

« Nous voulons proposer des alternatives à la vente »

La plupart des maisons familiales peuvent être divisées en plusieurs appartements. Par le biais d'un site web, le projet MétamorphHouse décrit comment effectuer cette densification douce qui permet aux propriétaires de rester chez eux jusqu'à un âge avancé. MétamorphHouse désire inspirer et encourager à construire soi-même l'avenir de sa propre maison. Texte : **Esther Banz** Traduction et adaptation : **Muriel Denzler**

Viola Lauber* est devant la villa que ses parents ont construite. C'est là qu'elle a grandi. Un grand jardin généreusement arborisé entoure l'ancienne maison familiale. Après la mort de sa mère, elle rachète la part de son frère et décide de créer des espaces d'habitation supplémentaires.

Ce faisant, elle tient à ce que son magnifique jardin soit préservé. Après plusieurs tentatives, la biologiste finit par trouver un architecte qui lui convient et qui comprend ses idées. Aujourd'hui, la maison comporte deux appartements de quatre pièces et un studio, qui abritent quatre adultes et deux enfants. Le jardin a conservé ses dimensions d'origine.

Sur le site metamorphouse.ch, un film de 13 minutes raconte l'histoire de Viola Lauber et de sa maison. La plateforme a été développée par Mariette Beyeler et son époux Lucas Jaunin, tous deux architectes diplômés EPF. Depuis de nombreuses années, Mariette Beyeler se consacre, telle une ambassadrice, à la transformation de maisons familiales et à la densification douce de quartiers entiers. Elle conseille des propriétaires, mais aussi des communes, donne des confé-

rences, fait des recherches, écrit et publie avec le soutien de la Confédération, de certains cantons et de diverses fondations.

La motivation de Mariette Beyeler et Lucas Jaunin se fonde sur les nombreux avantages d'une construction durable et orientée vers l'avenir, mais aussi sur l'urgence. Inquiets face à la perte de la biodiversité, ils expliquent : « Depuis dix ans, nous disposons d'une loi sur l'aménagement du territoire qui doit endiguer l'expansion des zones d'habitation. Cela nécessite une densification vers l'intérieur. »

De ce fait notamment, les terrains prennent rapidement de la valeur, tout particulièrement à proximité des villes, nous dit le couple d'architectes : « Les propriétaires reçoivent de plus en plus souvent des demandes d'achat de la part d'investisseurs et d'entreprises générales ou de construction. Leur but est souvent la construction de propriétés par étages ». Ils observent que les propriétaires disposé-e-s à vendre leur maison à ce genre de sociétés sont en augmentation – notamment parce que leurs descendant-e-s ne peuvent plus guère se permettre d'acheter leurs parts à leurs frères et sœurs. « Mais ce

La villa familiale a été transformée pour offrir trois logements.

Photo: MétamorphHouse



type de vente va souvent à l'encontre des désirs et des émotions des propriétaires », nous explique Mariette Beyeler. C'est là que MétamorphHouse entre en jeu : « Nous voulons mettre en avant des alternatives, des exemples de propriétaires qui ont pris les choses en main et n'ont pas vendu. »

Par sa curiosité, qui l'amène à poser des questions précises même aux spécialistes de la construction, Viola Lauber est une propriétaire exemplaire. Elle a compris que ces transformations l'aideraient à financer la rénovation de sa maison. En effet, grâce à la location des appartements supplémentaires, la biologiste indépendante retraitée dispose d'un revenu mensuel qui contribue de manière importante à ses moyens d'existence. De plus, ces revenus locatifs sont significatifs pour la banque – et particulièrement intéressants pour les propriétaires qui ont investi leur prévoyance vieillesse dans la construction ou l'achat de leur maison et ne disposent que d'une retraite modeste.

Développement possible même sans réserve de terrain

Viola Lauber désire habiter sa maison le plus longtemps possible, mais pas toute seule. Parce que tous les appartements de la maison agrandie lui appartiennent, elle peut choisir elle-même ses locataires – un grand avantage par rapport à la propriété par étage, solution qui avait aussi été envisagée. Désormais, c'est une famille avec de jeunes enfants qui habite l'appartement au-dessus du sien, et la locataire du studio est devenue une amie. Les maisons familiales reconfigurées peuvent ainsi évoluer en maisons intergénérationnelles, ou héberger des sœurs et frères adultes.

La restructuration de l'habitat peut fonctionner avec peu, ou même sans réserve de terrain à construire. « Il est bon de prévoir cet aspect des choses dès la construction ou la rénovation, afin que les pièces puissent un jour être adaptées à de nouveaux besoins, qu'ils soient physiques ou autres », nous dit Mariette Beyeler. « Les personnes qui peuvent ainsi éviter de déménager dans un établissement pour personnes âgées

conservent une bien meilleure qualité de vie et économisent des milliers de francs par mois. Même des mesures d'adaptation coûteuses peuvent s'avérer rentables ».

Démolition / reconstruction serait plus chère

Viola Lauber a payé 1,7 million pour les travaux de transformation et d'agrandissement, y compris un assainissement énergétique. Elle explique : « Une démolition et une nouvelle construction auraient coûté le double ». Pour elle, il était important de trouver un-e architecte dont les travaux lui plaisent, et de n'avoir pas à confier la direction des travaux à une entreprise générale. La maîtresse d'ouvrage abordait le projet avec des exigences élevées et des idées très concrètes, également concernant les matériaux. Des années plus tard, elle est toujours heureuse de sa décision et du résultat.

En 2024, Mariette Beyeler publie le livre « MétamorphHouse – Transformer sa maison au fil de la vie ». Dans cet ouvrage, elle présente de nombreux exemples de restructurations, complétés par de précieuses informations pratiques. Avec leur nouveau site web, Mariette Beyeler et Lucas Jaunin vont encore plus loin et créent un espace d'inspiration et d'informations. Le site sera prochainement enrichi d'autres exemples et de thèmes supplémentaires : www.metamorph-house.ch

* nom d'emprunt

Métamorphouse à Fribourg : garder la maison existante permet d'économiser de l'argent et de l'énergie grise. Photo: Lutz architectes



Densification écologique au centre de Fribourg

Au centre de Fribourg, une maison familiale avec un grand jardin a connu récemment une métamorphose exemplaire. Trois familles, dont une compte une architecte, l'ont achetée conjointement. En groupe, ils ont planifié la rénovation et la surélévation du bâtiment existant, qui abrite désormais deux appartements. Un nouveau bâtiment est érigé sur la même parcelle. Les travaux sont réalisés selon le standard Minergie-P avec des matériaux biosourcés. Grâce aux revenus locatifs, la banque a accepté de financer le projet.

lutz-architectes.ch

Visitez ces deux transformations de villas avec HabitatDurable : à Zurich le 11 juillet (en allemand) et à Fribourg le 17 avril. Inscriptions sur : habitatdurable.ch/evenements