

Densification d'un quartier de villas

Mariette Beyeler

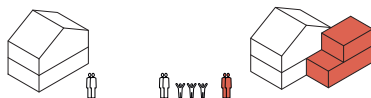
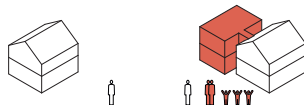
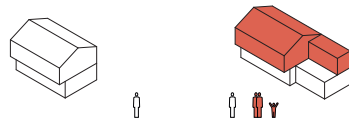
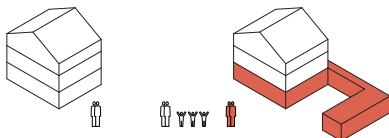
mariette.beyeler@gmail.com

Les quartiers de villas sont souvent considérés comme « terminés » après l'achèvement du processus de planification et de construction. C'est une erreur, car ils recèlent un potentiel intéressant de transformation. La stratégie MetamorphHouse aide les communes et les propriétaires à tirer parti de ces possibilités et à créer de nouveaux volumes habitables grâce à une densification douce.

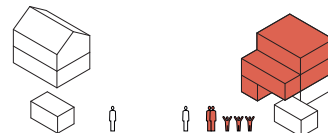
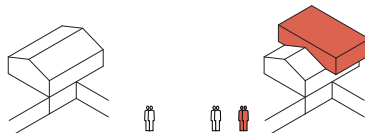
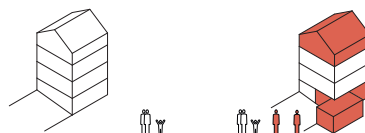
L'activation de réserves de densification dans des quartiers de villas représente souvent une véritable gageure. La stratégie MetamorphHouse vise à sortir d'une telle impasse. Elle propose aux communes d'impliquer les propriétaires privés dans une démarche participative portant sur leur maison et leur parcelle. Elle cherche à leur faire comprendre la densification comme une opportunité de valoriser leur habitat individuel et de le transformer pour en maîtriser le devenir.

Des effets bénéfiques pour les collectivités publiques

La stratégie MetamorphHouse permet d'augmenter le nombre de ménages et de diversifier l'offre de logements, tout en préservant les caractéristiques du milieu bâti et les qualités d'un quartier d'habitations individuelles. Une offre plus diversifiée de logements favorise la mixité, permet le maintien à domicile des personnes âgées et facilite l'accueil de nouveaux habitants (personnes seules ou familles).



La requalification de maisons d'habitation existantes est une stratégie intéressante, qui concilie la préférence de divers ménages pour l'habitat individuel, le développement durable du territoire et un habitat de qualité pour les personnes âgées.



Bien que la stratégie cherche à favoriser d'abord les intérêts des propriétaires, ses effets bénéfiques dépassent le cercle des propriétaires et justifient son soutien par les collectivités publiques. On peut donc considérer la stratégie MetamorphHouse comme un par-

tenariat public-privé, où les intérêts des propriétaires et des communes se rencontrent.

La stratégie MetamorphHouse a été mise en œuvre pour la première fois en 2015 dans le cadre d'un projet pilote à Villars-sur-Glâne,



Une densification douce permet d'augmenter le nombre de ménages qui habitent sur une parcelle construite et de diversifier l'offre de logements, sans altérer les qualités recherchées dans l'habitation individuelle et en préservant le caractère spécifique du quartier.

commune de 12 000 habitants située dans l'agglomération de Fribourg. Grâce à deux conférences publiques et à des ateliers de conseil individualisé aux propriétaires fonciers, elle a atteint ses objectifs qui consistaient à sensibiliser les propriétaires privés aux principes de la densification douce, à les informer du potentiel concret de valorisation de leurs réserves habitables et à les motiver à créer des habitations supplémentaires. Entre le mois d'août 2015 et le mois de mars 2016, quinze propriétaires ont répondu favorablement à l'offre de conseils. Un an après leur participation aux ateliers, huit d'entre eux ont entamé des démarches pour activer leurs réserves à construire et créer un appartement supplémentaire.

L'expérience de Villars-sur-Glâne montre qu'une densification douce suscite l'intérêt des propriétaires fonciers. L'obstacle à surmonter n'est pas lié à un refus de densifier de leur part mais tient davantage au manque d'informations spécialisées sur les possibilités de valorisation et sur les démarches concrètes à entreprendre.

Activation des réserves

Un tel potentiel de densification est largement sous-estimé en Suisse. En effet, même sans réserve de terrains à bâtir, il est souvent possible de réaménager les surfaces disponibles pour créer un logement supplémentaire. Dans le cadre de la stratégie Metamorph-

House, le relevé des réserves de terrains à bâtir a donc été complété par un relevé des réserves de volumes utilisables dans le parc immobilier existant. L'activation de ces réserves signifie, par exemple, la transformation des surfaces fermées telles que des garages ou des combles, mais aussi des pièces peu utilisées, par exemple les anciennes chambres des enfants, pour créer un nouvel espace d'habitation.

(traduction)

➤ Bibliographie:

Beyeler, Mariette: **MetamorphHouse – Stratégie de densification douce et choisie. Résumé du rapport final sur la mise en œuvre pilote à Villars-sur-Glâne. Office fédéral du logement, Granges, 2017.**



MARIETTE BEYELER, *1967, docteure en sciences, architecte diplômée EPFL, est architecte indépendante. Elle est responsable de la stratégie MetamorphHouse (densification douce de quartiers de villas).