

Les quartiers de villas sont un réservoir immense de logements

Transformer sa maison individuelle pour y créer des habitations supplémentaires représente une opportunité pour les propriétaires et pour les collectivités.

Mariette Beyeler et Lucas Jaunin – metamorphouse.ch

Situation

En Suisse, 55 % des bâtiments à usage d'habitation sont des maisons individuelles¹⁾. La villa est souvent acquise pour y habiter en famille, mais cette phase a une durée limitée. Les parents seuls l'occupent finalement plus longtemps. Les villas sont donc largement sous-occupées, habitées pour presque moitié par une ou deux personnes¹⁾.

Une surface habitable généreuse et de nombreuses pièces n'ont pas que des avantages pour les propriétaires. La maison et le jardin peuvent devenir des charges.

Réserves à habiter

Les propriétaires âgés souhaitent conserver leur bien et leur environnement familial. Au lieu de chercher un appartement plus petit et mieux adapté, pourquoi ne pas le créer sur mesure dans sa villa ? Diviser la maison en deux habitations permet d'optimiser son occupation et de créer un logement sans barrières pour bien vieillir chez soi.

Du fait du nombre de villas et de leur sous-occupation, la Suisse dispose d'un énorme réservoir de logements.

Réserves à bâtir

De nombreuses villas existantes n'utilisent pas tous les droits à bâtir disponibles. En général, la construction est motivée par un idéal d'habitation. La valorisation maximale des droits à bâtir n'est pas l'objectif. Jusqu'à la fin des années 1980, la surface des parcelles et la taille des maisons n'étaient pas corrélées : les parcelles étaient souvent généreuses et les habitations relativement modestes, par rapport aux standards actuels.

Le potentiel offert par ces réserves à bâtir est largement sous-estimé. Même modestes (quelques dizaines de m²), elles rendent possible la division de la villa en plusieurs logements.

Transformer

La villa «classique» ne permet pas toujours d'habiter sur un seul étage. Au rez-de-chaussée, une chambre à coucher et une salle de bain peuvent manquer.

La distribution d'un logement supplémentaire à l'étage (et à l'étage inférieur dans le cas d'un terrain en pente) peut être impossible avec l'escalier existant. Les réserves à bâtir permettent de compléter la maison, de lui ajouter une annexe ou une nouvelle cage d'escalier.

En transformant sa villa pour la diviser en plusieurs habitations, on active les réserves à bâtir et l'on permet à plus de personnes d'habiter sur une surface faiblement augmentée. Cette transformation est plus vertueuse qu'une démolition-reconstruction.

Avantages pour les propriétaires

La transformation de leur maison présente de nombreux avantages pour les propriétaires :

- Aménager une habitation sans obstacles pour rester y vivre à un âge avancé ;
- Préserver le jardin et les plantations existantes ;
- Partager l'entretien du jardin ;
- Accueillir des locataires, se sentir moins seul, s'entraider ;
- Réaliser de nouveaux revenus grâce à la location ;
- Répartir les coûts de la rénovation sur plusieurs ménages ;
- Préparer la transmission du bien à la prochaine génération.

Avantages pour les communes

Sur le plan collectif aussi, la transformation des villas présente des avantages :

- Augmenter et diversifier l'offre de logements ;
- Favoriser une mixité sociale dans les quartiers ;
- Activer les réserves à bâtir diffuses ;

- Proposer une solution de financement aux propriétaires pour encourager les rénovations énergétiques.

Politique climatique

Favoriser la transformation des maisons existantes permet de :

- Contenir les émissions de CO₂ et les déchets de chantier ;
- Prendre en compte la dépense énergétique globale, y compris l'énergie grise.

Travailler avec l'existant favorise l'émergence d'une culture de la rénovation et permet une mise en œuvre accélérée de la densification, tout en la rendant plus acceptable, résiliente et durable.

Comment faire

Pour que cette transformation des quartiers de villas puisse être réalisée, il faut d'une part informer, motiver et accompagner les propriétaires, de l'autre, créer des conditions-cadres favorables.

Sensibiliser les propriétaires

Une étape clé est celle de l'évaluation des réserves à bâtir sur le plan quantitatif et qualitatif. Une petite réserve peut permettre une transformation optimale. La manière d'utiliser les réserves est donc déterminante : combien, où, pour quel projet ?

Inciter les propriétaires à passer à l'action est indispensable : devant la complexité d'une transformation, beaucoup d'entre eux peuvent se sentir démunis et préférer le statu quo. Pour lancer le projet, il est utile de :

- Expliquer les bénéfices ;
- Faire le lien avec leur projet de vie ;
- Préciser les ressources ;
- Éclaircir les enjeux.

La plateforme metamorphouse.ch accompagne cette phase d'empowerment. Des reportages vidéo donnent la parole à des propriétaires

qui ont franchi le pas et transformé leur maison pour y accueillir plusieurs ménages. Ces témoignages sont accompagnés d'interviews de spécialistes pour approfondir les problématiques soulevées.

Conditions-cadres

La commune devrait définir les conditions-cadres pour préparer une évolution à long terme. Il s'agit de mettre en œuvre une densification échelonnée, qui favorise la préservation des qualités existantes, voire leur renforcement. Pour que la densification puisse se faire dans la durée, elle doit être acceptée et améliorer les conditions de vie dans les quartiers.

Un enjeu pour le quartier

Une vision du développement des quartiers de faible densité devrait être développée avec les propriétaires et les habitants. La somme des transformations individuelles devrait conduire à un ensemble cohérent qui permet d'améliorer le vivre ensemble.

De nombreux enjeux se jouent à l'échelle du quartier :

- Préserver et renforcer les qualités existantes ;
- Favoriser un renforcement de la trame bâtie existante ;
- Protéger les surfaces de pleine terre et les continuités de verdure ;
- Renforcer la couverture arborée ;
- Favoriser la biodiversité ;
- Améliorer le confort climatique ;
- Apaiser le trafic et réguler le stationnement.

Conclusion

Compléter les maisons existantes pour y insérer des habitations supplémentaires permet d'augmenter le nombre de ménages et de diversifier l'offre de logements. Une offre diversifiée favorise l'accueil de nouveaux habitants. Une mixité générationnelle revitalise le quartier et permet aux propriétaires âgés de bien vieillir chez eux.

1) Source OFS : urlz.fr/qdjN

ZUSAMMENFASSUNG

Einfamilienhausquartiere haben oft grosse Wohnraumreserven

In der Schweiz sind 55% der Wohngebäude Einfamilienhäuser. Sie enthalten in der Regel eine Wohneinheit für eine Familie und sind oft unternutzt, wenn die Kinder ausziehen. Trotzdem hängen in solchen Situationen viele Eigentümerinnen und Eigentümer an ihrem Haus und möchten weiterhin dort leben. Ein Lösungsansatz, um diesen Wohnraum besser zu nutzen, ist die Transformation von Einfamilienhäusern. Bis Ende der 1980er Jahre waren die Grundstücke, auf denen Einfamilienhäuser errichtet wurden, recht grosszügig bemessen. Deshalb ist es möglich, Einfamilienhäuser umzubauen, um sie einerseits besser an die Bedürfnisse ihrer Eigentümerinnen und Eigentümer anzupassen. Andererseits können sie gleichzeitig aufgeteilt werden, um eine oder mehrere weitere Wohneinheiten zu schaffen. Auf diese Weise ergibt sich für die Hausbesitzerinnen und -besitzer die Möglichkeit, sich weniger einsam zu fühlen, sie können vom neuen Einkommen profitieren oder die Kosten für bestimmte Renovierungen verteilen. Die Gemeinden können so ihr Wohnungsangebot erhöhen und diversifizieren. Diese Lösung hat auch den Vorteil, dass der CO₂-Ausstoss und die Energiekosten gesenkt werden sowie die Durchmischung der Generationen gefördert wird. Um diese Transformationen zu realisieren, ist es notwendig, die Eigentümerinnen und Eigentümer zu informieren und zu sensibilisieren, indem man ihnen die Vorteile aufzeigt. Idealerweise sollten bei Quartieren mit geringer Bevölkerungsdichte die Hausbesitzerinnen und -besitzer und auch die weiteren Bewohnerinnen und Bewohner einbezogen werden, um die Kohärenz sicherzustellen. Auf der Internetseite metamorphouse.ch sind viele Informationen und Beispiele zum Thema zu finden.

RIASSUNTO

I quartieri delle ville rappresentano degli enormi serbatoi di abitazioni

In Svizzera, il 55% degli edifici residenziali è costituito da case unifamiliari. Di solito progettate per ospitare una famiglia, sono spesso sotto-occupate quando i figli se ne vanno. In tali situazioni, molti proprietari di case rimangono attaccati alla loro proprietà. Una soluzione esiste attraverso la trasformazione di queste case familiari. In effetti, fino alla fine degli anni '80, le parcelle che ospitavano delle ville erano piuttosto generose. In questo contesto, è possibile trasformare delle ville, in modo da soddisfare al meglio le esigenze dei loro proprietari, pur potendo essere divise, in modo da contenere una o più altre abitazioni. In questo modo, i proprietari di case hanno la possibilità in particolare di sentirsi meno soli, di beneficiare di nuovi redditi o di dilazionare i costi per determinati lavori di ristrutturazione. Da parte loro i comuni possono, ad esempio, aumentare e diversificare l'offerta di alloggi. Questa soluzione ha anche il vantaggio di ridurre le emissioni di CO₂ e i costi energetici, oltre a promuovere i contatti intergenerazionali. Per rendere questo approccio una realtà, è necessario informare e sensibilizzare i proprietari, al fine di presentare loro i diversi vantaggi. Idealmente, i proprietari e gli abitanti di quartieri a bassa densità dovrebbero essere inclusi al fine di progettare un insieme coeso. Molte informazioni ed esempi si possono trovare sulla piattaforma metamorphouse.ch

A propos de MétamorphHouse

MétamorphHouse sensibilise à la densification douce et choisie des quartiers de maisons individuelles. L'objectif est d'inciter à une transformation socialement, écologiquement et économiquement résiliente des quartiers d'habitation de faible densité.

Les activités de MétamorphHouse se déclinent sous forme de livres, articles, conférences, accompagnement de communes, régions et cantons.

Informations complémentaires : metamorphouse.ch