface habitable d'une hauteur sous plafond supérieure à 1.50 m : 70.00 m^2)



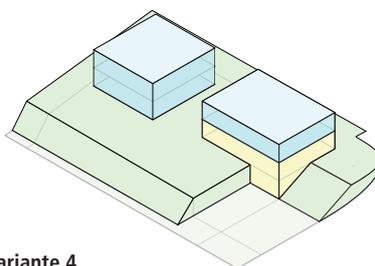
Variante 2

Le remplacement du toit en pente par un toit plat permet d'aménager un appartement plus généreux à l'étage sans utiliser davantage de surface brute de plancher. La réserve à transformer (50.00 m^2) cachée dans les surcombles peut être récupérée.



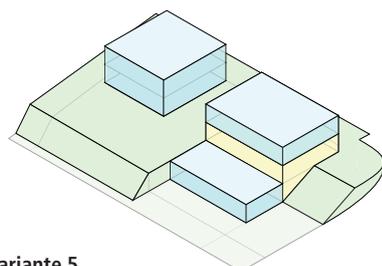
Variante 3

Construction d'une deuxième maison familiale avec la réserve à construire disponible (surface brute de plancher : $2 \times 114.00 \text{ m}^2 = 228.00 \text{ m}^2$)



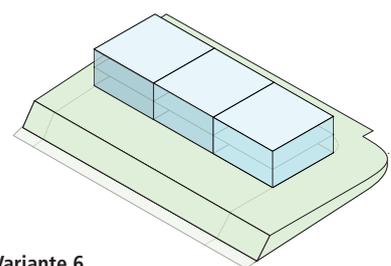
Variante 4

Construction d'une deuxième maison familiale avec la réserve à construire et la réserve à transformer (récupérée dans les surcombles de la maison existante). Surface brute de plancher de la nouvelle maison : $2 \times 139.00 \text{ m}^2 = 278.00 \text{ m}^2$.



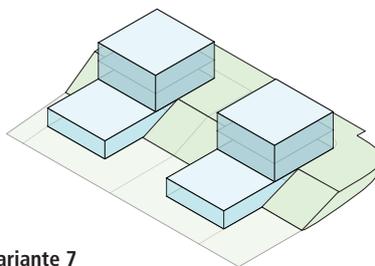
Variante 5

Construction d'une deuxième maison familiale (surface brute de plancher : $2 \times 94.00 \text{ m}^2 = 188.00 \text{ m}^2$). Transformation de la maison existante en trois logements superposés (surface brute de plancher des logements : annexe au niveau du sous-sol $90 \text{ m}^2 + 2 \times 133.50 \text{ m}^2$).



Variante 6

Démolition de la maison existante et construction de 3 maisons en rangée (surface brute de plancher des logements : $3 \times 226.15 = 678.50 \text{ m}^2$)



Variante 7

Démolition de la maison existante et construction de deux maisons en terrasse avec deux logements superposés de taille différente (surface brute de plancher des logements : $2 \times [113.25 \text{ m}^2 + 226.00 \text{ m}^2] = 678.50 \text{ m}^2$)

Tables rondes

L'objectif des tables rondes est de porter la densification de la maison individuelle dans le quartier afin de :

- Instaurer un dialogue sur la transformation et la densification du quartier
- Favoriser l'acceptation des projets de densification douce
- Diminuer les blocages dus aux oppositions
- Développer des synergies et approcher la densification à l'échelle de plusieurs parcelles, de la rue ou du quartier

À Villars-sur-Glâne, les participants n'ont pas souhaité mettre en œuvre l'étape des *tables rondes*, jugeant les questions que soulève un projet de valorisation – questions familiales, relationnelles, successorales, patrimoniales, financières ou juridiques – trop personnelles pour les partager avec leurs voisins.

Remédiation

Les participants s'engagent à inviter leurs voisins, connaissances et amis à la soirée d'information thématique organisée dans le cadre de l'étape *groupe d'experts*. Ils communiquent ainsi de manière indirecte leur intérêt pour la densification.

Groupe d'experts

Il est fréquent que des propriétaires abandonnent le développement d'un projet de densification parce qu'ils ne trouvent pas de réponses à des questions qui se posent en amont du projet architectural. En collaboration avec la Commune, un groupe d'experts est organisé pour conseiller les propriétaires sur des aspects du projet qui paraissent les plus problématiques et les plus pressants pour développer leur idée plus en avant.

Initialement, la stratégie proposait aux propriétaires un conseil d'expert individuel. Suite à l'échec de l'étape des *tables rondes* (ci-dessus), le fonctionnement du *groupe d'experts* est modifié : au lieu d'interventions individuelles, les experts thématiques interviennent lors de conférences publiques. Le but de cette réorganisation est d'augmenter la visibilité de la démarche et d'ancrer la discussion sur la densification dans la commune.

Il est prévu d'intégrer les spécialistes par le biais d'associations professionnelles ou de groupes d'intérêts. À Villars-sur-Glâne, la Commune s'adresse à la Banque Raiffeisen, seule banque à avoir un siège dans la commune, et convient avec elle des intervenants : deux banquiers et un notaire.

Un cahier des charges avec des questions relevées lors des ateliers individuels ainsi que des scénarios de densification est transmis aux conférenciers afin de garantir la cohérence entre leur intervention et les objectifs de la stratégie MétamorphHouse.

Conférences thématiques

L'invitation pour les conférences thématiques est publiée dans le *Bulletin communal* et sur la page web communale. Un flyer est distribué dans les maisons individuelles. (III. 4)

Démarrage

Ateliers individuels

Tables rondes

Groupe d'experts

Finalisation

Groupe d'experts

Information publique des propriétaires par des experts

- Relever auprès des propriétaires les questions et problèmes qui pourraient faire obstacle à la réalisation d'un projet de densification
- Impliquer des experts et leur transmettre les questions
- Organiser des conférences thématiques
- Développer des pistes de réponses, proposer des étapes à entreprendre pour le développement d'un projet concret de densification

III. 4

Invitation à la conférence du groupe d'experts et de clôture

MétamorphHouse Stratégie de densification douce et choisie des maisons individuelles et de leur quartier

La commune de Villars-sur-Glâne vous invite à une soirée de conférence

Le jeudi 24 novembre 2016, à 19h30, La Grange, Chemin de la Fontaine 1

Cette soirée est organisée dans le cadre de la stratégie MétamorphHouse, dont le but est de sensibiliser les propriétaires de maisons individuelles à la valorisation des nouveaux droits à bâtir générés par la révision du PAL (plan d'aménagement local).

MétamorphHouse a montré que le développement d'un projet de densification soulève de nombreuses questions qui doivent être posées, de préférence, en amont du projet architectural. Ainsi, trois spécialistes, un notaire et deux banquiers, traiteront des enjeux juridiques et financiers auxquels font face les propriétaires.

Déroulement de la soirée :

Introduction
Monsieur Bruno Marnier, conseiller communal

MétamorphHouse : Présentation des résultats de la démarche
Madiane Marlette Beyerle, responsable du projet

Enjeux notariaux et juridiques de la densification douce
Maitre François Clerc, notaire

Questions de rentabilité et de financement
Messieurs Manfred Vorlanthen et Daniel Feyer, Banque Raiffeisen Fribourg-Ouest

La soirée se terminera avec un apéritif.

Entrée libre

MétamorphHouse est soutenu par

VILLARS-SUR-GLÂNE
Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun Svizra

Département fédéral de l'économie
et de l'énergie
Office fédéral du logement OFL

Démarrage
Ateliers individuels
Tables rondes
Groupe d'experts
Finalisation

Finalisation

Rapport pour la commune

Présentation publique des résultats

- Rendre compte du potentiel de densification, des intentions des propriétaires ainsi que des éléments facilitateurs et des obstacles pour la concrétisation de la densification
- Communiquer le potentiel concret de densification

Les conférences sont organisées le 24 novembre 2016. 120 personnes sont présentes.

François Clerc, notaire, explique les enjeux notariaux et juridiques de la densification douce.

Manfred Vonlanthen et Daniel Feyer, membres de la direction de la Banque Raiffeisen, traitent des questions de rentabilité et de financement que pose un projet de densification. À Villars-sur-Glâne, la soirée thématique du *groupe d'experts* coïncide, pour des raisons d'agenda, avec la présentation des résultats de la démarche.

Finalisation

Les résultats de la démarche sont analysés et synthétisés dans un rapport pour la Commune ainsi que présentés lors d'une conférence publique.

Conférence MB, *Présentation des résultats de la démarche MétamorphHouse*:

- Changements induits par la révision du PAL dans les zones résidentielles de faible densité
- Étapes et prestations de la démarche MétamorphHouse
- Participation et réserves relevées
- Présentation de 4 exemples visualisant le potentiel concret de densification relevé à Villars-sur-Glâne
- Discussion

Les réactions positives du public par rapport à la mise en évidence du potentiel de densification laissent penser qu'il serait utile de planifier une présentation intermédiaire des résultats en cours de démarche, afin d'augmenter (si cela est souhaité par la Commune) le nombre de participants aux ateliers individuels.

Médias

La mise en œuvre de la stratégie MétamorphHouse n'est pas restée sans écho dans les médias:

- « Demain, j'élève le toit », in : *La Liberté*, cahier spécial *Habitat & Jardin*, 18 novembre 2016, pp 1–2
- « MétamorphHouse: Inciter les propriétaires de maisons individuelles à créer des logements supplémentaires », interview, RTS, *Intercités*, 27 septembre 2016
- « Densifier les quartiers de maisons individuelles?! », interview, RTS, *TéléJournal*, 24 septembre 2016
- « Densifier sans heurts », in : *Bilan*, dossier *La fin des villas*, Jean-Philippe Buchs, 30 août 2016, p. 33
- « MétamorphHouse. Stratégie de densification douce et choisie », VLP-ASPAN, Les cahiers de l'ASPAN, dossier *Le futur de la zone villa*, 32/2015, pp 18–25
- « MetamorphHouse : Zusammenrücken im Einfamilienhaus-Quartier », interview, SRF, *Regionaljournal Bern, Freiburg, Wallis*, 11 novembre 2015
- « Densifier, un scénario de vie » in: *Le Temps*, Yelmarc Roulet, 10 juin 2015
- « Wenn das eigene Haus zu gross wird » in: *Freiburger Nachrichten*, Regula Bur, 9 juin 2015

Intentions des participants

6 mois après l'organisation des ateliers individuels, un questionnaire est envoyé aux 15 ménages participants afin de sonder leurs intentions – consécutives à leur participation – par rapport à la valorisation concrète des réserves relevées.

Récapitulatif des résultats

La stratégie MétamorphHouse atteint l'objectif d'initier les propriétaires privés aux principes de la densification douce, de les informer sur le potentiel concret de la valorisation des réserves et de les motiver à activer ce potentiel pour la création d'appartements supplémentaires.

Les deux conférences publiques organisées sont suivies par 70, respectivement 120 personnes.

7 participants aux ateliers individuels sur 15 se disent prêts à développer un projet concret de valorisation des réserves.

Pour la Commune, la démarche livre, au travers de l'évaluation du potentiel concret de densification, des informations précieuses pour les plans de développement des quartiers de faible densité.

Elle révèle également l'importance de critères de qualité pour l'intégration de nouveaux volumes dans le tissu bâti existant, pour l'aménagement des espaces extérieurs, des jardins, des rues et des espaces de transition entre la rue et la maison. La mise en valeur des qualités et caractéristiques spécifiques des quartiers de maisons individuelles est d'autant plus importante que ces quartiers subissent une forte pression induite par le prix élevé des terrains et par un impératif de rentabilité. Cette pression produit une évolution du quartier et de sa forme urbaine pas forcément souhaitée par les habitants. MétamorphHouse représente une opportunité pour la Commune de rester un acteur des transformations à venir plutôt que de les subir.

Enseignements pour la stratégie

- La Commune prend en charge l'ensemble des coûts de la stratégie, y compris le travail individuel avec les propriétaires privés. Compte tenu des intentions des participants à créer des habitations supplémentaires, on peut considérer que l'investissement de la Commune produit des résultats et que les propriétaires ne sont pas motivés seulement par la gratuité de la démarche.
- Le travail avec les propriétaires a montré que de nombreux participants avaient déjà réfléchi à un scénario d'évolution de leur habitation, sans intention concrète de le réaliser. Les propriétaires privés manquent d'informations de principe sur la faisabilité d'un projet de valorisation. Les relevés et évaluations succinctes proposées par les *ateliers individuels* fournissent une sorte de feuille de route qui permet aux propriétaires d'entreprendre les démarches pour réaliser leur projet.

Sondage des intentions propriétaires

11/15 ménages ont répondu aux questions :

- Est-ce que la création d'une 2^e habitation vous semble réalisable ?
Oui, parfaitement : 9/11 ménages
Oui, moyennement : 2/11 ménages
- Est-ce que vous avez un projet concret de valorisation de vos réserves à construire ?
Oui : 7/11 ménages
- Si oui, est-ce que vous avez déjà consulté des professionnels ?
Oui : 6/7 ménages.
Les professionnels contactés sont (plusieurs réponses possibles) : architectes (5/7), administration communale (3/7), notaires (3/7) et banques (2/7)