

Habitat

Comment valoriser le potentiel de densification des villas

Les maisons individuelles ont aussi vocation à être transformées pour recevoir davantage d'occupants

Laurent Buschini

Il existe près de 1 million de villas en Suisse, dont quasi une sur deux n'est habitée que par une ou deux personnes. Bien que de petites dimensions, ces constructions ont ainsi un grand potentiel de densification, que l'on qualifie de «douce». C'est la conviction de Mariette Beyeler. «La plupart des gens construisent une villa pour y vivre en famille, explique l'architecte et docteure en architecture de l'EPFL. Ils deviennent souvent propriétaires lorsque leurs enfants sont déjà nés. De ce fait, la durée de la vie familiale en maison individuelle ne dépasse guère quinze ou vingt ans, jusqu'à ce que les enfants quittent le domicile. A ce moment-là, les parents se retrouvent seuls dans leur villa. Que fait-on alors? Les propriétaires ont parfois des idées de transformation de leur maison mais ils manquent d'éléments de réponse et sous-estiment le potentiel d'adaptation de leur demeure.» A côté des personnes dont les enfants sont partis du domicile familial, la densification douce intéresse aussi les propriétaires âgés. «Ils y pensent lorsqu'ils réalisent qu'aucun de leurs enfants n'a les ressources financières pour reprendre leur maison en l'état», relève Mariette Beyeler.

Avec l'adoption de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire, en 2013, de nombreuses communes sont aussi intéressées par ce potentiel de densification. Les communes qui veulent densifier leurs zones villas élèvent l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS). Cet indice, qui mesure l'intensité de l'utilisation du sol, indique le rapport entre les surfaces de plancher des bâtiments principaux et des dépendances et la surface du terrain de la propriété. Les villas ont souvent des réserves à bâtir, surtout celles construites avant 1990. Elever l'indice donne droit à davantage de surface constructible. «Mais c'est sans effet, assure Mariette Beyeler. Les habitants ne se rendent pas compte de ce que cela veut dire. Il

faut accompagner ce processus de densification.»

Référence en Suisse

L'architecte a fait sa spécialité de ce travail de mise en lien entre les autorités et les personnes intéressées à densifier leur maison. Elle donne des conseils et propose des variantes de densification aux propriétaires qui souhaitent transformer leur villa pour créer un deuxième logement. Ou simplement pour mieux y passer leurs vieux jours. Elle travaille dans toute la Suisse et est devenue la référence en la matière dans notre pays. Elle a édité un livre* dont sont tirés les quatre exemples de transformation présentés ci-contre.

Mariette Beyeler répond d'abord à la question de base: qu'est-il possible de faire avec les réserves à bâtir attachées à la maison. «Il ne faut pas for-

«Il ne faut pas forcément beaucoup de réserves pour transformer sa villa et la densifier»



Mariette Beyeler
Architecte spécialisée dans la densification des villas

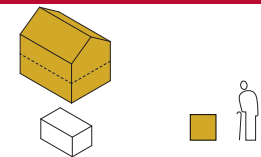
cément beaucoup de réserves pour transformer sa villa et la densifier. Avec 15m², on peut construire un accès indépendant à l'étage. Cet élément supplémentaire peut suffire pour créer un deuxième logement. Avec une réserve latente de 40m², on peut transformer le rez-de-chaussée en appartement indépendant et sans barrière. On peut aussi créer une terrasse sur le toit de l'extension pour l'appartement du premier étage.»

L'architecte recommande de discuter avec les voisins de ses projets de densification. «Si on se rend compte que l'un d'entre eux caresse le même souhait, cela augmente les possibilités de construction. Il faut aussi déterminer avant le démarrage du projet si l'on va faire de la location ou de la PPE. Le projet architectural ne devrait être réalisé que dans un contexte financier et juridique bien défini.»

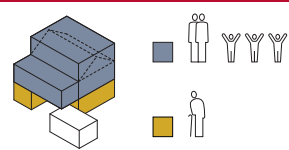
Il est plus facile de diviser une villa horizontalement que verticalement. «Les planchers peuvent être isolés ef-



Avant



Après



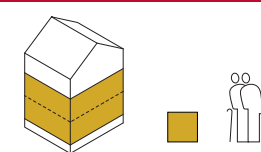
Subdivision interne, annexe et surélévation

La propriétaire devenant âgée, la famille souhaitait réaménager sa maison pour y créer deux logements de taille différente. Le jardin devait être conservé.

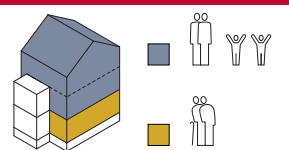
La villa a été subdivisée en deux logements superposés. Elle a été surélevée d'un étage et agrandie par une extension latérale. Le logement inférieur est sur un seul étage. Le fils de la propriétaire occupe le nouveau duplex. Le toit de l'annexe sert de terrasse.



Avant



Après



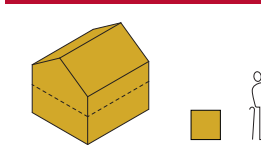
Une tour d'escalier pour de nouvelles utilisations

Cette maison de trois niveaux devait être transformée en habitation pour abriter deux appartements de taille différente.

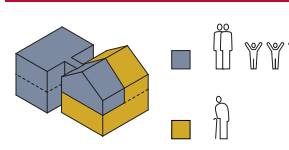
Le bâtiment a été augmenté d'une tour d'escalier extérieure. Le rez-de-chaussée devient l'appartement des parents. L'espace de l'escalier interne a permis de créer une salle de bains. Leur fille occupe le duplex supérieur. Le toit de la tour d'escalier sert de terrasse.



Avant



Après

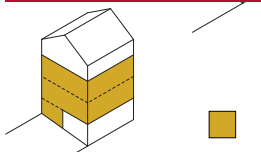


Subdivision interne et construction neuve

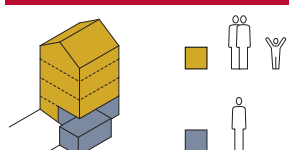
Les propriétaires désiraient créer un nouvel appartement pour leur fils. Le terrain, trop petit, ne pouvait accueillir une nouvelle maison. La maison existante a été complétée par une nouvelle construction étroite et accolée à l'ancienne. Une passerelle relie désormais le nouveau logement au niveau des combles de l'ancienne villa. La subdivision interne du nouveau logement peut être augmentée.



Avant



Après



Un nouveau logement créé à la cave

Cette maison était devenue trop grande pour les propriétaires, qui ont désiré exploiter le potentiel de la cave et des combles. Leur aménagement a permis de porter à quatre les niveaux d'habitation. Il en résulte deux appartements: un triplex qui va du rez-de-chaussée aux combles, un logement plus petit qui occupe la cave et une nouvelle annexe qui donne de plain-pied sur le jardin.

ficacement par exemple, poursuit l'architecte. Toutes sortes de solutions sont à disposition pour transformer l'habitation.»

La densification a parfois mauvaise presse. «Voir près de chez soi des exemples de villas transformées et discuter avec des propriétaires satisfaits qui n'ont pas perdu en qualité de vie est la meilleure publicité pour la densification douce», reconnaît Mariette Beyeler.

La création d'un deuxième logement peut aussi créer une source de revenu supplémentaire qui peut permettre le financement, partiel ou complet, d'un programme de rénovation énergétique. Mariette Beyeler conseille de le lancer en parallèle à la transformation envisagée. De ce fait, l'opération devient doublement rentable, par l'économie ainsi réalisée sur la consommation énergétique du bâtiment et par le nouvel apport financier du nouveau logement.

Le coût de la transformation est très variable en fonction du projet retenu. «On mandate un architecte sans demander le prix, regrette Mariette Beyeler. C'est une erreur. On devrait calculer en amont ce que l'on vise, à quel prix on veut louer le deuxième logement, par exemple. Le mandat de l'architecte sera d'autant plus clair.»

La spécialiste en densification n'élabore pas de projets architecturaux. «Je me borne à faire des propositions de densification. C'est ce qui m'intéresse. Il faut aller vers d'autres architectes pour la phase de construction. Je n'ai pas les ressources pour faire les deux. C'est aussi une question de déontologie et de crédibilité quand je travaille avec les communes.»

Mariette Beyeler: Métamorphose. Transformer sa maison au fil de la vie. Presses polytechniques et universitaires romandes, 176 p.

Des projets pilotes

● L'approche de densification douce de Mariette Beyeler a pris une dimension supplémentaire avec le programme Métamorphose, une approche participative regroupant une commune et les propriétaires désireux de densifier leur maison (lire ci-contre). Un programme pilote, financé en partie par l'Office fédéral du logement, la Fondation Leenaards et la Ernst Göhner Stiftung, a été conduit de 2015 à 2016 à Villars-sur-Glâne (FR), localité qui comporte un millier de villas. En cas d'intérêt, les propriétaires ont bénéficié d'un accompagnement individuel, avec la prise en charge des coûts de l'analyse de la densification.

La commune de l'agglomération fribourgeoise avait auparavant augmenté les indices d'utilisation du sol (IBUS, lire ci-contre) sans que cela n'induisse des projets de densification sans terrain supplémentaire à disposition. Le canton de Genève poursuit de son côté une politique plus interventionniste avec la délimitation d'une zone de densification prioritaire visant à remplacer à terme des quartiers de villas par des immeubles d'habitation. Dans ces zones, les travaux de rénovation et de densification douce peuvent être interdits. «La densification douce a ses détracteurs, reconnaît Mariette Beyeler. Ces derniers déplorent qu'elle ne fasse que rajouter quelques logements ici ou là. Je trouve qu'il faut faire preuve de pragmatisme et densifier les quartiers existants. Mais je concède que la densification douce fait sans doute moins sens dans les grandes villes.»

quelques oppositions, sept projets sont en phase de concrétisation et un a démarré.

A la suite de ce succès, Mariette Beyeler chapeaute deux autres programmes Métamorphose, à Courroux (JU) et à Wohlen (BE). Le canton de Vaud marque son intérêt pour la démarche, qu'il aimerait tester à son tour. Les communes en manque de zones à bâtir mais qui peuvent encore grandir en nombre d'habitants sont particulièrement intéressées par ce processus de densification sans terrain supplémentaire à disposition. Le canton de Genève poursuit de son côté une politique plus interventionniste avec la délimitation d'une zone de densification prioritaire visant à remplacer à terme des quartiers de villas par des immeubles d'habitation. Dans ces zones, les travaux de rénovation et de densification douce peuvent être interdits. «La densification douce a ses détracteurs, reconnaît Mariette Beyeler. Ces derniers déplorent qu'elle ne fasse que rajouter quelques logements ici ou là. Je trouve qu'il faut faire preuve de pragmatisme et densifier les quartiers existants. Mais je concède que la densification douce fait sans doute moins sens dans les grandes villes.»