

### Objectif

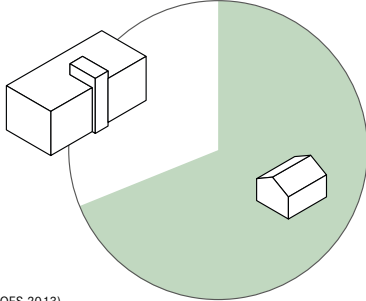
Développer une méthode, en collaboration avec les communes, pour motiver les propriétaires de maisons individuelles à explorer et activer le potentiel de transformation de leur propriété en fonction de leur scénario de vie

### Concept

- Densification douce : sans changement massif de la forme du bâti existant et de la qualité des espaces extérieurs
- Densification choisie : découlant d'une démarche participative, plaçant en son centre les propriétaires et leurs scénarios de vie
- Densification au bénéfice mutuel des propriétaires privés et des collectivités publiques, dans une perspective de coproduction de services

### Enjeux

- Lutter contre l'étalement urbain en activant les réserves existantes
- Revitaliser les quartiers vieillissants en diversifiant l'offre de logements
- Adapter les maisons à l'évolution des besoins de leurs habitants



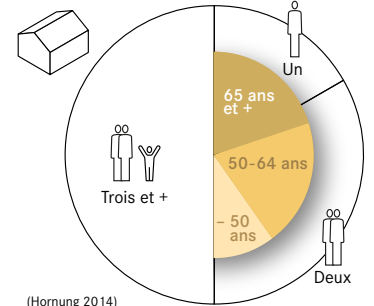
Deux bâtiments sur 3 consacrés uniquement à l'habitation sont des maisons individuelles

### Ressources

La maison individuelle représente un gisement de densification résidentielle significatif

La maison individuelle recèle des solutions : possibilités de transformation, capacité de densification et potentiel de diversification

Le propriétaire privé est un acteur essentiel de l'activation des réserves dans le développement urbain résidentiel



Une maison individuelle sur 2 n'est plus habitée que par une ou deux personnes

## Le projet

### Auteurs

Mariette Beyeler architecte EPFL - dr ès sc  
Lucas Jaunin architecte EPFL - MPA

[mariette@beyeler-jaunin.ch](mailto:mariette@beyeler-jaunin.ch)  
[lucas@beyeler-jaunin.ch](mailto:lucas@beyeler-jaunin.ch)

### Réserves

**Réserves à bâtir** La plupart des maisons individuelles n'ont pas réalisé l'ensemble des droits à bâtir que confère le règlement de construction

**Réserves à aménager** Il est souvent possible d'augmenter la surface habitable en aménageant, par exemple, des combles ou une cave

**Réserves à habiter** Lorsque les propriétaires n'occupent plus qu'une partie de la maison, une subdivision permet de réaliser les réserves à habiter

### Ateliers individuels

L'atelier permet de faire émerger les scénarios de vie des propriétaires et de les mettre en regard avec les réserves disponibles

### Groupes d'expert-e-s

Les experts interviennent pour aplanir les difficultés qui pourraient bloquer le projet : aspects juridiques, questions structurelles et techniques, principes de transmission patrimoniale, etc.

### Tables rondes

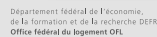
La table ronde doit permettre aux propriétaires de porter le projet dans le quartier, de rechercher des synergies et de trouver des solutions collectives. Un effet boule de neige est recherché

### Scénarios de vie

« Nous souhaitons créer un second logement dont le revenu supplémentaire nous permettra d'aménager un logement de plain-pied pour notre vieillesse »

« J'ai besoin d'un espace de travail indépendant que j'aimerai plus tard transformer en un petit logement séparé qui me permettra de céder la maison à la famille de mon fils »

« Nous aimerions agrandir notre maison afin de pouvoir la diviser en deux logements pour préparer la transmission de notre patrimoine à nos deux enfants »



ERNST GÖHNER STIFTUNG



Si une maison sur 10 est transformée pour y aménager un logement pour quatre personnes, cela représente près de 100'000 unités pouvant loger 400'000 personnes

Les projets qui s'enracinent dans un scénario de vie ont nettement plus de chance d'être mené à terme

« Nous avons transformé le rez-de-chaussée en logement indépendant et louons un 5 pièces à l'étage à une famille avec deux enfants »

« Je me suis construit un pavillon dans le jardin et j'ai cédé la maison à un de mes enfants et sa famille »