

La parole à

Mariette Beyeler: «Toute maison individuelle présente un potentiel de densification»



Mariette Beyeler, architecte, s'est spécialisée dans la densification des quartiers de maisons individuelles. Elle est l'instigatrice du projet MétamorpHouse.

Madame Beyeler, vous vivez à Lausanne dans un immeuble collectif, mais vous travaillez depuis des années sur les quartiers de maisons individuelles. D'où vient cette fascination?

Les quartiers de villas recèlent un énorme potentiel de développement, mais ce potentiel est négligé ou, en tout cas, sous-estimé par les architectes et les urbanistes. Je vois ces maisons comme une matière première que les propriétaires peuvent adapter à leurs besoins au fil de la vie. Explorer cette marge de manœuvre m'intéresse. Avec leur petite échelle et leur granulométrie fine, ces quartiers offrent un champ d'activité aux multiples facettes, que je trouve très stimulant.

Le potentiel de densification des quartiers de villas est lié à leur bâti en général très aéré. De quoi faut-il tenir compte pour les développer de façon judicieuse?

Pour moi, une densification est réussie lorsqu'elle est douce et qu'il en résulte un ensemble cohérent. Cela implique de travailler sur les bâtiments existants, de respecter l'échelle du quartier et de produire un nouvel ensemble cohérent. Mais cela nécessite des conditions favorables et des règles adéquates. Les projets de densification réussis sont souvent portés par les propriétaires qui habitent le quartier. Notre expérience montre que, lorsque les propriétaires construisent eux-mêmes, il en résulte souvent des logements adaptés à différents besoins: ceux de nouvelles familles, de personnes plus âgées, de personnes seules, etc. Cette diversification permet à plusieurs générations de cohabiter sous un même toit, et non pas seulement de s'y succéder, comme c'est en général le cas dans une villa ordinaire. Le rachat de maisons par des investisseurs externes se révèle souvent préjudiciable au quartier, car ce sont la plupart du temps des logements familiaux monofonctionnels qui sont alors construits.

Tout quartier de villas se prête-t-il à être densifié?

En principe oui. Bien sûr, les quartiers bien desservis par les transports publics s’y prêtent mieux. Mais on trouve presque partout des réserves de surfaces à bâtir, même modestes. Comme les habitant-es des quartiers concernés ont toutefois tendance à s’opposer à l’augmentation du trafic et des volumes bâtis, des mesures d’accompagnement s’imposent. Les règlements de construction existants comportent des dispositions relatives à la forme des pignons, à la couverture des toits et aux matériaux utilisés pour les maisons. Aujourd’hui, avec le changement climatique, nous avons besoin de règles qui limitent l’imperméabilisation des sols et qui promeuvent l’arborisation des espaces non bâtis. Dans chaque quartier, les arbres peuvent être les alliés d’une bonne densification, car ils atténuent l’impact des grands volumes bâtis.

Quel rôle l’architecture joue-t-elle dans les quartiers de maisons individuelles?

Comme ces quartiers ont toujours été hétérogènes, l’architecture – et c’est une architecte qui parle – y est assez secondaire. Ce qui se révèle essentiel, c’est le rapport des maisons à la rue, ainsi que l’aménagement des espaces extérieurs publics et privés. L’espace-rue revêt ici une importance majeure. Aujourd’hui, même les rues de quartier sont de simples espaces de circulation et de manœuvre. Si la population des quartiers

«Le rachat de maisons par des investisseurs externes se révèle souvent préjudiciable au quartier.»

de villas s’oppose à leur densification, c’est en grande partie par crainte d’un trafic supplémentaire. Une densification de qualité devra donc mettre l’accent sur l’aménagement d’un espace-rue convivial et polyvalent, où les cyclistes peuvent parquer leur vélo, les enfants jouer et les gens s’asseoir. Si la rue devient un véritable lieu de vie, une densification de ces quartiers sera mieux acceptée.

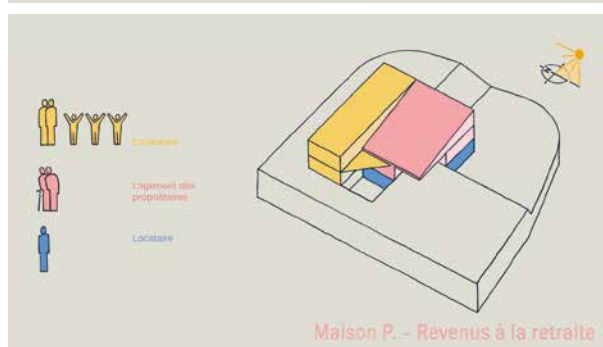
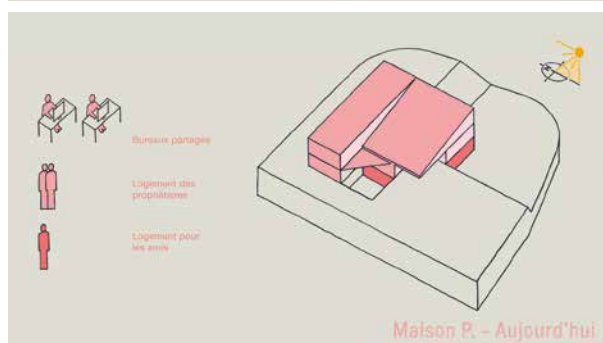
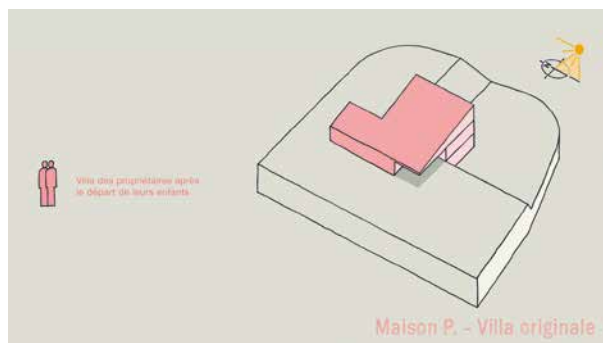
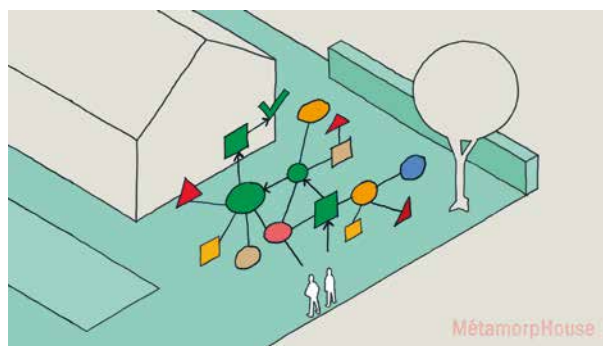
Depuis l’entrée en vigueur de la loi révisée sur l’aménagement du territoire il y a dix ans, le développement vers l’intérieur est à l’ordre du jour. Pourtant, les quartiers de villas sont dédaignés par les architectes et les urbanistes. Où se situent selon vous les principales difficultés?

Même si beaucoup d’architectes et d’urbanistes habitent dans des maisons individuelles, ce n’est pas le grand amour ... Pendant des années, les aménagistes ont créé, à la demande des



Les logements en coopérative de Wylergut, à Berne, sont l’exemple type du quartier de villas (encore) traditionnel. Actuellement, la coopérative collabore avec la ville de Berne à l’élaboration d’un plan stratégique qui permet un développement du bâti flexible et garanti, à long terme, les qualités du quartier.

Photo: Noah Ambauen



Les villas existantes offrent une flexibilité surprenante en matière d'aménagement pour les scénarios les plus divers. Source: metamorphouse.ch

communes, de vastes zones de villas que les architectes ont ensuite construites, et on a longtemps pensé ne plus devoir s'occuper de ces quartiers. S'y ajoute le fait qu'après la révision de la LAT, les communes se sont d'abord préoccupées de leur centre et de leurs grands secteurs de développement. Mais les choses ont changé: la Suisse compte aujourd'hui un million de maisons individuelles. Il ne s'agit donc pas d'une problématique de niche; ces quartiers contribuent à façonner nos paysages. Dans la formation d'architecte, les notions d'économie circulaire, d'énergie grise et d'intervention sur l'existant ont pris de l'importance. De fait, une maison ne devrait désormais plus être d'emblée vouée à la démolition, mais être analysée sous l'angle de son potentiel de développement. L'objectif devrait être d'insérer de nouveaux volumes dans l'existant, tout en préservant les qualités des jardins et les vieux arbres.

Qui devrait s'impliquer dans le développement des quartiers de maisons individuelles?

D'abord les communes. Ce sont elles qui définissent les conditions-cadres à l'aide de leurs instruments d'aménagement. Dans les quartiers de villas, le laisser-faire n'est plus une option. La tâche des communes consiste à concilier les intérêts particuliers pour produire un tout cohérent. Mais il faut pour cela qu'elles aient une idée de la manière dont ces quartiers doivent se développer. Il faut donc qu'elles mènent une réflexion approfondie sur leurs différents types de quartiers, comme l'a fait Sempach. Ensuite les propriétaires, qui sont en général très

«Dans les quartiers de villas, le laisser-faire n'est plus une option.»

attachés à leur maison, mais qu'il faut sensibiliser aux avantages d'une densification douce à travers des propositions attrayantes. Enfin les architectes, à qui il appartient de montrer aux propriétaires le potentiel de leur bien et de leur soumettre des propositions. Une réserve de 20 mètres carrés pourra par exemple être utilisée pour créer un petit logement supplémentaire en déplaçant la cage d'escalier à l'extérieur de la maison, de manière à assurer des accès indépendants. L'assainissement énergétique peut aussi constituer un levier pour densifier, mais les propriétaires qui rénovent manquent souvent l'occasion – en particulier avant la retraite, quand leur revenu et leur charge fiscale sont encore élevés – d'examiner l'opportunité d'agrandir leur maison ou de remettre en question l'usage qu'ils en font. Ainsi, on installe des panneaux photovoltaïques sur des maisons largement sous-exploitées; c'est aberrant.

Comment motiver les propriétaires à développer leur bien?

Comme en témoignent l'exemple de Sempach et notre propre expérience, il est possible d'intéresser les propriétaires en les informant et en les impliquant de manière adéquate. Il ne suffit pas que la commune inscrive «Développement vers l'intérieur» dans son agenda. Il faut montrer aux propriétaires quels avantages ils peuvent retirer d'une transformation de leur maison. Créer un ou deux logements supplémentaires pourra améliorer la rentabilité de leur bien ou les aider à financer un assainissement énergétique. Il est aussi dans l'intérêt de la commune que les propriétaires attachés à leur quartier gardent les rôles et requalifient eux-mêmes leur maison et leur jardin, plutôt que de les vendre à une société immobilière qui réalisera des logements en propriété par étage en entraînant ainsi une nouvelle fragmentation des rapports de propriété. Les communes ont bien sûr aussi besoin de l'appui de professionnels pour sensibiliser les propriétaires à un développement vers l'intérieur de qualité, et élaborer avec eux une vision de leur quartier.

Entretien: Heidi Haag, aménagiste MAS EPFZ

MetamorphHouse

Ce site Internet s'adresse en particulier aux communes et aux propriétaires de maisons individuelles. Les contenus qu'il propose visent à convaincre les propriétaires des avantages et de la faisabilité d'un développement de leur bien, de manière à les impliquer personnellement dans les processus de densification.

Des reportages vidéo consacrés à des projets de densification réalisés présentent les expériences faites par les propriétaires. Des animations abordent de façon parlante et concise, à l'aide d'exemples concrets, les principales questions que soulève la subdivision d'une maison individuelle en plusieurs logements: possibilités architecturales, importance des accès, assainissement énergétique, financement et rentabilité, avantages et inconvénients des différentes formes de propriété.

metamorphouse.ch

À Jegenstorf BE, le milieu bâti a perdu de son charme en raison d'un développement mal coordonné. Photo: Karine Markstein, EspaceSuisse

