

Habitat

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE



Pour une culture du développement urbain participatif

Droit de superficie: élément clé pour les coopératives!

Dossier «Fribourg se loge»

89^e année | n° 2 | juin 2017

Transformer en douceur les quartiers de maisons individuelles

La stratégie MétamorphHouse table sur l'implication des propriétaires pour créer des logements supplémentaires dans les quartiers de maisons individuelles, tout en préservant leurs qualités. Le succès d'un projet pilote à Villars-sur-Glâne témoigne de la pertinence de la démarche pour les propriétaires et la collectivité.

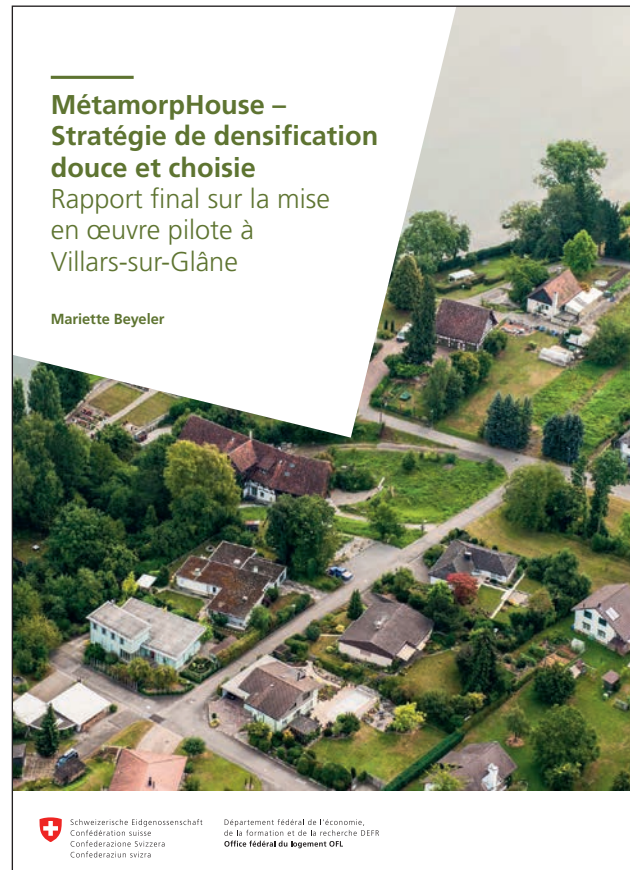
La Suisse compte près d'un million de maisons individuelles, dont la moitié n'abrite qu'un ou deux habitants. De plus, la plupart n'exploite pas l'entier des possibilités de bâtir offert par le règlement de constructions. Les quartiers de maisons individuelles présentent ainsi un potentiel conséquent de «réserves» permettant de créer des logements supplémentaires et d'accueillir un nombre plus élevé de ménages. L'étalement urbain pourrait ainsi être contré. La densification de ces quartiers permettrait aussi d'y proposer des logements adaptés aux propriétaires âgés, tout en leur permettant de rester dans leur environnement familial, de maintenir leur réseau social de proximité et d'éviter les difficultés d'un déménagement. Concrètement, il s'agirait de transformer leur maison pour y créer un appartement de taille restreinte, sans obstacles architecturaux et de plain-pied.

Une densification douce et choisie

Mais comment exploiter ce potentiel de réserves et apporter ainsi les bienfaits décrits? C'est ici qu'intervient la stratégie MétamorphHouse, développée par l'architecte Mariette Beyeler avec le soutien de l'Office fédéral du logement (OFL). Cette stratégie propose une approche ciblée et doublement innovante: celle de la densification douce et choisie. La densification «douce» consiste à insérer ou à aménager de nouveaux logements dans le tissu bâti existant, sans le détruire. Elle vise ainsi à préserver le caractère du quartier et les qualités recherchées dans l'habitation individuelle. Réalisée par une succession d'opérations indépendantes dans le lotissement, elle permet d'éviter des changements massifs et subits de l'environnement résidentiel. Qualifier la densification de «choisie» signifie qu'elle découle d'une démarche participative mettant en son centre les propriétaires et leurs scénarios de vie.

Un processus associant propriétaires et Commune

La méthode développée pour travailler directement avec les propriétaires de maisons individuelles vise à les sensibiliser à la valeur de leurs réserves à bâtir et à les motiver à les valoriser. Les propriétaires sont invités à s'inscrire pour bénéficier de deux ateliers individuels au cours desquels la responsable du projet leur montre comment le potentiel concret de densification de leur habitation peut répondre à des scénarios issus de leur vie privée. A la fin du processus, les ménages obtiennent un rapport illustré des variantes de densification possibles en relation avec le règlement des constructions en vigueur ainsi qu'une feuille de route et une esquisse de cahier des



Disponible sur www.ofl.admin.ch > Le logement aujourd'hui > études et publications

charges pour entreprendre les premiers pas vers un projet concret de valorisation des réserves.

Au côté de cette offre axée sur le conseil individuel, MétamorphHouse propose également des activités de communication (tous-ménages, conférences publiques) qui visent à sensibiliser largement sur la mobilisation des réserves habitables. Un «groupe d'experts», soit une conférence permettant à des spécialistes d'informer sur des questions spécifiques en lien avec la réalisation d'un projet de densification, est également mis sur pied. La valorisation des réserves présente un intérêt public important. La commune contribue ainsi à la mise en œuvre de la stratégie en portant politiquement le projet, en le finançant intégralement ou en partie ainsi qu'en contribuant à sa communication. Elle reçoit à la fin du processus un inventaire des réserves relevées et des scénarios esquissés ainsi qu'un rapport sur les éléments facilitateurs et les obstacles à la densification dans le périmètre d'intervention.

Le projet pilote à Villars-sur-Glâne

La stratégie a été appliquée pour la première fois dans le cadre d'un projet pilote à Villars-sur-Glâne. Cette commune fribourgeoise de 12 000 habitants possède de grands quartiers de villas, mais ne dispose plus de terrains à bâtir pour de nouvelles maisons. L'exécutif communal a donc vu dans la stratégie MétamorphHouse une possibilité innovante de répondre à la forte demande en logements, en créant une offre supplémentaire dans les quartiers existants. Des questions essentielles restaient toutefois ouvertes: quel allait être l'intérêt des citoyens pour cette démarche? La méthode serait-elle suffisamment affûtée pour déclencher la réalisation de projets de densification douce? Le projet pilote, qui s'est déroulé de mars 2015 à décembre 2016, a permis de répondre à ces interrogations.

Ecouter, sensibiliser et motiver les propriétaires

Les deux soirées de conférences ont été fréquentées par 70 et 120 participants. Elles ont permis au public de faire part de leurs préoccupations quant à l'évolution de leur quartier. Les questions de trafic automobile, de parking et d'arborisation sont apparues de manière prépondérante. Cela confirme la pertinence de l'approche par la densification douce. Mais les attentes exprimées par les habitants ont montré à la commune la nécessité de se pencher sur la définition de critères pour l'intégration de nouveaux volumes dans le tissu bâti existant et pour l'aménagement des espaces extérieurs. Les enjeux financiers et juridiques d'une opération de densification douce ont été présentés par deux banquiers et un notaire. Il en est notamment ressorti que dans une localité comme Villars-sur-Glâne où la demande est forte et le prix du terrain élevé, la création d'un nouveau logement, qu'il soit destiné à la vente ou à la location, se révèle en principe rentable pour le propriétaire.

Dix-huit propriétaires se sont inscrits aux ateliers individuels et quinze sont allés au bout du processus. La motivation la plus fréquente consistait à s'enquérir des possibilités de création d'un logement supplémentaire, parfois en vue de préparer leur succession. Six mois après les ateliers, neuf participants jugent la création d'un second logement parfaitement réalisable, sept ont un projet concret et six ont déjà contacté des professionnels (architectes, notaires, banquiers, etc.)

Une expérience réussie à poursuivre

Le projet pilote est pleinement réussi. L'intérêt soulevé par les conférences et les ateliers individuels a dépassé les attentes de la commune et le taux de «passage à l'acte», au vu des informations actuelles, promet d'être relativement élevé. Cela indique que la stratégie fonctionne. Parmi les facteurs de succès, nous pouvons relever l'adaptation de la stratégie aux contingences locales, une communication soignée et la tenue des ateliers individuels. Ces conseils personnalisés semblent incontournables pour donner aux propriétaires les informations nécessaires au lancement d'un projet de transformation

Des réserves plus grandes que prévu

Lorsque toute la surface à bâtir octroyée par le règlement des constructions est utilisée, il n'est pas possible d'agrandir la surface d'habitation. L'expérience de Villars-sur-Glâne montre que même dans ce cas de figure, il est parfois possible de créer un logement supplémentaire. Pour ce faire, la stratégie MétamorphHouse complète le recensement des réserves à construire par un relevé des réserves à transformer et à habiter. Mobiliser les réserves à transformer consiste à convertir en surface habitable un espace dévolu à d'autres usages, comme un garage ou des combles non accessibles. Les réserves à habiter, c'est-à-dire des surfaces habitables qui ne sont (presque) plus utilisées et dont le propriétaire serait prêt à se séparer, comme d'anciennes chambres d'enfants, peuvent aussi être employées pour la création d'un appartement supplémentaire. **JS**

de leur habitation, que ce soit sous la forme du recensement de toutes les possibilités réglementaires d'utilisation des réserves ou d'illustrations permettant de visualiser les variantes de densification.

Finalement, par son importante couverture médiatique, l'expérience a contribué à diffuser largement le message suivant: les quartiers existants de maisons individuelles ne doivent pas être considérés comme achevés; leur transformation permettra de créer de nouveaux logements sans agrandir la zone à bâtir.

Jude Schindelholz, OFL