

## Master of Science in Geography

### Construire demain un appartement dans sa maison

Logiques et fonctionnements de la densification douce de l'habitat individuel en Suisse

Arnaud Rieben

Sous la direction du Professeur Patrick Rérat

Sous l'expertise de Monsieur Jude Schindelholz



**Source de l'image de la page de garde :**

Projet de recherche BIMBY, site officiel, disponible sur : <http://bimby.fr/> (consulté le 06.05.2018).

« Ce travail n'a pas été rédigé en vue d'une publication, d'une édition ou diffusion. Son format et tout ou partie de son contenu répondent donc à cet état de fait. Les contenus n'engagent pas l'Université de Lausanne. Ce travail n'en est pas moins soumis aux règles sur le droit d'auteur. A ce titre, les citations tirées du présent mémoire ne sont autorisées que dans la mesure où la source et le nom de l'auteur·e sont clairement cités. La loi fédérale sur le droit d'auteur est en outre applicable. ».

# Merci

Au professeur Patrick Rérat pour les nombreux retours effectués tout au long de la réalisation de ce travail.

A Jude Schindelhoz pour ses éclaircissements apportés au début de cette recherche et pour avoir accepté de tenir le rôle d'expert dans le jury de ce mémoire.

A toutes les personnes rattachées à la démarche MétamorpHouse qui ont accepté de me rencontrer et particulièrement à Mariette Beyeler sans qui ce travail aurait été bien différent.

A tous les propriétaires qui resteront anonyme mais qui ont accepté de partager leurs expériences sur un sujet touchant parfois des sphères très personnelles.

A mes parents pour leur soutien dans mes études et particulièrement pendant la réalisation de ce travail.

A mes deux sœurs pour leurs encouragements et leur capacité à me redonner le sourire dans les moments difficiles.

## Titre français

---

Construire demain un appartement dans sa maison. Logiques et fonctionnements de la densification douce au sein de l'habitat individuel en Suisse.

## Résumé

---

Ce travail s'inscrit dans la problématique de l'étalement urbain et du développement de l'urbanisation vers l'intérieur. Il se propose de questionner la densification douce comme processus de renouvellement urbain des zones villas.

La notion de filière immobilière vient, dans cette optique, formaliser ce processus et propose une description des enjeux à analyser. Au sein de ces enjeux, les motivations des propriétaires de maisons individuelles sont centrales et sont analysées à travers le contexte biographique et les valeurs recherchées par une telle opération. Les enjeux de faisabilité des projets sont également interrogés à travers les questions financières, juridiques et architecturales. La filière prise en considération est caractérisée par la participation des propriétaires à la stratégie MétamorpHouse, mise en place pour la première fois dans la commune de Villars-sur-Glâne en 2014, qui a pour but de les sensibiliser aux possibilités de densification.

Fort de cette analyse, le travail se conclut par une mise en lumière des forces et des faiblesses de la densification douce comme moyen de reconsidérer l'avenir des zones résidentielles de faible densité. Des pistes de réflexions sont ainsi proposées pour questionner l'opportunité de favoriser cette forme de densification.

## Mots-clés

---

Densification douce – MétamorpHouse - Habitat individuel – Zone villas - Filière immobilière  
Parcours de vie – Auto construction – Autopromotion – Promotion privée

## English Title

---

Adding tomorrow a new housing in the family house. Logic and functioning of the soft densification within the single dwelling areas in Switzerland.

## Abstract

---

This thesis falls into the subject of urban spreading and urban smart growth. It proposes to look at the soft densification as a renewal process within the low-density residential areas.

The notion of real estate network aims to formalize this process and it offers to look at the stakes to be analyzed. Among those stakes the motivations of the house owners are significant and tackled by the bibliographic context and the purchased values of such an operation. The feasibility of the projects is also considered with the financial, architectural and legal issues. The real estate network defined here is characterized by the participation of the owners in the MétamorpHouse process. This process was first set in the municipality of Villars-sur-Glâne in 2014 and aims to raise awareness of the soft densification's possibilities.

Based on this analysis, this thesis is concluded by a focus on the strengths and weaknesses of the soft densification as a mean to reconsider the future of the low-density residential areas. Some lines of thinking are finally exposed to question the advisability of encouraging this form of densification.

## Keywords

---

Soft densification – MétamorpHouse – Single dwelling – Real estate network – Life course – Self construction – Non-professional housing development

## Table des matières

<b>Première partie : Introduction</b> .....	<b>8</b>
1. L'habitat individuel.....	9
2. La densification résidentielle .....	11
3. Les avantages escomptés de la densification douce.....	17
4. Une émergence de recherches-actions .....	20
4.1. Le projet BIMBY en France.....	20
4.2. Les appartements accessoires au Canada .....	23
4.3. La démarche MétamorpHouse en Suisse .....	25
5. Objet de recherche et interrogation de départ .....	28
<b>Deuxième partie : Cadre conceptuel</b> .....	<b>30</b>
1. Positionnement théorique et définitions.....	31
1.1. L'économie territoriale .....	31
1.2. L'idée de filière immobilière .....	31
1.3. Acception de la filière de densification douce de la zone villas.....	33
2. Question générale de recherche.....	35
2.1. Enjeux de la question de recherche.....	35
3. Motivations de la maîtrise d'ouvrage .....	36
3.1. Première approche : contexte biographique et genèse des réflexions .....	36
3.2. Deuxième approche : valeurs de l'opération.....	37
3.3. Hypothèses .....	42
4. Faisabilité des projets.....	44
<b>Troisième partie : Méthodologie</b> .....	<b>46</b>
1. Méthodes de recherche .....	47
1.1. Lectures exploratoires.....	47
1.2. Entretiens exploratoires.....	47
1.3. Entretiens semi-directifs .....	48
1.4. Explorations complémentaires .....	49
<b>Quatrième partie : Analyse des données</b> .....	<b>50</b>
1. Présentation des terrains d'étude .....	51
1.1. Communes de résidence des propriétaires .....	51
1.2. Informations sur l'échantillon .....	55
2. Motivations de la maîtrise d'ouvrage .....	57

2.1. Contexte biographique et genèse des réflexions.....	57
2.2. Synthèse : événements et transitions clés.....	64
2.3. Valeurs de l'opération.....	68
2.4. Synthèse : valeurs clés .....	79
3. Faisabilité des projets et réseau d'acteurs.....	81
3.1. Enjeux financiers.....	82
3.2. Enjeux juridiques et notariaux .....	90
3.3. Enjeux architecturaux et règlementaires.....	93
3.4. Synthèse : faisabilité .....	96
<b>Cinquième partie : Conclusions .....</b>	<b>98</b>
1. Réponse à la problématique .....	99
2. Retour sur le cadre d'analyse et à la littérature.....	103
3. Bilan de la filière et pistes de réflexions .....	105
<b>Sixième partie : Bibliographie.....</b>	<b>107</b>
<b>Septième partie : Annexes .....</b>	<b>113</b>
1. Table des illustrations .....	114
2. Exemple de grille d'entretien thématique .....	115

## *Première partie*

---

# Introduction

## 1. L'habitat individuel

Perçue comme idéal d'habitation et objet immobilier très prisé des familles, la maison individuelle représente un modèle d'habitation que des évolutions d'ordre politique, sociologique et démographique remettent aujourd'hui en cause. Cette remise en question concerne tout autant le développement des quartiers de villas futurs que l'avenir du parc existant.

L'habitat individuel représente un mode d'habiter à faible densité résidentielle, c'est-à-dire à un nombre de logements restreint rapporté à une surface donnée (densité.ch, 2018). Dans une optique de régulation de l'étalement urbain, les quartiers pavillonnaires détiennent un potentiel foncier sous-exploité, comme l'avance Eric Charmes en France (2006). La villa représente en Suisse une surface conséquente sur l'ensemble du territoire bâti. En 2009, 45,7% des surfaces urbanisées étaient occupées par des maisons d'un à deux logements et leurs terrains (Frank et Rey, 2015). De fait, la maison individuelle est perçue comme une entrave à la réalisation de la transition énergétique et notamment des objectifs de la société à 2000 watts<sup>1</sup> fixés par la Confédération (Drouilles et Rey, 2014). On lui reproche une consommation de surface et de sol trop importante, un impact négatif sur le paysage ainsi qu'un trafic automobile important généré par une mobilité organisée autour de la voiture dans les quartiers de villas périurbains. Ces éléments sont considérés comme des obstacles à la durabilité et à la qualité de vie en ville. Ce recours à la voiture participe en partie au phénomène d'étalement urbain en rendant les emplois et les services des centres urbains accessibles aux périphéries éloignées (Wiel, 1999). Les coûts d'infrastructures inhérents au développement des quartiers de villas participent également à la remise en cause du modèle d'un point de vue de la durabilité.

En outre, le modèle de la famille traditionnelle est de nos jours questionné par des phénomènes comme l'augmentation de la divortialité ou la baisse du taux de fécondité. Or, la famille traditionnelle constitue le terreau du développement des maisons individuelles et de la croissance démographique des couronnes des villes.

*« La villa représente donc un bien immobilier de moins en moins adapté à la composition des ménages actuelle et future, notamment dans sa composition typologique, basée dans la grande majorité des cas sur les ménages familiaux avec jeunes enfants. » (Frank et Rey, 2015 : 7)*

Le vieillissement de la population semble également aller dans le sens d'un essoufflement de la demande en maisons individuelles étant donné que les acquéreurs habituels de ce bien se situent dans une fourchette d'âge comprise entre trente et cinquante ans. De plus, le vieillissement atteint également les propriétaires

---

<sup>1</sup> La société à 2000 watts est un d'objectif mis en place par SuisseEnergie. Cet objectif comprend un plafonnement de la consommation d'énergie primaire par personne à 2000 watts et la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> à un maximum d'une tonne par personne et par an. SuisseEnergie est le programme du Conseil fédéral sur la consommation d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables.

des maisons qui voient leurs logements devenir inadaptés aux problèmes de l'âge. Ceci pose le problème, à terme, de la succession et du risque de voir apparaître une offre, issue du développement des villas des cinquante dernières années, ne rencontrant plus une demande suffisante. Le risque est également renforcé par les prévisions de l'évolution de la population suisse et son déclin dès 2030 (Rérat, 2009).

Par ailleurs, on observe dans les centres urbains suisses, une augmentation de la population résidente depuis les années 2000. On peut y voir un tournant dans l'attractivité de ces centres, longtemps délaissés en faveur d'un exode vers les périphéries et les quartiers pavillonnaires. Ce changement d'état ne se traduit cependant pas actuellement par un abandon des périphéries. Ce phénomène pourrait cependant participer à plus long terme à une baisse de l'attractivité de l'habitat individuel des couronnes périurbaines.

En parallèle à ce déclin potentiel de la demande de villas en Suisse, le besoin en nouvelles surfaces habitables, et ainsi l'étalement urbain, reste alimenté par d'autres phénomènes. Outre l'accroissement de la population, la demande en logements augmente également par la diminution de la taille moyenne des ménages. Or, le nombre de personnes par ménage n'a cessé de diminuer en Suisse (Rérat, 2009). Par ailleurs, à taille équivalente, un ménage consomme aujourd'hui plus de surface habitable que par le passé (ibid). Le nombre de logements croît plus vite que la population alors que leurs surfaces augmentent sans accueillir plus de personnes.

*« Si la densité d'occupation des logements avait été constante entre 1970 et 2000, les 25 villes les plus importantes du pays, avec l'évolution de leurs parcs immobiliers, auraient dû compter en 2000 environ 500 000 habitants de plus qu'en réalité, soit une grande partie de la croissance suburbaine et périurbaine. »*  
(Rérat, 2009 : 23)

Le marché immobilier est tendu dans les grandes villes suisses. Par ailleurs, la lutte contre le mitage du territoire induit des législations visant à restreindre les surfaces constructibles jugées surdimensionnées comme c'est le cas par exemple avec la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), acceptée en votation populaire en 2013. Ainsi, l'augmentation de la demande en nouvelles surfaces habitables, ne peut être satisfaite sans une réflexion sur les surfaces déjà construites. La réhabilitation des zones villas se pose dès lors non seulement dans le sens de trouver une alternative à une baisse potentielle de la demande pour cet objet immobilier, mais également dans un contexte de besoin en surfaces résidentielles et de lutte contre l'étalement urbain.

## 2. La densification résidentielle

En partant de ces constatations, la densification résidentielle semble constituer un moyen d'appréhender l'avenir des quartiers de maisons individuelle. La densification résidentielle se comprend comme une forme à part entière d'acceptation de la densification<sup>2</sup>. Il s'agit d'un ajout de logements au sein d'une surface de référence. Pour soutenir des comparaisons de densité résidentielle entre territoires, il faut convenir d'une définition de la surface à considérer. Le terme densification peut également faire référence à d'autre phénomène, comme l'augmentation de la surface bâtie sans que le nombre de logement change sur la surface considérée<sup>3</sup>. Le mot densification se réfère, dans le présent travail, essentiellement à la densification résidentielle. L'ajout de logement au sein de tissus urbanisés peut être réalisé à partir de projets se différenciant dans leurs logiques de fonctionnement. La littérature présente diverses manières de classifier les projets. La typologie présentée ici est donc une manière parmi d'autre de comprendre un projet de densification et s'inspire de l'ouvrage de Touati et Crozy (2015). On peut ainsi distinguer :

- **La densification par projet**
- **La densification douce**

La densification par projet se caractérise par des opérations de grande ampleur impliquant un changement d'usage et de morphologie des lieux. Ce type de densification comprend souvent une forte implication des collectivités, il peut même s'agir du maître d'ouvrage, et la participation d'une multitude d'acteurs privés aux moyens financiers importants (Crozy, 2015). La maîtrise d'œuvre est habituellement assurée par une entreprise générale spécialisée dans les chantiers d'envergure. Les projets sont de nature multifonctionnelle et la création de logements est accompagnée par une création d'emplois et de services. Des démarches de renouvellement urbain, telles que la requalification des friches industrielles, entrent dans la catégorie des densifications par projet. Les secteurs impliqués dans les projets ne sont donc pas forcément à vocation résidentielle à l'origine mais leur requalification participe à la densification résidentielle de l'espace urbanisé.

---

<sup>2</sup> Sur une surface de référence, la densification peut désigner plusieurs phénomènes. L'idée sous-jacente est l'augmentation d'un objet ou d'un phénomène, d'un état d'origine à un second état. La densification peut faire référence au nombre d'emplois, d'habitants, aux activités culturelles, à la densité construite, aux flux de personnes et de matière et à des notions telles que la densité perçue ou vécue.

<sup>3</sup> Le site internet <http://densite.ch> propose une série de définition très complète sur les différentes acceptations du terme densification.

La densification douce signifie que l'ajout de logements se fait à partir d'opérations se basant sur les structures bâties existantes et ne changeant pas de manière radicale les formes urbaines d'origine. Cette modalité comporte la conservation d'un « déjà-là » et « la prise en compte d'un contexte » (Bendimérad, 2015 : 89).

L'habitat individuel n'est pas la seule typologie de bâtiment où une opération de densification douce peut être envisagée. La surélévation d'immeuble entre également dans cette catégorie (Bendimérad, 2015). Une densification douce ne transforme pas, par définition, le caractère paysager des quartiers en profondeur. Cette particularité dépend de l'appréciation subjective des transformations et les limites de la densification douce sont ainsi mouvantes dans une certaine mesure.

Pour Anastasia Touati (2015) et l'agence nationale française Puca<sup>4</sup> (2013), la densification douce de maisons individuelles peut être réalisée de trois façons potentiellement combinables.

- **Par division parcellaire** : subdivision des parcelles de zones villas pour offrir la possibilité de construction d'une unité de logement indépendante de la maison d'origine.
- **Par transformation interne du bâti** : la maison est divisée en plusieurs logements par des réaménagements intérieurs.
- **Par transformation externe du bâti** : ici l'ajout de logements se fait par des opérations d'aménagements plus ambitieuses en ajoutant des volumes bâtis contigus ou non aux constructions existantes. Dans ce cas de figure, on peut citer les exemples de la surélévation, l'ajout d'annexes ou la construction d'unités d'habitation détachées de la maison et bénéficiant de ses propres accès.

---

<sup>4</sup> Puca : Plan Urbanisme Construction Architecture

Dans un même ordre d'idée, Mariette Beyeler (2017) définit le potentiel de création de nouveaux logements à partir de trois types de réserve présents ou non sur une parcelle de villa déjà construite :

- **La réserve à construire** : est constituée de la différence entre la surface effectivement construite et la surface constructible d'une parcelle définie par l'IBUS<sup>5</sup> des plans locaux d'urbanisme.

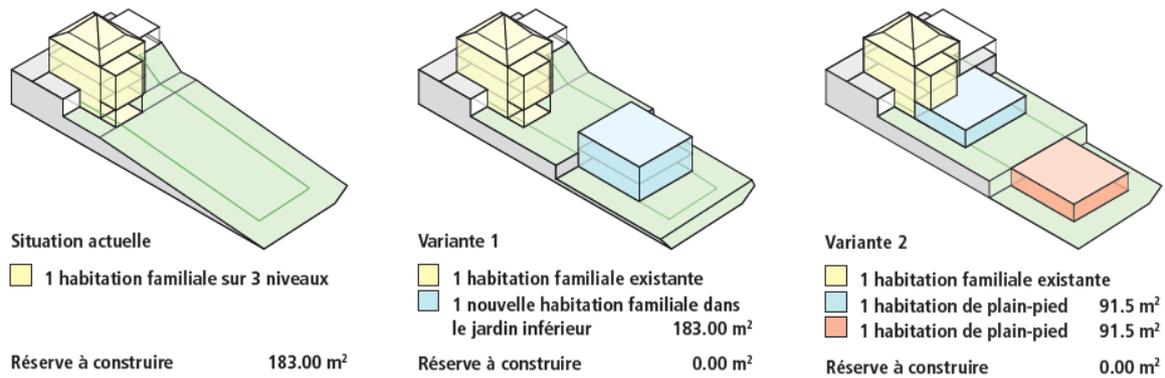
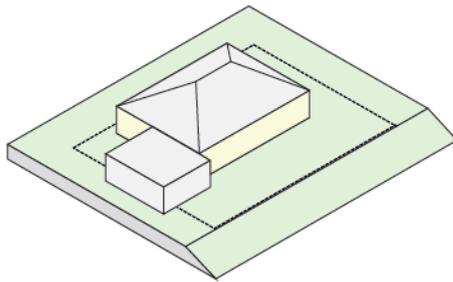


Figure 1 : Illustrations tirées du rapport final de la mise en place pilote de la stratégie MétamorpHouse (Beyeler, 2017)

<sup>5</sup> IBUS : indice brut d'utilisation du sol. L'indice est défini par le rapport entre l'ensemble des surfaces de plancher (toutes utilisations comprises) et la surface de terrain déterminante (densite.ch).

- **La réserve à transformer** : est constituée des surfaces construites non-habitable pouvant être réaménagées (par exemple un garage). Cette réserve peut également être constituée de surfaces construites dont le réaménagement permet leur soustraction au calcul de l'IBUS. Il s'agit par exemple d'un garage transformé en couvert à voiture.

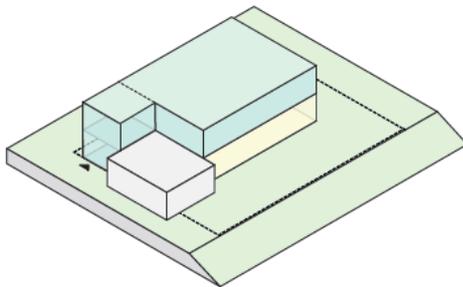
### Situation initiale



<b>Réserve à construire</b>		<b>43.00 m<sup>2</sup></b>
Surface parcelle x IBUS – SBP réalisée		
981.00 m <sup>2</sup> x 0.55 – (3 x 153 m <sup>2</sup> + 38.00 m <sup>2</sup> )		
<b>Réserve à transformer</b>		<b>191.00 m<sup>2</sup></b>
Grenier	153.00 m <sup>2</sup>	
Garage	38.00 m <sup>2</sup>	
<b>Surface consacrée à l'habitation</b>		<b>153.00 m<sup>2</sup></b>
Logement rez	153.00 m <sup>2</sup>	

Figure 2 : Illustrations tirées du rapport final de la mise en place pilote de la stratégie MétamorpHouse (Beyeler, 2017)

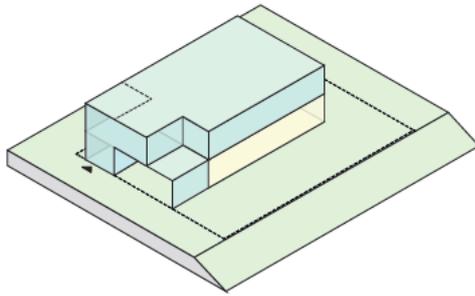
### Variante 1



<b>Réserve à construire</b>		<b>0.00 m<sup>2</sup></b>
<b>Réserve à transformer</b>		<b>38.00 m<sup>2</sup></b>
Garage	38.00 m <sup>2</sup>	
<b>Surface consacrée à l'habitation</b>		<b>349.00 m<sup>2</sup></b>
Logement rez	153.00 m <sup>2</sup>	
Nouveau logement 1 <sup>er</sup>	196.00 m <sup>2</sup>	

Figure 3 : Illustrations tirées du rapport final de la mise en place pilote de la stratégie MétamorpHouse (Beyeler, 2017)

## Variante 2

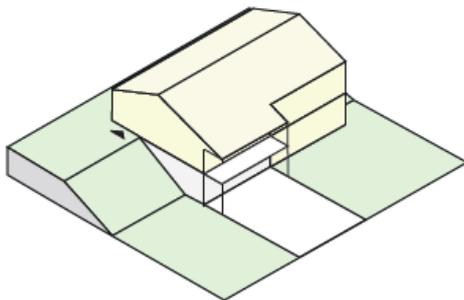


Réserve à construire	0.00 m <sup>2</sup>
Réserve à transformer	0.00 m <sup>2</sup>
<b>Surface consacrée à l'habitation</b>	<b>387.00 m<sup>2</sup></b>
Logement rez	153.00 m <sup>2</sup>
Nouveau logement 1 <sup>er</sup>	234.00 m <sup>2</sup>

Figure 4 : Illustrations tirées du rapport final de la mise en place pilote de la stratégie MétamorphHouse (Beyeler, 2017)

- **La réserve à habiter** : est constituée des pièces d'une maison peu utilisées par les propriétaires et pouvant être incluses dans l'aménagement d'un nouveau logement.

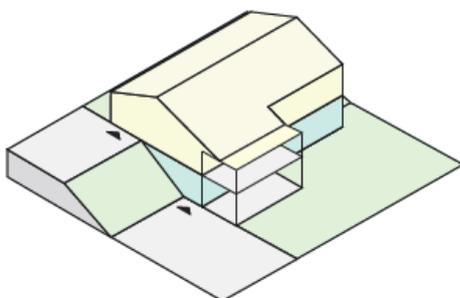
## Situation initiale



<b>Réserves</b>	
Réserve à construire	0.00 m <sup>2</sup>
Réserve à transformer	50.00 m <sup>2</sup>
Rez inférieur : garage, cave, buanderie	
<b>Réserve à habiter</b>	<b>40.00 m<sup>2</sup></b>
Rez inférieur : chambres inoccupées	
<b>Surface consacrée à l'habitation</b>	<b>146.00 m<sup>2</sup></b>

Figure 5 : Illustrations tirées du rapport final de la mise en place pilote de la stratégie MétamorphHouse (Beyeler, 2017)

## Variante



Réserve à construire	0.00 m <sup>2</sup>
Réserve à transformer	0.00 m <sup>2</sup>
Réserve à habiter	0.00 m <sup>2</sup>
Installations techniques	16.00 m <sup>2</sup>
<b>Surface consacrée à l'habitation</b>	<b>196.00 m<sup>2</sup></b>
Rez supérieur	
Appartement de 4 pièces	106.00 m <sup>2</sup>
Rez inférieur	
Appartement de 3 pièces	90.00 m <sup>2</sup>

Figure 6 : Illustrations tirées du rapport final de la mise en place pilote de la stratégie MétamorphHouse (Beyeler, 2017)

La densification douce ne se restreint donc pas à des parcelles suffisamment grandes pour être subdivisées, mais se comprend comme une réflexion sur l'ensemble de la surface bâtie et non bâtie. Le potentiel de densification complet d'une parcelle comprend non seulement les surfaces constructibles libres, dont la quantification est définie par des réglementations communales, mais également la réhabilitation des surfaces déjà construites qui dépend de l'appréciation subjective des propriétaires. D'un point de vue architectural, le livre de Beyeler (2014) contient de multiples exemples de projets activant différentes combinaisons des trois types de réserve.

Il est intéressant de constater que la densification douce de l'habitat individuel est un sujet de recherche en architecture depuis le début des années 90, bien que le terme ne soit pas utilisé. Le sujet a été traité notamment dans un cahier thématique du Laboratoire d'expérimentation architectural (LEA) au Département d'architecture de l'Ecole polytechnique fédéral de Lausanne (EPFL). Dans cette recherche, des pistes de réflexion sont proposées pour établir des principes de densification des quartiers de villa sur une base qualitative. Ces principes ont notamment pour but de comprendre comment les règlements d'urbanisme peuvent être adaptés pour favoriser ce type de densification.

*« Chaque propriétaire devrait pouvoir construire sur sa parcelle indépendamment des projets de ses voisins. Les mesures de densification ne devraient pas créer une obligation de vente. Il serait souhaitable que les nouvelles possibilités de densification motivent chaque propriétaire, à utiliser sa parcelle d'une façon plus appropriée et plus utile pour tout le monde. » (LEA, 1992 : 79)*

L'illustration ci-dessous présente la maquette d'un concept d'implantation de nouveaux volumes au sein d'un quartier de villas régi par un règlement d'urbanisme typique des communes péri-urbaines suisses.

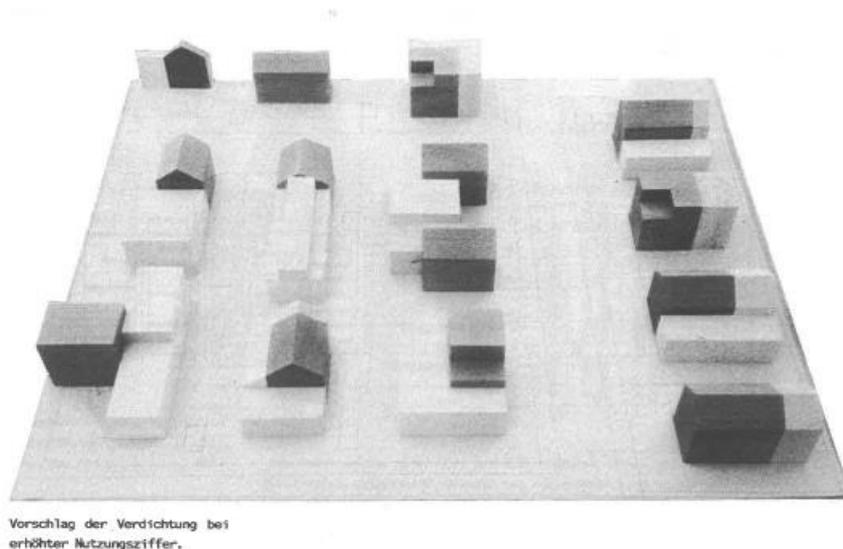


Figure 7 : Illustration tirée du cahier thématique du LEA « Le bâti densifié » (LEA, 1992).

### 3. Les avantages escomptés de la densification douce

Si la vertu principale de la densification douce se comprend comme un potentiel d'activation d'une réserve de surface résidentielle dans un contexte de restriction foncière, il s'agit également pour plusieurs auteurs de proposer une solution aux nombreux problèmes reprochés aux pavillonnaires. Il est ainsi question de mettre en place un mode de construction qui tendrait le plus vers un développement urbain durable en rassemblant les dimensions sociales, économiques et écologiques à la construction de logements.

Du point de vue de la dimension sociale, la densification douce met au centre du processus une maîtrise d'ouvrage "*habitante*" écartant apparemment la promotion professionnelle des démarches (Bandimérad, 2015). Cette maîtrise d'ouvrage habitante peut se mettre en place plus facilement d'ailleurs au sein de l'habitat individuel comparé à d'autres quartiers où le régime de copropriété peut bloquer l'habilité des propriétaires à prendre des initiatives (ibid). La densification douce propose une alternative "*top-down*" à l'opposé de la densification par projet qui part de l'initiative des pouvoirs publics et de la promotion professionnelle.

La densification douce permettrait une diversification de l'offre en logements au sein des zones villas qui préserveraient toutes les qualités de l'habitat individuel alors que ce type de logement reste un idéal pour une bonne partie de la population (Beyeler, 2017). Les biens immobiliers produits de cette manière pourraient répondre à l'augmentation de la demande pour des logements destinés aux ménages d'une à deux personnes. Si des logements plus grands sont construits, cela permettrait également d'accueillir de jeunes familles avant le départ des habitants âgés. Ainsi, la mixité sociale et intergénérationnelle des quartiers pourrait mener à une entraide permettant, par exemple, aux ménages âgés de mieux vivre dans l'ancienne maison familiale réaménagée et aux jeunes couples de trouver des solutions pour la garde de leurs enfants.

D'un point de vue écologique et économique, les avantages apportés par la densification douce sont également ceux attribués généralement à tous types d'opérations de densification résidentielle. D'un point de vue financier, l'augmentation du nombre de logements sur des parcelles déjà viabilisées permet une économie sur les installations d'infrastructures techniques sur de nouveaux terrains. En outre, cette densification peut rendre plus pertinent l'investissement de nouvelles installations énergétiques plus efficaces et écologiques. Il s'agit entre autres de la mise en place de panneaux photovoltaïques et du réseau de chauffage à distance. Un autre objectif est d'éviter l'urbanisation de nouveaux secteurs et de préserver les ressources en sol. L'augmentation du nombre d'habitants dans un quartier permet d'intensifier l'utilisation des réseaux viaires déjà aménagés ainsi que le système de transport en commun si une bonne desserte existe déjà. On peut aussi escompter de la densification qu'elle rende pertinent la construction de nouveaux arrêts de bus. Kenworthy et Newman (1989) avancent également, qu'à l'échelle d'une métropole, la densification contribue

à une diminution de consommation de carburant en limitant la construction de nouveau périmètre et ainsi l'augmentation des distances à parcourir. Cet argument doit cependant être nuancé car si l'addition de logements a lieu dans les lointaines périphéries de la ville, non desservies par les transports publics, la densification peut participer au contraire, à la hausse du besoin en transport individuel.

Si les avantages de la densification douce paraissent nombreux, il est important de nuancer ceux-ci en développant certaines limites. Premièrement, une maîtrise d'ouvrage aux mains de l'habitant ne garantit pas directement une appropriation, voire une acceptation, des projets de la part du voisinage. La zone villas a cette spécificité de rassembler un grand nombre de propriétaires au sein d'un même quartier et ainsi démultiplier le nombre d'oppositions potentielles. L'apparition d'oppositions est d'autant plus probable que la valeur immobilière des villas se rattache souvent, pour leurs propriétaires, à la capacité du quartier à maintenir les caractéristiques prêtées à l'habitat individuel : tranquillité, maintien d'un espace refuge protégé des regards extérieurs, exclusivité de l'accès au quartier à une certaine classe sociale, protection des caractéristiques architecturales "traditionnelles" des maisons, etc... La méfiance ressentie par rapport à la densification des quartiers de villas a été d'ailleurs mise en avant lors de discussions tenues dans la phase exploratoire de ce travail. On peut ainsi citer des interrogations sur l'augmentation du trafic engendré par l'ajout de logements et la peur de voir les quartiers se transformer en "banlieues". L'acceptation et l'appropriation des projets par l'ensemble d'un quartier restent donc des enjeux à appréhender pour mener un processus de densification douce.

Par ailleurs, les vertus de la mixité générationnelle ou l'augmentation de l'utilisation des transports publics, qu'apporterait la densification douce, n'apparaissent pas de manière certaine et dépendent des pratiques des anciens et nouveaux habitants. Plus généralement, la densification douce engendre les mêmes interrogations sur l'apport qualitatif des projets que d'autres modalités d'ajout de logements sur un périmètre déjà construit. La densification n'est pas automatiquement synonyme de qualité et sa pertinence ne se juge pas en elle-même mais par le contenu des projets spécifiquement adaptés à un contexte particulier. Les impératifs écologiques qu'intègre l'urbanisme durable devant également dans la pratique « être réalisés à l'aide de processus d'amélioration de la qualité urbaine » (Da Cunha 2015).

Enfin, dans certains contextes territoriaux, le renouvellement des quartiers de maisons individuelles peut nécessiter un changement de fond avec la construction d'immeubles capable d'accueillir un plus grand nombre de logements. L'augmentation des droits à bâtir pour favoriser une densification douce des quartiers de villas peut être perçue dans ce sens comme une entrave à des opérations de densification ambitieuses. La question des modalités de densification est d'ailleurs un enjeu de conflits politiques dans des agglomérations connaissant une forte pression sur l'offre en logements<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> Le cas de l'Etat de Genève illustre bien ce conflit. L'importance du parc de villas conjugué à un marché du logement tendu dans le Canton a conduit certains représentants politiques à remettre en cause des incitations à la densification douce rendant, selon eux, la mise en place de projets de plus grandes ampleurs plus difficiles. Voir Roulet, Y. (2015, 10 juin). Les zones villas sont devenues la cible de la densification. Journal Le Temps, Suisse. Disponible sur : <https://www.letemps.ch/suisse/zones-villas-devenues-cible-densification>

## 4. Une émergence de recherches-actions

En France, la densification douce est un phénomène présent dans les tissus pavillonnaires et accompagne la transformation de ces quartiers (Tanguy et Sabatier, 2015). Dans une grande majorité de cas, il s'agit de divisions parcellaires permettant la construction de nouveaux pavillons et l'accès à la propriété sur des zones urbanisées. Tanguy et Sabatier (2015 : 99) avancent que « *ces processus spontanés produisent une densification, et sont surtout identifiables dans les secteurs à forte pression foncière, où l'offre des terrains à bâtir est faible* ». Ces processus spontanés conduisent à orienter la recherche de méthodes servant à « [...] *faire émerger la convergence des intérêts de la collectivité avec ceux des particuliers, notamment par des outils de médiation avec les habitants* » (Tanguy et Sabatier, 2015 : 100).

La recherche de médiation, entre intérêts privés et publics concernant le pavillonnaire et sa densification, est sujet de préoccupations politiques dans plusieurs pays. C'est également l'objet de plusieurs démarches concrètes, ancrées à des degrés variés dans la recherche scientifique. On peut notamment citer le projet de la filière BIMBY en France ou les programmes d'appartements accessoires au Canada. En Suisse, le projet MétamorpHouse s'est également intéressé à la question de la densification des zones villas.

### 4.1. Le projet BIMBY en France

Le projet de recherche-action, financé par l'Agence Nationale de Recherche (ANR), intitulé BIMBY pour "Build In My Back Yard" a pour objet la définition de stratégies concertées de densification résidentielle de l'habitat individuel. L'intitulé du projet fait résonance à l'acronyme bien connu NIMBY, pour "Not In My Back Yard". NIMBY fait référence aux oppositions de particuliers se basant sur la proximité de leurs logements à des projets d'infrastructures. On s'oppose ainsi à l'emplacement proposé et non pas à la nature même des projets. La démarche de l'ANR se place donc en opposition à cette logique en mettant en avant dans l'intitulé de son projet le potentiel foncier détenu par les arrières cours des quartiers pavillonnaires et le rôle central joué par les propriétaires.

Si l'ajout de logements à l'intérieur de parcelles déjà construites a fait partie intégrante de l'évolution historique de certains quartiers en France (Tanguy et Sabatier, 2015), le manque de contrôle sur les opérations de densification par les collectivités mène parfois à une méfiance des élus quant à la marge de manœuvre à laisser par rapport à ce genre d'initiative dans les règlements d'urbanisme.

Le but de BIMBY est de comprendre comment cette production immobilière, à l'initiative des propriétaires, pourrait être mieux maîtrisée pour favoriser un développement concerté des quartiers (Léger, 2010). Le projet a démarré en 2009 et un budget est alloué par l'Agence Nationale de Recherche pour un programme de travail de trois ans. L'espoir des participants au projet était de voir, à la fin des trois

ans de recherche, émerger une nouvelle filière de production de logements (Miet, 2012).

« *Le projet BIMBY ("Build in My Back Yard") vise à la définition, à court terme, d'une nouvelle filière de production de la ville, qui soit capable d'intervenir là où les filières "classiques" sont incapables d'intervenir : au sein des tissus pavillonnaires existants, qui représentent la grande majorité des surfaces urbanisées en France et certainement en Europe.* » (Le Foll et Miet, 2011)

La première étape de la démarche a été la mise en place d'une méthodologie d'analyse des quartiers pavillonnaires pour en faire découler des processus de densification adaptés au cas par cas. Des éléments comme la morphologie des parcelles, le dimensionnement des voiries ou encore le positionnement des maisons sont relevés pour déduire un potentiel de densification appelé ici « *gisement architectural d'un quartier pavillonnaire* » (Miet, 2012 : 223). Ces gisements sont observés à l'aide de « *scénarios partiels* » (ibid) qui constituent en fait une série d'hypothèses permettant d'appréhender la densification du quartier. David Miet (2012) utilise l'exemple suivant pour illustrer cette méthodologie : ajouter des maisons sur le devant de la rue (scénario partiel n°1) en créant des parcelles entre l'espace privé et public (scénario partiel n°2) et dégager ainsi une possibilité pour les collectivités de réinvestir l'argent des plus-values dans des projets d'infrastructure pour le quartier (scénario partiel n°3). Plusieurs séries de scénarios partiels sont élaborés pour déterminer l'approche la plus adéquate pour le quartier. Toujours selon Miet (2012), cette nouvelle approche apporta directement des enseignements quant aux possibilités de rédiger les documents réglementaires d'urbanisme<sup>8</sup>. Cette première démarche de recherche cible donc en particulier la rédaction du règlement d'urbanisme pour qu'il puisse intégrer des projets répondant à une vision de développement localement adapté. Il ne s'agit pas de simplement rendre le document plus permissif, mais d'élaborer une ingénierie réglementaire précise (Tanguy et Sabatier, 2015). Il est intéressant de voir que, dès le début, l'unité d'analyse choisie par le projet BIMBY fut le quartier dans son ensemble et non la parcelle de villa spécifiquement. Cela dénote une certaine ambition du projet. On peut également noter que l'approche de densification mis en avant par le projet est la division parcellaire.

La deuxième étape de la recherche visait les modalités de médiation des résultats de l'analyse de gisement architectural aux acteurs prenant part à la réalisation concrète de projets de densification avec, en première ligne, les habitants-propriétaires ainsi que les professionnels de la construction. Le travail auprès des constructeurs consiste, pour David Miet (2012), en la définition de nouvelles manières d'appréhender la construction de logements en diffus avec la création de nouveaux savoir-faire se basant sur les résultats de la première étape de la recherche BIMBY. Pour la communication aux particuliers, des entretiens avec des architectes ont été imaginés

---

<sup>8</sup> Il s'agit du PLU, plan local d'urbanisme en France équivalent du PGA, plan local d'affectation en Suisse.

pour confronter les modèles de scénarios partiels préalablement identifiés avec les aspirations des propriétaires.

Une mise en pratique de la démarche a eu lieu en 2010 dans la commune des Essarts-le-Roi, commune périurbaine des Yvelines en région Île-de-France, où la lutte contre l'étalement urbain et l'importance du parc de logements individuels amenèrent les autorités à rechercher des méthodes de densification innovantes. L'élaboration du nouveau PLU s'est faite en intégrant les réflexions de la démarche BIMBY avec l'aide d'experts de l'Etat. En plus de l'intégration de BIMBY aux différentes étapes de réalisation des plans d'urbanisme, l'Etat français, en mandatant le CEREMA (Centre d'études et d'expertise pour les risques, la mobilité, l'environnement et l'aménagement), a réalisé plusieurs diagnostics complémentaires visant spécifiquement à l'estimation des potentiels de densification des quartiers pavillonnaires.

Des entretiens supervisés par des architectes ont notamment été menés auprès d'un large panel d'habitants propriétaires de la commune. Différents scénarios de vie typiques ont ainsi pu être esquissés pour mieux comprendre les motivations des propriétaires se disant intéressés à la construction d'un logement supplémentaire sur leur parcelle. De plus, les entretiens ont permis de définir une vue d'ensemble de l'offre immobilière qui pourrait découler de la densification de l'habitat individuel. Dans le cas des Essarts-le-Roi, les typologies de logements de cette offre semblent complémentaires à l'offre existante avec de petits logements, des logements en location et des terrains à bâtir (Tanguy et Sabatier, 2015).

Un diagnostic morphologique a également permis de déterminer les typologies des différents tissus de maisons individuelles et le potentiel de chacun d'eux à offrir des parcelles susceptibles d'être divisées. Finalement, il a été estimé que 40% des parcelles accueillant du pavillonnaire étaient propices à une division. En croisant cette information à une extrapolation des résultats obtenus lors des entretiens, il a été estimé qu'un potentiel de 180 à 230 logements pourrait être réalisé d'ici 2025 (ibid).

Astrid Tanguy et Bruno Sabatier concluent, de l'expérience à Essarts-le-Roi, que la démarche BIMBY relève plus d'une recherche qualitative que quantitative. Si le potentiel de construction avancé par les différents diagnostics semble important, seule une minorité de propriétaires ira au bout d'un projet de densification. L'enjeu consiste plutôt en l'élaboration de documents d'urbanisme pouvant « (...) assurer (1) une densification produite par la filière BIMBY, donc par une maîtrise d'ouvrage habitante, (2) des formes urbaines et largement des stratégies de développement choisies par les élus » (Tanguy et Sabatier, 2015 :106). Ainsi, les droits à bâtir créés par les nouveaux règlements, doivent pouvoir non seulement permettre la construction de nouveaux logements, et non pas de simples annexes, mais également éviter d'attirer l'intérêt de promoteurs d'opérations immobilières plus importantes en étant trop élevés. Les objectifs de la filière sont de favoriser une densification en conservant un caractère paysager pavillonnaire. En collaboration avec les autorités locales, il s'agit

également de déterminer comment la densification doit se faire. Aux Essarts-le-Roi, on a décidé par exemple de ne pas favoriser la densification douce de villas longeant une des routes principales pour ne pas entraver la mise en place d'une requalification avec la promotion de petits immeubles locatifs. La création de logements suit également d'autres règles suivant que le quartier de villas soit récent ou ancien, en centre de localité ou en périphérie.

Dans le cadre de la recherche sur la filière BIMBY, un travail exploratoire a été réalisé (Sabatier et Fordin, 2012) auprès des propriétaires de villas ayant initiés un processus de densification de leur parcelle. Cette recherche entreprise en 2011 par Bruno Sabatier et Isabelle Fordin, s'est intéressée aux motivations des propriétaires de maison individuelle à créer une offre foncière ou/et immobilière. En parallèle, l'étude s'est aussi penchée sur les motifs des acquéreurs de ces biens créés majoritairement par une division parcellaire. Toute la recherche BIMBY se caractérise par cette approche de la densification de l'habitat individuel. Les processus ayant mené à la création de nouveaux logements se sont constitués de manière spontanée, c'est-à-dire, à partir d'initiatives individuelles sans travail préalable des collectivités. Les pouvoirs publics encadrent, bien entendu, la légalité des opérations selon leurs prescriptions réglementaires mais ils ne prennent pas de rôle proactif dans les processus. La recherche fait ressortir une multitude de logiques différentes dans les motivations des propriétaires. Les motivations sont souvent liées à des changements dans la situation de vie comme le départ à la retraite, l'arrivée de problèmes liés à la vieillesse, le divorce ou le décès du conjoint. Les motivations répondent également à des logiques d'intérêt financier ou de stratégies familiales sur le logement. Les différents cas de figure rencontrés sont liés aux contextes territoriaux des projets et de la pression foncière associée. Il est à noter que les professionnels de la promotion immobilière sont absents des processus étudiés par Sabatier et Fordin et l'origine des divisions parcellaires ainsi que la maîtrise d'ouvrage des projets sont assurés par des propriétaires extérieurs aux professions de la construction.

#### 4.2. Les appartements accessoires au Canada

Un programme de densification résidentielle des tissus pavillonnaires a également vu le jour au Canada, dans plusieurs municipalités de l'Ontario notamment. Le but est la création d'*appartements accessoires*, soit des nouveaux logements dans les maisons individuelles existantes (Touati, 2013). Cette approche de la densification se caractérise par l'absence de divisions parcellaires dans les processus de création des logements et un système d'accès aux appartements se basant sur la location et non sur la vente (ibid). C'est le Residents' Rights Act adopté en 1994 qui accorde le droit à la création de logements supplémentaires dans les maisons individuelles en Ontario. Il est intéressant de noter que la création de logements supplémentaires dans une maison individuelle est une pratique courante au Canada mais jugée auparavant illégale par les autorités. La nouvelle législation est apparue dans un contexte de grave

crise du logement au Canada et d'ambition des collectivités de concrétiser le concept de smart growth<sup>9</sup>.

Les appartements accessoires se comprennent comme des unités de logement totalement indépendantes s'implantant sur le terrain d'une maison individuelle dite « détachée »<sup>10</sup>. L'appartement est contigu ou non au bâti existant. Les appartements accessoires répondent, selon les autorités ontariennes, à une demande en logements à loyer modéré, étant donné la qualité généralement inférieure des habitations (ibid). Par ailleurs, cet ajout de logement est censé procurer les avantages habituellement attribués à la densification douce et présentés au chapitre précédent.

La promotion des appartements accessoires n'a pas toujours bénéficié d'une image positive depuis l'adoption du Residents' Rights Act, selon l'orientation politique du gouvernement en place. Le succès de cette filière immobilière dépend également de la localisation des quartiers avec un succès plutôt conséquent dans des municipalités suburbaines à basse densité résidentielle (ibid). La ville de Guelph doit par exemple 10% de sa production annuelle de nouveaux logements à la création d'appartements accessoires depuis 1994. Des oppositions sont cependant apparues à l'encontre de la création d'appartements accessoires, accusée de péjorer les planifications locales en s'écartant des règlements de zonage municipaux (Tomalty, 1997 : 87, cité dans Touati, 2013 : 3). Ces oppositions ont été particulièrement virulentes dans des quartiers peu denses habités par des populations aisées.

Depuis 2011, et l'introduction de l'Affordable Housing Act en Ontario, un amendement oblige les municipalités à prendre des mesures réglementaires visant l'intégration d'appartements accessoires. Ce regain d'intérêt s'explique par un changement de perception de la filière, vue désormais comme un moyen important de fournir des logements abordables dans un contexte de grave crise du logement (Touati, 2013).

La filière des appartements accessoires comporte une certaine ambiguïté par rapport à la création à terme de logements à loyer abordable. En effet, le prix des loyers des appartements accessoires est jugé abordable en posant l'hypothèse que les logements ainsi créés sont de qualité inférieure aux autres types de logement. Il n'y a cependant aucun contrôle des collectivités sur les prix pratiqués. D'autre part, la production des logements est aux mains des *propriétaires initiateurs* (Touati, 2013 : 4), avec une puissance publique jouant le seul rôle d'incitatrice. Anastasia Touati (2013 :4) souligne le fait que plusieurs observateurs<sup>12</sup> craignent de voir le système utilisé en Ontario comme « [...] un palliatif à la filière publique traditionnelle de production de logements sociaux ». Le risque est donc de voir des collectivités miser fortement sur la création de logements abordables par les appartements accessoires

---

<sup>9</sup> Équivalent nord-américain de la ville compacte avec ses objectifs de mixité fonctionnelle, de mobilité basée sur les modes doux et de régulation de l'étalement urbain.

<sup>10</sup> « Detached single-family houses », une seule famille/ménage occupe une maison indépendante et son terrain.

<sup>12</sup> Voir Hackworth et Moriah 2006, Sousa et Quarter 2003, cités dans Touati, 2013.

en omettant la production publique de logements sociaux alors que la filière dépend de la rentabilité des opérations, elle-même dépendante de l'état du marché immobilier.

#### 4.3. La démarche MétamorpHouse en Suisse

Le projet MétamorpHouse a pour objectif la mise en place d'une « *stratégie de densification douce et choisie* » (Beyeler, 2017 : 2). MétamorpHouse est née de l'initiative d'une architecte privée qui a ensuite reçu le soutien d'instances publiques tel que l'OFL et la fondation Age Stiftung. Le projet a pour origine une recherche portant sur l'adaptation des maisons individuelles au moment du départ des enfants et de l'arrivée du grand âge. Cette recherche, ayant donné lieu à la publication d'un livre, a été menée par Beyeler (2014) qui est également responsable de la mise en place de la démarche MétamorpHouse. Le projet propose d'intégrer les propriétaires de maisons individuelles à une démarche participative portée par les autorités communales. Le but étant de faire « [...] *comprendre la densification comme une opportunité pour les propriétaires de penser – en tant qu'experts de leur situation d'habitation – l'avenir de leur maison et d'en maîtriser le devenir* » (Beyeler, 2017 : 2). Un projet pilote a eu lieu à Villars-sur-Glâne dans le canton de Fribourg entre mars 2015 et décembre 2016 avec pour objectif, un test de la stratégie notamment au niveau des coûts réels de mise en œuvre. A ce jour, la commune de Courroux dans le canton du Jura ainsi que celle de Wohlen dans le canton de Berne, ont également effectué toutes les étapes prévues dans la démarche MétamorpHouse. En 2018, le canton de Vaud s'est lancé dans une phase test de la démarche dans les communes de Crassier, Cugy, Echallens et Pompaples pour étudier la possibilité d'une éventuelle mise en place systématique de la démarche dans le reste du canton.

MétamorpHouse est pensé à l'origine en cinq étapes. En premier lieu, le *démarrage* consiste à communiquer sur la stratégie et à l'adapter à la situation de la commune. A Villars-sur-Glâne, la mise en place du projet s'est déroulée en parallèle à la révision du plan d'aménagement local (PAL) prévoyant une augmentation des droits à bâtir, augmentant ainsi la marge de manœuvre à des projets de densification. La communication sur la démarche est faite par la distribution de flyers invitant les propriétaires de maison individuelle à une conférence d'information. À l'issue de cette conférence, les propriétaires intéressés sont invités à s'inscrire aux *ateliers individuels* soit la deuxième étape de la démarche.

*Les ateliers individuels*, supervisés par un architecte, ont pour objectifs de déterminer avec les propriétaires le potentiel de densification et « [...] *de le mettre en relation avec des scénarios d'habitations personnels et d'identifier les éléments facilitateurs et les obstacles pour la concrétisation de leur projet* » (Beyeler, 2017 : 6). Ces scénarios d'habitation sont ensuite confrontés aux potentiels de densification des propriétés. Outre la densification douce, des scénarios de densification par démolition-reconstruction sont également établis lors des ateliers individuels.

La troisième étape consiste en l'organisation de *tables rondes* pour discuter d'un projet de densification dans le quartier. Les buts de cette étape sont notamment d'éviter les blocages du projet dus à d'éventuelles oppositions du voisinage ou encore d'envisager la densification du quartier par une réflexion portant sur plusieurs parcelles. Cependant, l'étape des tables rondes n'a pas eu lieu à Villars-sur-Glâne, les participants à la démarche n'ayant pas souhaité y prendre part, « [...] *jugeant les questions que soulève un projet de valorisation – questions familiales, relationnelles successorales, patrimoniales, financières ou juridiques – trop personnelles pour les partager avec leurs voisins*» (Beyeler, 2017 :12).

Le *groupe d'experts* constitue la quatrième étape de la démarche MétamorpHouse. Il a pour but d'éclaircir les interrogations des propriétaires quant aux aspects juridiques et financiers des projets, « *il est fréquent que des propriétaires abandonnent le développement d'un projet de densification parce qu'il ne trouve pas de réponses à des questions qu'ils se posent en amont du projet architectural* » (*ibid*). Initialement prévu individuellement, le groupe d'experts a été réorganisé en conférence publique après l'échec des tables rondes, le but étant d'assurer une visibilité de la démarche dans la commune. Deux banquiers et un notaire sont invités pour cette conférence, basée sur les questions exprimées par les propriétaires lors des entretiens individuels.

La dernière étape consiste en la *finalisation* de la démarche. Les résultats sont assemblés dans un rapport à destination de la commune et présentés lors d'une conférence publique. L'engouement manifesté à Villars-sur-Glâne pour cette conférence suscita, pour les organisateurs de la démarche, l'idée d'incorporer, dans les prochaines mises en œuvre de MétamorpHouse, une présentation intermédiaire pour augmenter le nombre d'ateliers individuels.

La mise en œuvre pilote de la stratégie MétamorpHouse a démontré que certains propriétaires de villas avaient réfléchi à des scénarios d'évolution de leur maison allant dans le sens de la densification douce. Cependant, « *les propriétaires privés manquent d'informations de principes sur la faisabilité d'un projet de valorisation*» (Beyeler, 2017 :14). Il y a notamment une difficulté pour des particuliers d'interpréter les possibilités offertes par une augmentation des droits à bâtir sans la médiation de professionnels de la construction.

Les projets MétamorpHouse et BIMBY partagent l'objectif de la mise en place d'une stratégie de densification douce concertée avec les collectivités. La communication sur les enjeux de la densification et sur les avantages privés et publics à tirer de la création de logements, dans des quartiers de villas, est au centre des démarches. Cependant, il nous semble important de souligner une différence notable entre les deux projets. Il s'agit de la place occupée par les règlements locaux d'urbanisme et, de ce fait par la réflexion stratégique à l'échelle des quartiers. Dans le cas de BIMBY, la création ou la révision des PLU sont l'objet principal de la démarche. Il s'agit de comprendre à travers une série de diagnostics sous quelles modalités les collectivités souhaitent voir se concrétiser la densification douce. La réflexion évolue par la

confrontation des scénarios partiels de densification des quartiers aux intentions des propriétaires. Dans le cas de MétamorpHouse, la focale est directement mise sur le propriétaire de la villa et sa parcelle. Les intentions prépondérantes sont d'offrir une expertise technique aux regards des besoins propres aux propriétaires pour favoriser l'émergence d'un projet. Des réflexions à plus large échelle sont cependant envisagées si des synergies de voisinage apparaissent lors des séances d'informations.

En dehors de la démarche MétamorpHouse, d'autres projets de recherche mettant en avant la densification résidentielle des maisons individuelles ont été entrepris en Suisse. C'est le cas d'un projet entrant dans le cadre du programme de recherche national 71 : gérer la consommation d'énergie mené par le Fonds national suisse de la recherche scientifique (FNS), dans lequel une réflexion a été menée sur les potentiels d'économie d'énergie dans les ménages de personnes âgées<sup>14</sup>. L'étude montre que les personnes âgées de plus de cinquante-cinq ans, en particulier les propriétaires de villa, ont tendance à déclarer vivre dans un logement trop grand. La réduction de la surface habitable des personnes âgées par l'aménagement d'un second logement est ainsi mise en avant comme solution d'économie d'énergie et d'adaptation des conditions de logement des personnes âgées. Un projet modèle a été mené dans lequel un logement supplémentaire a été aménager dans le cadre d'une rénovation énergétique complète d'une maison individuelle<sup>15</sup>. Le couple propriétaire a ainsi pu accueillir leur fille et sa famille dans le nouveau logement créé. Mariette Beyeler a participé au projet en tant que consultante et l'association des propriétaires foncier de Suisse (HEV : Hauseigentümer verband) également.

A partir des observations apportées par le projet de recherche du FNS, des ateliers de travail ont été organisés avec les propriétaires immobiliers membres de la HEV. Les ateliers, encadrés par différents types d'experts, se rapprochent du modèle mis en œuvre par MétamorpHouse avec en préliminaire une information transmise aux membres de la HEV où une inscription proposée pour les ateliers est jointe. Avec la participation de 70 propriétaires âgés en moyenne de soixante-cinq ans, les ateliers ont rencontré un grand succès et un retour positif des propriétaires qui rapportent avoir été séduits par l'analyse des adaptations architecturales possibles, coordonnée avec leurs situations de vie spécifique.

---

<sup>14</sup> Intitulé : Residential energy efficiency and sufficiency potentials of elderly households (REPELD), encadré par Rütter Soceco AG. Les informations concernant cette étude sont disponibles sur : <http://p3.snf.ch/project-153831#>

<sup>15</sup> Une vidéo de présentation du projet est disponible sur : <https://www.youtube.com/watch?v=TYYBNZPut5M&feature=youtu.be&list=PLCVDS7IWRkvlq79XAEeoc4GCQ>

## 5. Objet de recherche et interrogation de départ

Ce travail de recherche s'intéresse à la réhabilitation des quartiers de maisons individuelles en Suisse en prenant pour partie l'inadaptation future des quartiers de villas, selon les éléments présentés en introduction. Cette réflexion entre dans le cadre de la problématique de l'étalement urbain et du développement des villes vers l'intérieur. Nous partons du constat que les recherches actuelles ont tendance à se focaliser sur le renouvellement des centres urbains en omettant les zones périurbaines largement investies par l'habitat individuel (Rey, 2011, cité dans Drouilles et al. 2017). Touati (2012) constate également que l'étude de la zone villas est encore peu investie dans les recherches sur l'aménagement durable du territoire et la question de sa densification l'est encore moins. En Suisse, l'étalement urbain s'observe pourtant dans les communes de périphéries avec des quartiers de maisons individuelles ayant connu une forte croissance depuis les années soixante (Rérat, 2009).

Dans le cadre de notre recherche, nous nous pencherons spécifiquement sur la densification douce de la zone villas. L'intérêt de ce choix se justifie par un manque de connaissance sur les processus prenant part à ce mode à part entière de fabrication de la ville. Dans notre pays, la maison individuelle est en général habitée par ses propriétaires. Cette caractéristique détermine l'*habitant maitre d'ouvrage*, pour reprendre les termes de Touati (2012), comme levier central dans l'émergence d'un projet de densification de villas.

*« Elle [la densification douce] est conduite et produite par des habitants-propriétaires, qui sans être des militants du cohabitât ou du bottom-up, ne sont pas moins acteurs de la transformation du cadre de vie. Elle renvoie ainsi aux marges des politiques de planification et de contrôle de fabrication de la ville et du territoire. Il s'agit là de stratégies d'adaptation au marché, aux situations de la vie, à une certaine résistance face à la crise. C'est pourquoi sa caractérisation n'est pas aisée et définitive tant ses motifs et ses formes peuvent être diverses. »*  
(Bendimérad, 2015 : 88)

Comprendre la densification douce de l'habitat individuel répond donc à une préoccupation scientifique et non idéologique. Il n'est pas possible de prétendre qu'il soit forcément préférable d'appréhender la densification résidentielle des quartiers de villas selon une approche douce au regard des multiples contextes territoriaux possibles (cf. avantages et inconvénients de la densification douce). En partant de ces constatations, nous nous donnons, pour ce travail de recherche, la question de départ suivante :

***Comment expliquer l'émergence de projets de densification douce au sein des zones villas ?***

En parallèle, l'engouement que connaît actuellement dans les communes suisses les démarches visant à sensibiliser les propriétaires aux potentiels de la densification douce des maisons individuelles, pousse à se pencher sur le phénomène. Notre travail de recherche se base de cette manière sur la démarche MétamorpHouse comme étude de cas. La démarche a été finalisée dans trois communes : Villars-sur-Glâne, Courroux et Wohlen. Un projet de généralisation prévu dans le Canton de Vaud est en cours d'étude avec une mise en place pilote de la démarche dans les communes d'Echallens, Pompaples, Crassier et Cugy.

Les prochains points, consacrés au cadre théorique choisi pour cette recherche, permettront d'explicitier de manière plus précise notre interrogation en mettant en avant les différentes dimensions qu'elle met en jeux.

## *Deuxième partie*

---

# Cadre conceptuel

## 1. Positionnement théorique et définitions

### 1.1. L'économie territoriale

Pour comprendre l'émergence de projets issus de la densification douce, nous cadrerons notre analyse dans une approche d'économie territoriale. L'économie territoriale est une approche institutionnaliste et culturelle des phénomènes économiques. Il en résulte, entre autres, une prise en compte importante des acteurs et des réseaux formés par ceux-ci. L'économie territoriale incite également à considérer les phénomènes de manière multiple et complexe (Theurillat, 2011). Pour Theurillat (2011 :15), « cela signifie également que les théorisations ne sont pas valables en tout lieu et en tout temps, mais qu'elles sont évolutives ». Il s'agit donc d'esquisser des théories particularisantes (Crevoisier, 1999 ; cité dans Theurillat, 2011 : 15) pour appréhender une réalité en constante évolution. Ce postulat se place en opposition aux approches économiques néoclassiques, notamment celle de la Nouvelle Géographie Economique, à la recherche de modèles généralisants et immuables dans le temps.

### 1.2. L'idée de filière immobilière

De ce positionnement théorique découle le choix de regrouper l'ensemble des phénomènes qui nous intéressent autour de l'idée de filière immobilière de densification douce de l'habitat individuel et ainsi faire ressortir les enjeux de notre interrogation de départ. La notion de filière renvoie à un mode particulier d'organisation sociale de la production d'un bien économique. Il s'agit d'un ensemble d'acteurs se positionnant au sein d'un processus de création d'un bien. Cette définition rejoint l'idée de filière *système d'agent*<sup>18</sup> développée par Vincent (1988). Une filière se distingue par un certain nombre de caractéristiques et de règles de fonctionnement. Ces caractéristiques étant également situées dans le temps et dans l'espace, elles ancrent la définition d'une filière à un moment donné et à un endroit donné.

En immobilier, comme dans d'autres domaines, c'est souvent la définition de l'objet économique produit qui va déterminer les premiers contours d'une filière spécifique. La localisation du bien est ensuite un paramètre inhérent aux objets immobiliers et caractérise différentes filières. Il est clair que la production d'une maison individuelle péri-urbaine répond à d'autres modalités de fonctionnement qu'un immeuble de plusieurs étages en centre d'agglomération comme l'étude de Theurillat, Rérat et Crevoisier (2013) le démontre à travers les différentes sources de financements mobilisés. La fonction du bien immobilier peut ensuite entrer en considération pour

---

<sup>18</sup> La notion de filière dans l'immobilier peut également renvoyer à d'autres acceptions que celle de *filière système d'agent* que nous retenons pour notre recherche. On peut citer ainsi la notion de filières techniques et technico-économiques (Vincent, 1988). Dans la construction, on parlera de la filière du bois ou du béton par exemple, l'idée déterminante étant le parcours d'une matière première de l'extraction à la réalisation du bien final.

définir une filière. Une utilisation résidentielle se différencie des surfaces industrielles ou de bureaux par exemple.

La valeur recherchée par une opération distingue également une filière, selon que le bien produit ait des visées de rentabilité financière ou soit conçu pour l'utilisation de la maîtrise d'ouvrage. On peut ainsi faire la distinction entre :

- La valeur d'usage. La maîtrise d'ouvrage fait construire en prévision de jouir elle-même de l'objet.
- La valeur d'échange, motivée par le gain monétaire. Ici, la maîtrise d'ouvrage fait construire en prévision de vendre l'objet.
- La valeur de rente, également motivée par le gain monétaire. La maîtrise d'ouvrage fait construire en prévision de la mise en location de l'objet.

On retrouve de cette manière, la distinction entre filière de l'auto-construction, ou autopromotion, motivée par la valeur d'usage et une filière des promoteurs professionnels motivée par la rentabilité financière des opérations (Theurillat et al., 2013). Cette considération s'inspire de l'approche de l'activité économique développée par Braudel (1985). Selon Dubois (2002), on discerne la promotion particulière, équivalente de l'autopromotion, à la promotion privée, motivée par la rentabilité financière, à la promotion publique supervisée par les collectivités. L'idée de promotion privée ajoute la nuance que la valeur d'échange et de rente peut motiver une maîtrise d'ouvrage non professionnelle. Il est à noter que l'autopromotion comprend également un usage du bien destiné à des proches du promoteur, avec une rentabilité financière non prioritaire de l'opération.

La part de la production immobilière résidentielle caractérisée par une autopromotion varie fortement entre pays européens et dépend de facteurs politiques, culturels et économiques (Duncan et Rowe, 1993). Les biens typiquement issus de l'autopromotion sont les maisons individuelles, mais également les immeubles en propriétés par étages portés habituellement par des collectifs de particuliers.

Le monde de la finance est également à l'origine d'une filière immobilière déterminée par un fonctionnement particulier. Il s'agit dans ce cas de figure de pouvoir faire fructifier d'importants capitaux financier privés ou publics comme les caisses de pensions en Suisse (Theurillat et al., 2013). Les constructions issues de cette filière sont généralement des immeubles emblématiques situés dans des centres urbains d'importance internationale.

L'utilité de l'idée de filière dans notre recherche est multiple. Elle permet de partir de la définition de l'objet immobilier qui nous intéresse et de penser sa production comme un processus, impliquant un certain nombre d'acteurs et leurs interactions, dont les caractéristiques récurrentes rendent son fonctionnement particulier. En explicitant notre acception de la filière de densification douce de l'habitat individuel, nous pouvons

ainsi définir de manière rigoureuse quel type de projet immobilier nous intéresse et quelles dimensions explicatives de sa production sont manquantes et demandent à être testées par une observation du terrain.

### 1.3. Acception de la filière de densification douce de la zone villas

La définition de la filière de densification douce est le fruit d'un travail exploratoire de notre objet de recherche se basant sur la littérature et sur des entretiens menés auprès de chercheurs, représentants politiques et professionnels de la construction (cf. section méthodologie).

#### *Un type de projet précis*

Nous définissons notre filière immobilière selon les éléments suivants : les projets envisagent l'ajout d'une, ou de plusieurs unités de logements totalement autonomes sur une parcelle de maison individuelle de référence. La densification prise en compte ne se restreint donc pas à la simple augmentation de la surface résidentielle. L'indicateur pertinent est le nombre de logements et pas le nombre d'occupants dans la maison. Les colocations ou les autres formes que peut prendre la densification sociale n'entrent pas dans le cadre de l'analyse. Une maison individuelle se situe sur une parcelle généralement comprise entre 500 et 1000 mètres carrés et située dans une zone spécialement définie (Frank et Rey, 2015). L'ajout de logements se fait selon un mode « doux », c'est-à-dire que la structure bâtie de la maison d'origine ne doit pas être changée de manière significative et les formes urbaines produites préservent les caractéristiques des quartiers. D'un point de vue réglementaire, même si des adaptations sont réalisées du côté des polices de constructions, la densification est faite sans modification dans l'affectation du terrain. La zone villas, ou zone à faible densité, reste inchangée.

#### *Le propriétaire, acteur central de la filière*

La maîtrise d'ouvrage est aux mains de l'habitant propriétaire. Il établit les modalités de financement de l'opération et mandate une maîtrise d'œuvre à sa convenance. Les logiques d'action de la maîtrise d'ouvrage représentent une dimension centrale à la compréhension de la filière. Il s'agit de savoir si la filière s'apparente plutôt à de la promotion privée, avec l'idée de tirer une plus-value financière comme moteur principal de l'opération ou si la construction de logements supplémentaires suit plutôt une logique d'auto construction.

#### *L'assistance d'un réseau d'acteurs conseils*

Les propriétaires de maison n'étant pas forcément des professionnels de l'immobilier, la réalisation de leurs projets nécessitera l'intervention de conseillers à même de pouvoir répondre à diverses interrogations. Le montage financier de l'opération fera intervenir un banquier alors que des questions juridiques demanderont l'expertise d'un notaire. Les architectes mandatés à la direction des travaux devront travailler dans le

cadre des règlements d'urbanisme produits par la commune. Ce réseau d'acteurs participe au fonctionnement de la filière de densification douce de l'habitat individuel.

*Une démarche de sensibilisation portée par les communes*

La démarche MétamorphHouse tient une place particulière au sein de la filière en tant que médiateur des possibilités d'évolution des maisons pour leurs propriétaires. En effet, la possibilité d'ajout d'un logement n'est pas forcément connue des propriétaires. Dans un même ordre d'idée, le rôle joué par les pouvoirs publics semble déterminant dans le fonctionnement de la filière, l'autorité communale étant à l'origine de la mise en place de la démarche MétamorphHouse et des stratégies d'information aux habitants. Il s'agit d'éléments intéressants à analyser, avec une démarche de promotion et d'information aux habitants qui peut se montrer déterminante dans l'émergence de projets.

## 2. Question générale de recherche

La notion de filière de densification douce de l'habitat individuel nous permet de proposer une définition précise de notre objet de recherche et de mieux comprendre quels éléments de notre question de départ nécessitent d'être investigués. Notre question de départ, reformulée et précisée en question générale de recherche se présente comme suit :

***De quelle manière un propriétaire de maison individuelle en vient à envisager un projet de densification douce et à le concrétiser, ou non, par la suite ?***

### 2.1. Enjeux de la question de recherche

Pour répondre à notre question de recherche, il est nécessaire de comprendre quelles dimensions explicatives notre interrogation met en jeu. Dans un premier temps, il sera question de comprendre comment les propriétaires de maison individuelle en viennent à envisager un projet de densification douce. Dans cette optique, les motivations de la maîtrise d'ouvrage constituent la première partie de notre questionnement. Dans un deuxième temps, l'analyse portera sur la faisabilité des projets. Il s'agit de comprendre comment les propriétaires en viennent à concrétiser un projet ou non. Pour se faire, une analyse des enjeux architecturaux, juridiques et financiers sera effectuée en lien avec le rôle des professionnels de ces domaines ainsi que les pouvoirs publics. Ces deux parties de l'analyse nous permettront de conclure sur une discussion sur le fonctionnement de la filière de densification douce de l'habitat individuel.

### 3. Motivations de la maîtrise d'ouvrage

Un point central à considérer, pour appréhender la filière de densification douce de l'habitat individuel, est la motivation de la maîtrise d'ouvrage. Le cadre d'analyse choisi pour comprendre les motivations des propriétaires est séparé en deux approches complémentaires et interconnectées. Il s'agit premièrement, du contexte biographique des ménages propriétaires, puis des valeurs recherchées par une opération d'ajout de logement.

#### 3.1. Première approche : contexte biographique et genèse des réflexions

Les réflexions sur l'évolution d'une maison individuelle et la possibilité d'aménager un logement supplémentaire, n'interviennent probablement pas au hasard dans le parcours de vie spécifique des ménages propriétaires. Dans cet ordre d'idée, les recherches de Sabatier et Fordin (2012), menées dans le cadre du programme BIMBY, relèvent une importance des grandes étapes de vie, départ des enfants et divorce entre autres, pour expliquer les motivations des propriétaires à se lancer dans un projet de division parcellaire. Dans cette optique, nous employons le concept de parcours de vie pour contextualiser l'entame des considérations des propriétaires quant à l'avenir de leur maison.

##### *Le parcours de vie*

La théorie du parcours de vie propose une approche mettant en avant comme élément explicatif le cheminement biographique des individus, insérés dans un contexte socio-historique. Un parcours de vie se compose d'un ensemble de trajectoires (familiale, éducative, professionnelle et résidentielle) ponctuées de transitions qui correspondent à des périodes plus ou moins longues initiant un changement significatif au sein d'une trajectoire. Pour Gherghel (2013 :16), « *la trajectoire est composée de séquences de rôles et d'expériences qui sont définies ou délimitées par des transitions caractérisées comme des périodes d'instabilité* ». A l'inverse de la transition, on parlera de stade ou d'étape de la vie pour désigner des périodes caractérisées par une stabilité des comportements, des pratiques et des identités sociales et personnelles.

Une transition se rattache théoriquement à une trajectoire précise comme la trajectoire professionnelle. Elle pourra, cependant, induire également une période d'ajustement au sein d'une autre trajectoire, comme la trajectoire familiale par exemple. À ce titre, la notion d'événement est importante (Gherghel, 2013). L'événement désigne l'entame d'une importante période de transition générale. S'il peut être rapporté à une trajectoire précise, l'événement a des conséquences sur l'ensemble du parcours de vie. Pour illustrer cette idée, le divorce peut être vu comme un événement engendrant une transition dans une trajectoire maritale dont les conséquences pourront également influencer l'évolution d'autres trajectoires, comme la trajectoire résidentielle.

Le parcours de vie se comprend ainsi comme une succession d'état de stabilité et de transition au sein de différentes trajectoires interdépendantes. Ce concept permet d'appréhender les éléments contextuels pertinents ayant accompagné l'entame de

considérations sur la densification douce et ainsi comprendre quels transitions et événements entrent dans la construction des motivations des propriétaires. Ainsi, les réflexions des propriétaires doivent être mises en perspectives avec les différentes trajectoires (familiale, professionnelle, résidentielle, matrimoniale) formant leur parcours de vie.

La difficulté de l'approche est de savoir à quel moment les réflexions doivent être considérées. Il est facile d'imaginer qu'un propriétaire a, et ça depuis l'acquisition de la maison, des considérations sur l'avenir de son bien. Il s'agit de prendre en compte le moment où apparaissent des réflexions à un stade suffisamment concret dans l'esprit des propriétaires et éviter de remonter à une période correspondant à de simples spéculations pour ces derniers. En ce sens, la participation à la démarche MétamorphHouse peut être appréciée comme une action concrète de la part des propriétaires et peut ainsi servir de point de départ pour analyser la genèse des réflexions des propriétaires lors de la récolte de leurs témoignages (cf. section méthodologie). L'entame de réflexions peut cependant s'être amorcé avant la participation à la démarche. Il importe de considérer le discours produit par les propriétaires et le moment où, selon eux, des réflexions concrètes sont apparus.

### 3.2. Deuxième approche : valeurs de l'opération

La première dimension de notre questionnement porte sur les motivations menant au choix de construire un second logement au sein d'une maison individuelle. Nous avons d'ores et déjà pu définir deux grandes orientations que peuvent prendre ces motivations à travers la distinction entre filière de l'auto construction et celle de la promotion privée qui sépare la valeur monétaire, tirée de la vente ou de la location, et la valeur tirée de l'usage du bien. Dans ce dernier cas, étant donné que les propriétaires ne peuvent jouir eux-mêmes de la valeur d'usage de plusieurs logements, il est nécessaire de prendre en compte une acception plus large des considérations entrant dans une réflexion d'auto construction.

Cette prise en compte permet de mettre en exergue des motivations de la maîtrise d'ouvrage au sein d'une réalité complexe. En effet, la construction d'une maison individuelle destinée à devenir un foyer familial évoque des valeurs symboliques et affectives qui peuvent également se révéler importantes au moment d'envisager un projet de densification douce. Ces valeurs justifieront le choix chez un propriétaire d'ajouter un logement à sa maison par rapport à d'autres scénarios d'évolution de son bien.

Les motivations sont porteuses de sens pour les propriétaires et justifieront leurs actions. Selon Quivy et Van Campenhoudt (1995 : 50), le sens d'une action peut être « [...] *partagé et donc culturel, ou singulier à chaque personne et donc individuel, ces deux dimensions s'interpénétrant de manière complexe* ». Ainsi, un retour sur la littérature traitant de la production de la maison individuelle dans les sociétés occidentales, nous permet de dresser un modèle des valeurs culturelles et

individuelles que peuvent rechercher les propriétaires dans l'acquisition ou la construction d'un tel bien. Ce retour aux valeurs associées à l'habitat individuel permet de compléter l'approche proposée par le concept de parcours de vie en fournissant une manière d'appréhender finement les aspirations des propriétaires.

### *Les valeurs de l'habitat individuel*

En Suisse, la maison individuelle connaît une véritable expansion au cours de la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, d'abord dans les couronnes suburbaines des centres urbains puis, au cours des années 60 et 70, dans les espaces périurbains bordant les agglomérations (Frank et Rey, 2015). Destinée à une population aisée, en particulier en Suisse en comparaison à d'autres pays européens, la maison individuelle évoque un système de valeurs complexe dont les deux piliers principaux sont historiquement l'idée de la villa comme foyer privilégié de la famille et l'idéal de vie saine et proche de la nature qu'évoquent les espaces périphériques où se développe majoritairement l'habitat individuel. Une certaine remise en question peut être faite ici, car si le retour à la nature est idéalisé, il est en réalité une façade aux vues des modes de vie tournés vers la ville que présentent les acquéreurs de maisons individuelles (Pinson, Thomann et Luxembourg, 2006). Par ailleurs, le changement d'idéologie induit par l'avènement du développement durable présente, aujourd'hui, les quartiers de villas comme l'héritage « *d'un mode de vie consumériste* » et « *écologiquement discutable* » (Frank et Rey, 2015 : 10).

La maison individuelle représente, encore aujourd'hui, par excellence un bien immobilier lié à la famille. La construction ou l'achat d'une maison est, de manière générale, le choix d'un couple avec de jeunes enfants ou des enfants à naître. Comme l'avance Legué (2006 : 29), « *on affirme la famille et on légitime la filiation car on achète généralement pour abriter les enfants, présents ou à venir* ». L'achat de la maison fait ainsi partie du projet de "fonder un foyer".

Outre les deux piliers historiques du développement de la villa, le système de valeurs conduisant au choix de la maison individuelle est plus complexe et renvoie à un imaginaire et à des dimensions symboliques spécifiques.

Ainsi, pour Bourdieu (1990), la villa représente le bien immobilier pour lequel la composante symbolique prend le plus d'importance au moment du choix résidentiel. La maison transmet au regard extérieur "*l'être social de son propriétaire*", et ainsi, "*ses moyens*" (Bourdieu et al. 1990). Exposée à la vue de tous, au même titre que le vêtement, la maison permet de situer ses occupants au sein de l'espace social. Dans un même ordre d'idée, Legué (2006 : 30) souligne le fait que « *dans le système de représentation de beaucoup, la "maison individuelle" devient une traduction socioéconomique "positive"* ». L'accès au statut de propriétaire marque également une appartenance à une certaine catégorie de population et revêt une importance symbolique en lui-même.

En parallèle à cette première composante symbolique, la villa constitue un « *investissement à la fois économique et affectif sans doute incomparablement plus important que la plupart des biens durables.* » (Bourdieu et al., 1990 :6). Il s'agit souvent du choix de placement le plus lourd de conséquences dans le parcours d'un ménage. D'un point de vue matériel, on attend de pouvoir conserver la valeur financière de son bien, voire de l'augmenter, tout en jouissant de son usage. La conservation de la valeur de l'investissement n'est cependant pas attendue qu'en termes financier. Il s'agit souvent d'un patrimoine sensé durer aussi longtemps que son propriétaire et lui survivre par transmission à des héritiers directs et ainsi assurer la perpétuation de la "maisonnée" (ibid), soit du groupe social lié non seulement par un nom de famille et un lien de parenté mais également par un patrimoine matériel au sein duquel la maison tient une place privilégiée.

*« Lié à la famille comme maisonnée, à sa permanence dans le temps, qu'il vise à garantir et qu'il suppose, l'achat de la maison est donc à la fois un investissement économique (par opposition à la location) ou, du moins, une forme de thésaurisation, en tant qu'élément d'un patrimoine durable et transmissible, et un investissement social, dans la mesure où il enferme un pari sur l'avenir ou, plus exactement, un projet de reproduction biologique et sociale. »*  
(Bourdieu et al, 1990 : 8)

L'appropriation de la maison et l'attachement affectif de ses habitants, se consolident après l'achat, par des discours et des actions se rapportant à l'entretien et à l'amélioration de la maison et de son jardin. Il s'agit de faire de la propriété un « *chez soi* » se distinguant de tout autre lieu en étant « *bien à soi* » (Bourdieu et al, 1990 : 8). Ces actes d'entretien et d'amélioration se rapportent à un objectif matériel, la conservation de la valeur financière de la propriété, mais inscrivent également objectivement les propriétaires dans l'évolution de leur logement en consolidant de cette manière le lien affectif entre la maison et l'histoire familiale.

La maison se comprend donc comme un bien immobilier donnant lieu à une thésaurisation d'une valeur économique transmissible mais également comme un projet de reproduction du groupe social formé par une famille sous le même toit. L'analyse du champ de production de la maison individuelle permet à Bourdieu d'illustrer l'importance de cette composante symbolique au moment de la construction de la villa avec le succès du modèle de la maison "traditionnelle" évoquant une image de solidité et de durabilité dans le temps, ainsi qu'une adéquation à un imaginaire de perpétuation d'un patrimoine familiale matériel. L'évocation de techniques et d'architectures s'apparentant à un savoir-faire traditionnel se retrouve ainsi dans les discours des professionnels lors de la promotion de maisons en lotissement répondant à des modes de productions standardisés.

D'autres auteurs font l'hypothèse d'un changement de perception de la maison individuelle induisant la recherche d'autres valeurs que celles rattachées au patrimoine familial et aux retours à une nature idéalisée (Frank et Rey, 2015). Ainsi, bien que

toujours rattachée à la famille, la maison individuelle correspondrait à la recherche d'un isolement en lien avec l'individualisation grandissante de la société.

*« Ainsi, sans que pour autant ne disparaisse la figure de la maison “foyer protecteur de la famille”, ce qui organise désormais bien d'avantage les discours et les pratiques est le souci de la préservation à tout prix de l'autonomie personnelle. Entendons ici la liberté et la possibilité donnée à chacun de pouvoir régler en permanence sa distance à autrui, de pouvoir maîtriser la fréquence, l'intensité et le moment de ses relations. » (Jaillet, Rougé et Thouzllier, 2005 : 19, cité dans Frank et Rey, 2015)*

L'acquisition d'une villa individuelle évoque un système de valeur complexe lié à des facteurs culturels et individuels. Si pour Bourdieu, il est important de retenir que l'analyse du choix de l'achat d'une maison individuelle n'est pertinente qu'en prenant en compte le système de stratégies de reproduction dont elle fait partie. D'autres auteurs mettent plus volontiers en avant les modes de vie associés à l'habitat individuel. Dans tous les cas, considérer l'achat ou la construction d'une maison comme un pur choix économique rationnel se rapportant exclusivement aux valeurs matérielles et d'usage, c'est omettre une grande partie de la signification et de la fonction d'une maison individuelle (Bourdieu et al, 1990). En ce sens, l'analyse d'un choix, aussi lourd de conséquence que la réalisation d'un projet de densification douce, ne peut se comprendre sans revenir sur les caractères hautement symboliques et affectifs ayant accompagnés le choix originaire de l'habitat individuel.

Un modèle d'analyse des valeurs recherchées par les propriétaires a été conçu à partir de ces considérations théoriques de la production de l'habitat individuel et des entretiens exploratoires effectués dans le cadre de ce travail. Cinq types de valeurs ont été ainsi définis. Ces valeurs peuvent avoir fait partie du choix d'acquérir une maison individuelle dès l'origine. Il se peut également qu'une de ces valeurs soit apparue ou ait évolué au cours des années vécues dans la maison. Au moment de considérer l'évolution de la maison, et entre autres envisager la densification douce, la conservation et le développement de ces valeurs peut être à l'origine des motivations des propriétaires.

#### *La valeur patrimoniale matérielle*

Même si une maison familiale est avant tout un foyer, il s'agit aussi d'un placement à faire fructifier au même titre que d'autres formes de capital. Tout en y habitant, un propriétaire essaiera de conserver, voire d'augmenter, la valeur de sa maison. Selon le système de financement choisi à l'origine, la maison peut également représenter l'épargne de retraite de ses propriétaires.

Valoriser sa parcelle est un but qu'un propriétaire peut envisager par la construction de logements supplémentaires. Le projet permet ainsi de développer la valeur d'échange du bien. Celle-ci est comprise ici comme une valeur destinée à être léguée. Il s'agit donc de transmettre aux enfants un bien avec la valeur la plus intéressante

possible, mais pas de vendre directement après la réalisation de l'opération pour retirer un bénéfice.

#### *La valeur affective*

On se réfère ici à l'attachement émotionnel ressenti par le propriétaire vis-à-vis de sa maison. Cet attachement pourra dépendre d'une multitude de facteurs comme le nombre d'années vécues dans la maison ou si la maison a été construite ou achetée par ses propriétaires.

Il s'agit ici de comprendre la difficulté, liée à l'attachement émotionnel, de se séparer de sa maison et de considérer alors un aménagement différent avec l'ajout de logements supplémentaires pour permettre de s'y maintenir,

#### *La valeur d'usage*

La valeur d'usage fait référence aux avantages que présente la maison en termes de qualité du logement. Ces avantages ont pu diriger, à l'origine, les propriétaires vers l'acquisition d'une villa individuelle.

Le confort et les aménités qu'offrent la maison et la difficulté de trouver l'équivalent sur le marché du logement, peuvent pousser les propriétaires à se tourner vers la densification douce en tant qu'option pour pouvoir se maintenir à la maison. Les mêmes raisons peuvent également amener à construire un second logement à destination de proches n'ayant pas trouvé de logement répondant à leurs attentes.

#### *La valeur patrimoniale symbolique*

Cette valeur se rapporte à l'importance accordée à l'idée d'héritage à transmettre au sein duquel la maison tient une place particulière. Cette dimension fait référence ici à l'idée de maisonnée selon Pierre Bourdieu (1990). La maison est alors un patrimoine familial non seulement matériel mais hautement symbolique. L'occupation, ou au minimum la propriété, doit revenir à un membre de la famille.

La création d'un logement pour les enfants des propriétaires, permet de garder la maison habitée par des membres de la famille. La densification douce devient dès lors un moyen de concrétiser l'idée d'héritage avant le décès ou le départ des propriétaires. Cette composante se rapproche de l'attachement affectif à la maison mais met au centre de la réflexion l'importance pour le propriétaire de penser l'avenir de sa maison en lien à sa famille et à sa descendance.

#### *La valeur symbolique*

Cette valeur se rapporte à l'importance donnée au statut social conféré par l'acquisition d'une maison individuelle. D'une part, comme avancé par Bourdieu (1990), vivre dans une maison s'expose au regard de tous et démontre une certaine appartenance sociale. En outre, le fait de devenir propriétaire représente un aboutissement en lui-même.

Au moment des réflexions sur l'adaptation de la maison à de nouvelles conditions de vie, la densification douce peut apparaître comme un moyen de maintenir l'acquis symbolique, de vivre en maison individuelle et d'être propriétaire, au contraire d'un déménagement en appartement en location par exemple.

### 3.3. Hypothèses

L'étape de la recherche exploratoire, des entretiens aux recherches bibliographiques, nous ayant permis de nous forger une première impression quant aux réponses à donner à notre question générale de recherche, il est nécessaire d'explicitier ces présupposés initiaux à travers un système d'hypothèses de travail. Cette étape permet de rendre la récolte de données efficace en l'empêchant de ne servir qu'à confirmer des idées préconçues influençant inconsciemment le travail d'observation de terrain (Quivy, Van Campenhoudt. 2006). L'établissement d'hypothèses permet également de tester la pertinence du cadre d'analyse établi pour la recherche (ibid). Pour la première partie de notre analyse, deux approches complémentaires ont été construites. Ainsi, les motivations de la maîtrise d'ouvrage sont considérées sous l'angle du contexte biographique et des valeurs rattachées à l'habitat individuel. Une hypothèse a été établie pour caractériser chacune des deux approches.

*Hypothèse une : contexte biographique*

***H1 : L'entame de réflexions sur la transformation d'une maison correspond à un ajustement dans la trajectoire résidentielle des propriétaires lié au départ des enfants.***

L'ajout d'un logement supplémentaire à une maison individuelle peut être effectivement comparé à un ajustement au sein d'une trajectoire résidentielle. Le départ des enfants rend la surface de la maison surdimensionnée mais correspond également à la rupture de l'un des piliers originels du choix de la maison individuelle : le foyer privilégié de la famille. C'est pourquoi, nous émettons l'hypothèse que cet événement est prépondérant pour expliquer l'amorce de considération quant à un projet de densification douce.

*Hypothèse deux : valeurs de l'opération*

***H2 : Un projet de densification douce répond à une volonté de faire évoluer des valeurs acquises au moment de l'achat de la maison ou/et développées par l'occupation de celle-ci.***

Pour déterminer les motivations de la maîtrise d'ouvrage de la filière qui nous intéresse, la distinction entre auto construction et promotion privée doit être appréhendée selon nous par un modèle de valeurs complexe intégrant plus de nuances aux logiques d'actions des propriétaires. A travers cette deuxième hypothèse, nous partons donc du principe que les motivations doivent être analysées à travers le modèle des valeurs de l'habitat individuel que nous proposons. Ainsi, la rentabilité monétaire d'une opération, par vente ou location, ne peut expliquer la motivation des propriétaires en elle-même mais doit être comprise à travers les enjeux patrimoniaux qu'évoque une maison individuelle. En outre, même si un bénéfice financier peut suivre directement la réalisation d'une opération, il ne constituera pas, selon nous, le moteur principal des motivations des propriétaires. La rente produite par la mise en location d'un logement issu de la division d'une maison peut, par exemple, se montrer très secondaire dans la construction des motivations de la maîtrise d'ouvrage et un projet s'apparentant à de la promotion privée peut répondre en fait à une volonté de faire évoluer d'autres valeurs importantes pour les propriétaires.

## 4. Faisabilité des projets

Un enjeu soulevé par notre acception de la filière de densification douce de l'habitat individuel est de comprendre l'intervention de professionnels de différents secteurs à des moments bien précis au cours d'un projet d'ajout de logements. Il s'agit de prendre en compte le fait que les propriétaires ne sont pas des professionnels de la construction et ont un besoin d'assistance en lien avec les enjeux juridiques, notariaux, financiers et architecturaux de leur projet. L'autorité communale constitue également un acteur du processus en délivrant les permis de construire en rapport aux règlements qu'elle a édictés et en mettant en place la démarche MétamorphHouse. Cette partie permet ainsi de mettre en lumière le fonctionnement de la filière de densification douce de l'habitat individuel.

Cette deuxième partie de notre recherche soulève ainsi la question de la faisabilité des projets. Il s'agit de dresser un portrait des différentes composantes d'un projet et ainsi apprécier les réflexions des propriétaires sous l'angle de la concrétisation d'une opération. Cette deuxième partie permettra, en conclusion du travail, de mettre en perspective les motivations des propriétaires et les différents enjeux pratiques face auxquels ils devront s'interroger. Par la suite, un bilan de la filière viendra ouvrir des pistes de réflexions sur la densification douce et les moyens de la promouvoir.

Il s'agit de comprendre comment s'organise un projet de densification douce pour qu'il puisse aboutir. Les points suivants présentent les différentes questions que cette deuxième partie de l'analyse se propose d'aborder. Ces thématiques sont issues du travail exploratoire et des sujets abordés lors des discussions menées avec les propriétaires.

### *Enjeux financiers*

Une des premières questions à résoudre pour un propriétaire souhaitant se lancer dans un projet de densification douce sera les modalités du montage financier de l'opération. Ce montage sera différent selon la finalité des logements créés, entre vente et location, à destination de la famille ou non. Quelles que soit la forme retenue, le projet devra être viable à moyen et long terme.

### *Enjeux juridiques et notariaux*

Selon la finalité du projet et donc du mode de financement retenu, les nouveaux rapports de propriété et le statut des différents occupants des logements devront être définis. Cette nécessité implique l'intervention de notaires. Une maison familiale met en jeu d'importantes considérations sur la question de la succession, il est donc intéressant de comprendre comment la densification douce intervient dans cette optique.

### *Enjeux architecturaux et réglementaires*

Entreprendre un projet de densification douce implique que les propriétaires ont la possibilité de transformer leur maison d'une manière correspondante à leurs inspirations. Cette opportunité dépendra des caractéristiques de la maison d'origine ainsi que des contraintes réglementaires avec lesquelles le projet devra composer. Comme dans tout projet immobilier, des oppositions peuvent ralentir, voire mettre à mal, l'opération.

## *Troisième partie*

---

# Méthodologie

## 1. Méthodes de recherche

Plusieurs méthodes de recherche ont été mobilisées à différentes étapes de ce travail. Dans une première phase, des lectures et des entretiens exploratoires ont été effectués pour cadrer de manière précise l'objet de recherche et les dimensions intéressantes à investiguer. Des entretiens semi-directifs et des visites commentées ont ensuite été conduits pour récolter les données nécessaires pour répondre à notre question de recherche.

### 1.1. Lectures exploratoires

Les ressources bibliographiques mobilisées ont permis la définition de notre question de départ et ont facilité l'avancement de notre travail lors des différentes étapes de la recherche. Dans un premier temps, les enjeux de notre thématique ont été déterminés ainsi que les éléments de contextes spécifiques. Cette étape préliminaire de la recherche fait l'objet des chapitres composant l'introduction de ce travail.

Par la suite, les lectures effectuées nous ont conduits à la construction de notre approche. Les lectures concernant le concept de filière immobilière ont été, à ce titre, décisives à la définition de notre objet de recherche et des dimensions sur lesquelles devaient porter nos interrogations. La littérature portant sur le concept de parcours de vie ainsi que de la production de l'habitat individuel a permis de construire une conception théorique des motivations des propriétaires de villas, élément au centre de la recherche.

Dans un troisième temps, les lectures ont porté sur les interrogations méthodologiques de notre recherche. C'est ainsi que plusieurs sources de manuels de recherche qualitative ont été mobilisés afin d'établir notre protocole de recherche et la grille de nos entretiens.

### 1.2. Entretiens exploratoires

Les entretiens exploratoires ont eu un rôle similaire aux lectures et ont permis la construction de notre objet de recherche et de notre approche. Pour Quivy et Van Campenhoudt (2006 : 93), les entretiens exploratoires vont permettre au chercheur d'effectuer une première approche de « *la réalité vécue par les acteurs sociaux* ». Ainsi, des personnes liées de différentes manières à la démarche MétamorpHouse ont été approchées afin de mieux saisir les enjeux et les différentes problématiques soulevés par notre interrogation de départ. Des entretiens ont été effectués avec deux représentants politiques, un collaborateur scientifique de l'OFL et la conceptrice de la démarche MétamorpHouse.

Le premier entretien s'est déroulé avec un collaborateur scientifique de l'OFL ayant suivi la mise en place du projet pilote de la démarche MétamorpHouse à Villars-sur-Glâne. L'OFL est en effet intéressé par l'étude d'une approche de la densification se basant sur la maîtrise d'ouvrage des habitants des quartiers. La Confédération s'est ainsi liée à la démarche en participant au financement de sa mise en place. Cet

entretien a mis en avant les différentes problématiques liées non seulement à la densification douce mais à la densification de manière générale.

Les entretiens effectués ensuite avec deux conseillers communaux ont permis de cerner les enjeux de la densification douce du point de vue des communes ayant participé à la démarche MétamorpHouse. Il s'agit des conseillers communaux de Courroux et de Villars-sur-Glâne, tous deux en charge de l'urbanisme au moment de la mise en place de la démarche en 2016 pour Courroux et lors de la création du partenariat avec Mariette Beyeler pour Villars-sur-Glâne en 2014. Ce premier contact avec notre terrain de recherche a également permis d'obtenir les coordonnées de propriétaires de maisons individuelles susceptibles d'être ouverts à une rencontre pour partager leurs expériences de la densification douce.

Le dernier entretien exploratoire a été effectué avec M. Beyeler, conceptrice de la démarche MétamorpHouse et auteure d'une recherche financée par la fondation Age Stiftung à Zurich, portant sur l'évolution des maisons individuelles habitées par des personnes âgées. Cet entretien s'est avéré central pour notre recherche. En tant que responsable de la démarche en charge des présentations publiques et de la tenue des discussions avec les personnes intéressées par un projet, M. Beyeler a permis de nous conforter dans notre idée de la pertinence de notre problématique axée sur les logiques d'actions des habitants-propriétaires de villas. Elle a également joué le rôle de personne de contact pour rencontrer des propriétaires ayant envisagé, à plusieurs niveaux de concrétisation, un projet de densification douce.

### 1.3. Entretiens semi-directifs

Afin de tester nos hypothèses, nous avons rencontré les personnes autour desquelles gravitent nos interrogations : les propriétaires de villas ayant participé à la démarche MétamorpHouse. Les communes de Villars-sur-Glâne, d'Echallens et de Courroux constituent notre terrain de recherche, les propriétaires rencontrés venant de l'une de ces trois communes.

La méthode choisie pour appréhender notre récolte de données est l'entretien semi-directif. Il est qualifié de semi-directif qu'« [...] *en ce sens qu'il n'est ni entièrement ouvert, ni canalisé par un grand nombre de questions précises* » (Quivy, Van Campenhout. 2006). Le but de cette approche est d'instaurer avec la personne interviewée un climat favorisant la récolte d'informations riches et nuancées qu'un questionnaire papier ne serait pas capable d'obtenir. Les entretiens sont cadrés par une grille thématique préétablie qui permet à l'interviewé de s'exprimer librement dans l'ordre où surgissent ses idées. La grille joue le rôle de sécurité pour que tous les sujets soient abordés et pour recentrer les discussions en cas d'écart trop important. Ce déroulement n'est ainsi pas totalement libre pour que l'entretien puisse être compris entre une heure à une heure et demi. Un entretien semi-directif sous forme de récits de vie aurait été envisageable aux vues des thématiques abordées. Couvrir tous les

sujets qui nous intéressent aurait cependant été compliqué en une seule rencontre avec les propriétaires.

En outre, selon Quivy et Van Campenhoudt (2006), la méthode convient particulièrement à « *l'analyse du sens que les acteurs donnent à leurs pratiques et aux éléments auxquels ils sont confrontés : leurs représentations sociales, leurs systèmes de valeurs, leurs repères normatifs, leurs interprétations de situations conflictuelles ou non, leurs lectures de leurs propres expériences, etc.* ». Ainsi, la méthode semble être pertinente pour relever les motivations des propriétaires, les réflexions ayant accompagné la mise en place des projets, leurs hésitations et les problèmes auxquels ils ont été confrontés. La grille d'entretien utilisée se trouve en annexe de ce travail. Pour compléter les entretiens, des visites des maisons ont été effectuées dans le cas de rencontre avec des propriétaires dont les projets d'ajout de logement se trouvaient à un stade de réalisation avancé, voire terminé. Le but est de pouvoir récolter des données sur nos interrogations en utilisant les discours produits par les propriétaires qui présenteraient de manière concrète l'évolution de leurs maisons à travers un projet d'ajout de logement.

#### 1.4. Explorations complémentaires

Dans le cadre du projet pilote mené par le Service du Développement Territorial (SDT) du Canton de Vaud sur la mise en place de la démarche MétamorpHouse, quatre séances publiques d'informations ont eu lieu. Lors de ces séances, les enjeux financiers, juridiques et notariaux ont été présentés. La question des synergies possibles entre densification douce et rénovation énergétique des maisons a également été abordée. Il s'agit d'une étape de la démarche MétamorpHouse à laquelle nous avons pu participer. Cela nous a permis d'observer les réactions du public, majoritairement composé de propriétaires, face aux thèmes développés par les experts présents (notaires, banquiers, fonctionnaires cantonaux et architectes).

Un entretien a également été effectué avec un collaborateur du SDT du Canton de Vaud en charge de la mise en place de la démarche MétamorpHouse dans les quatre communes du canton. Nous qualifions ces sources d'informations de complémentaires car elles ont été mobilisées après la réalisation des entretiens avec les propriétaires.

## *Quatrième partie*

---

# Analyse des données

## 1. Présentation des terrains d'étude

Les enjeux de notre question de recherche gravitant principalement autour des propriétaires de maisons individuelles, les données de ce travail sont essentiellement issues d'entretiens semi-directifs menés avec des propriétaires ayant envisagé, voire concrétisé, un projet de densification douce dans leur maison. Les propriétaires rencontrés ont, dans la majorité, participé à la démarche MétamorHouse dans leurs communes respectives. Il s'agit de Villars-sur-Glâne, commune du canton de Fribourg ayant participé à la mise en place de la démarche pilote en 2014 ; de la commune de Courroux, dans le canton du Jura, qui a organisé la démarche en 2016 ; de la commune d'Echallens qui a commencé la démarche en 2018 dans le cadre d'un projet pilote mené par le canton de Vaud. Ce chapitre présente ces trois communes.

### 1.1. Communes de résidence des propriétaires

#### *Villars-sur-Glâne*

La commune de Villars-sur-Glâne se situe dans le canton de Fribourg. L'Office Fédéral de la Statistique (OFS, 2017) la caractérise comme une commune urbaine d'emploi d'une agglomération moyenne, selon la typologie en 25 catégories de 2012. Villars-sur-Glâne jouxte la ville de Fribourg sans rupture de la continuité urbaine entre les deux communes. Elle fait ainsi partie du bassin d'emploi de l'agglomération fribourgeoise. Selon l'OFS, la commune compte 12 128 habitants en 2018.

La stratégie MétamorHouse a été mise en place pour la première fois en 2014 à Villars-sur-Glâne. Parallèlement à la démarche, le plan d'aménagement local (PAL) a été révisé et les indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) des zones résidentielles à faible densité (ZRFD 1 et 2) ont été augmentés dans l'objectif d'offrir de nouveaux potentiels d'évolutions à la zone villas. Par rapport à l'ancienne réglementation datant du PAL de 1993, l'IBUS est passé de 0.3 à 0.55 dans la ZRFD 1 et de 0.5 à 0.7 dans la ZRFD 2. Rappelons qu'une augmentation de l'IBUS de 0.1 représente une augmentation de 10% du rapport entre la surface de plancher et la surface constructible<sup>23</sup>.

Selon une étude réalisée par l'Ecole Polytechnique Fédéral de Zurich (EPFZ) et comparis.ch (Sanadgol et Sornette, 2018), le prix du mètre carré pour un appartement s'élève à environ 5'600 francs en 2018 alors qu'une maison se négocie en moyenne 800'000 francs.

---

<sup>23</sup> Cette augmentation est tout de même à relativiser en lien avec le changement en 2014 de l'indice brut d'utilisation du sol en lieu et place de l'indice d'utilisation du sol. En effet, les surfaces non-habitable (greniers, buanderie, etc...) n'étaient pas comprises dans le calcul en 1993. Un indice d'utilisation du sol de 0.2 correspondrait environ à un indice brut d'utilisation du sol de 0.25.

L'habitat individuel représente 53.2 % des bâtiments construits sur le territoire communal (Beyeler, 2017). Ces maisons sont majoritairement occupées par des ménages de petite taille composés de personnes de plus de 50 ans (ibid). La commune ne dispose plus de terrains constructibles vierges pouvant accueillir de l'habitat individuel alors qu'une demande pour ce genre de logements existe (ibid). Ces caractéristiques sont à l'origine de la volonté des autorités communales à mettre en place un partenariat avec M. Beyeler pour tester la stratégie MétamorpHouse. Le but est d'explorer les potentiels d'évolution de la zone villas en lien avec la révision du PAL grâce à une analyse sur le terrain réalisée par une professionnelle non rattachée à l'administration communale. L'objectif est également d'informer les propriétaires pour qu'ils puissent envisager l'avenir de leurs maisons en connaissance de toutes les options. Aucun objectif quantitatif, en termes de nombre de projets ou de logements à créer, n'a été fixé. Par contre, la commune espérait pouvoir compter sur une dizaine d'inscriptions aux ateliers individuels qu'elle finance entièrement. Finalement, quinze propriétaires décideront de bénéficier de l'analyse de M. Beyeler.

En 2018, l'IBUS de la ZRFD 1 a encore augmenté en passant à 0.6, pour correspondre aux prescriptions du canton de Fribourg. Au premier abord, cela semble ouvrir encore plus de possibilités pour les propriétaires de villas. Cependant, et c'est ici l'un des enseignements immédiats apportés par MétamorpHouse, cette augmentation peut permettre des formes urbaines pouvant s'éloigner du style villa. Ce nouveau potentiel de surfaces peut, par ailleurs, intéresser la promotion immobilière professionnelle à entreprendre des projets et de rentabiliser au mieux les droits à bâtir. L'apport qualitatif de tels projets n'est bien entendu pas garanti.

Dans le cadre de ce travail de recherche, quatre ménages propriétaires ont accepté de partager leurs expériences avec la démarche MétamorpHouse. Deux de ces ménages sont allés au bout d'une réalisation, un ménage se trouve en cours de chantier alors que le dernier est en attente d'un permis de construire.

### *Courroux*

La commune de Courroux se situe dans le canton du Jura. Voisine de la ville de Delémont, Courroux est une commune urbaine industrielle d'une petite agglomération selon la typologie de l'OFS (2017). En 2018, la commune compte 3256 habitants.

C'est le Service du Développement Territorial du canton du Jura (SDT) qui a approché la commune de Courroux pour discuter d'une mise en œuvre de la démarche MétamorpHouse. Par la suite, le conseil communal se mit d'accord sur un budget à allouer au projet et prit contact avec M. Beyeler.

Avec l'aide du SDT, M. Beyeler et la commune relevèrent une zone d'étude et le potentiel de celle-ci, en déterminant les maisons individuelles occupées par une à deux personnes. Il ressort de l'étude un potentiel de 200 maisons susceptibles de faire l'objet d'un projet. Pendant cette phase de diagnostic, il a été également déterminé que le renouvellement de la propriété dans la zone villas se fait par la vente à une

prochaine génération de ménages et que la transformation et la division n'entrent pas dans les usages. À la suite de dézonages consécutifs à l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT en 2013 et après le passage d'un IUS de 0.4 à 0.7 dans certaines zones résidentielles à faible densité, selon des dispositions du plan directeur cantonal, la commune de Courroux ne possède plus de terrains vierges pouvant accueillir des villas individuelles. M. Beyeler a pu déterminer qu'en moyenne, sur la zone d'étude choisie, les parcelles de maisons individuelles possèdent encore la moitié de leurs droits à bâtir.

Selon l'étude citée plus haut, réalisée par l'EPFZ et comparis.ch (Sanadgol et Sornette, 2018), le prix du mètre carré pour un appartement s'élève à environ 4'000 francs en 2018 alors qu'une maison se négocie en moyenne 600'000 francs la même année.

La première conférence d'information aux propriétaires a eu lieu à la fin 2016. À la suite de cette séance, sept ménages propriétaires s'inscrivent pour bénéficier d'une étude approfondie de leurs parcelles. La moitié du coût des entretiens individuels est subventionnée par la commune qui souhaite un engagement financier de la part des propriétaires pour ne pas attirer des personnes par la seule gratuité de la démarche.

Dans le cadre de ce travail de recherche, trois ménages propriétaires ont accepté de partager leurs expériences avec la démarche MétamorpHouse. Aucun des propriétaires rencontrés ne s'est lancé dans des démarches concrètes de réalisation d'un projet. Un des ménages propriétaires se dit cependant très intéressé par l'une des variantes de transformation présentées par M. Beyeler. Un autre ménage a renoncé à envisager une transformation alors que le dernier se dit encore en réflexion sur les options existantes.

### *Echallens*

La commune d'Echallens se situe dans le canton de Vaud. Il s'agit d'une commune périurbaine tertiaire de forte densité selon la typologie de l'OFS (2017). La commune est le chef-lieu du Gros de Vaud, à une distance quasiment équivalente des villes d'Yverdon-les-Bains et de Lausanne. Bien que ne faisant pas partie de ces deux agglomérations, Echallens a vu son développement influencé par la proximité de ces deux centres d'emplois importants. En 2018, selon l'OFS, la commune compte 5'687 habitants.

Comme dans les deux communes précédentes, le but de la démarche est d'informer les propriétaires sur les potentiels de densification douce de leurs parcelles. En outre, la commune est en révision de son Plan général d'aménagement et MétamorpHouse a pour but d'amener des enseignements sur la rédaction des règlements constructifs et des droits à bâtir à accorder en zone à faible densité. Actuellement, le règlement

prévoit un coefficient d'utilisation du sol (CUS)<sup>24</sup> de 0.3 dans ses zones consacrées à la villa.

L'étude de Sanadgol et Sornette (2018) indique que le mètre carré se négocie aux alentours de 6'700 francs pour un appartement et qu'une maison s'achète pour 1'100'000 francs dans le Gros de Vaud.

C'est dans le cadre du projet pilote visant à tester MétamorpHouse dans le canton de Vaud que la commune d'Echallens a monté sa démarche participative de promotion de la densification douce. Une brochure d'informations a été envoyée à une sélection de 420 maisons susceptibles d'être intéressées. La première conférence d'information a eu lieu en juin 2018 avec la présence de soixante personnes. Par la suite, le budget prévu par le SDT du canton de Vaud a dû être revu à la hausse, car le nombre d'inscriptions aux ateliers individuels dépassait les estimations préalablement établies. A l'instar de Villars-sur-Glâne, les entretiens individuels sont entièrement pris en charge et les propriétaires profitent d'une expertise gratuite et sans engagement.

Trois ménages propriétaires ont accepté de partager leurs expériences de la démarche. Aucun n'a engagé de démarches concrètes visant à se lancer dans un projet. La restitution très récente de l'étude de M. Beyeler explique évidemment cet état de fait. Pour un des ménages, cependant, l'idée d'ajouter un logement semble très envisageable et un projet ne devrait pas tarder à voir le jour.

---

<sup>24</sup> Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) informe, à l'image de l'IUS et de l'IBUS, sur l'intensité de l'utilisation du sol et les formes urbaines envisageables sur une parcelle donnée. Le CUS se calcule en rapportant la somme des surfaces de plancher utiles à la surface de terrain. Rappelons que l'IUS utilise la surface de plancher déterminante alors que l'IBUS considère la surface de plancher dans son ensemble.

## 1.2. Informations sur l'échantillon

Parmi les dix propriétaires rencontrés en entretien, neuf d'entre eux ont participé à la démarche MétamorpHouse. Un seul propriétaire n'a pas participé à la démarche et n'entre donc pas tout à fait dans l'acceptation de la filière de densification douce de l'habitat individuel telle que nous l'avons établie dans notre problématique. Il s'agit d'un cas relativement spécifique puisque le propriétaire en question est architecte et a transformé sa propre maison, en aménageant un appartement. D'autre part, il a été mandaté pour réaliser le projet d'un autre propriétaire rencontré dans le cadre de ce travail de recherche. De cette manière, les informations récoltées lors de l'entretien mené avec cet architecte n'entrent pas en ligne de compte dans l'analyse faite pour tester nos hypothèses de recherche mais viennent alimenter d'autres parties de notre travail.

Concernant notre échantillon de neuf propriétaires ayant participé à la démarche MétamorpHouse, deux sont allés au bout dans la réalisation d'un projet dans la commune de Villars-sur-Glâne. Dans la même commune, un propriétaire a déposé une demande de permis de construire auprès des autorités, pour la réalisation d'un projet. Parmi les personnes restantes, un ménage à Echallens nous a confiés sa conviction d'aller au bout dans la transformation de leur maison dans un avenir proche. Un propriétaire de Courroux a également avoué son grand intérêt pour l'une des variantes que lui a présentée M. Beyeler, même si la concrétisation du projet ne devrait pas intervenir avant cinq à dix ans. Parmi les quatre propriétaires restants, aucun n'a totalement renoncé à l'idée de voir sa parcelle accueillir un logement en plus. Au sein de ces ménages, habitant soit Courroux soit Echallens, les considérations et les discussions quant à l'avenir de leurs propriétés sont encore en cours. Malgré l'absence de projet concret, ces cas n'en restent pas moins très intéressants pour notre travail d'analyse. En effet, leurs motivations sont tout autant valables que celles des ménages ayant réalisé leurs projets. Les réflexions et les hésitations de ces ménages sont également précieuses pour arriver à une meilleure compréhension de la filière de densification douce de l'habitat individuel.

Les projets terminés se situent donc tous à Villars-sur-Glâne. Nous reviendrons plus loin dans l'analyse sur les facteurs pouvant expliquer ce constat, mais il est déjà utile de rappeler que c'est dans cette commune que la démarche MétamorpHouse a été mise en place en premier en 2014. Le temps de réflexion et la durée des démarches nécessaires à la réalisation des projets étant importants, on peut supposer que la concrétisation des projets dans cette commune a été favorisée par la plus longue période de temps séparant le travail de sensibilisation effectué par M. Beyeler jusqu'à la décision de se lancer dans un chantier.

Comme vu précédemment, la littérature traitant des valeurs de l'habitat individuel met en avant la famille comme un des piliers essentiels pour comprendre le champ de production de ce genre de logement (Legué, 2006). Les dix maisons pour lesquelles

les propriétaires ont accepté de partager leurs expériences confirment cet état de fait. Toutes ont été acquises dans l'idée d'abriter le foyer familial, parents et enfants.

Il est aussi utile de préciser que chez les ménages rencontrés, la maîtrise d'ouvrage n'est pas le fait d'une seule personne. Pour neuf cas sur dix, il s'agit de couples mariés prenant leurs décisions en concertation. Dans la suite de l'analyse, les termes de ménage ou de propriétaires signifient donc également un couple de personnes. Malheureusement, la réalité fait que certains entretiens ont dû se faire avec un seul membre du couple, le mari ou l'épouse selon les cas.

## 2. Motivations de la maîtrise d'ouvrage

La première partie de notre question de recherche a pour objectif de comprendre les logiques d'actions des propriétaires à travers leurs motivations à se lancer dans un projet de densification douce. Pour ce faire, deux approches sont utilisées : premièrement la considération du contexte biographique dans lequel apparaissent les réflexions et, deuxièmement, la confrontation des motivations exprimées par les propriétaires à un modèle de valeurs caractéristique de l'habitat individuel.

### 2.1. Contexte biographique et genèse des réflexions

La présentation des résultats est structurée dans cette partie selon les similitudes observées entre les différents ménages sur les premières considérations faites quant à un projet de densification douce. Les situations spécifiques de chaque ménage sont également présentées avec une emphase mise sur l'évolution des réflexions après la participation à la démarche MétamorpHouse. A la fin du chapitre, un bilan des transitions et événements importants dans l'amorce des réflexions est présenté.

#### *Indépendance des enfants dans la maison*

Une première similitude dans l'entame des réflexions lie trois ménages de notre échantillon. Les membres de ces ménages sont âgés entre 40 et 55 ans et sont tous encore bien engagés dans la vie active avec des taux d'occupations de 80 à 100%. Les enfants sont encore adolescents ou jeunes adultes et ne sont pas encore indépendants de leurs parents. À l'exception des jeunes adultes en étude dans d'autres villes, vivant à temps partiel dans le foyer familial, les enfants résident encore à la maison. Les premières velléités d'ajout de logements sont liées à une volonté de donner une indépendance supplémentaire aux enfants. Ces réflexions sont apparues, pour les trois ménages, plusieurs années avant la participation à la démarche MétamorpHouse. Pour un des ménages, la conception d'origine de la maison a été choisie pour faciliter l'aménagement futur d'un étage indépendant du rez-de-chaussée à destination des enfants. Pour se faire, les chambres des enfants sont toutes situées à l'étage ainsi qu'une grande salle de bain et un espace prêt à accueillir l'aménagement d'une cuisine. Sans être prévue dès la construction de la maison, un autre ménage a confié qu'une partie de sa réflexion était liée à l'agencement de la maison, propice selon eux, à réserver un espace pour les enfants avec de menus travaux.

Le désir de pouvoir aménager des espaces indépendants pour les enfants est ancré dans l'idée que la période de transition de l'adolescence à l'âge adulte, et donc à l'indépendance, s'allonge par rapport à leurs propres expériences de cette période. Un des propriétaires a confié s'attendre à ce que ses enfants restent dans le foyer familial jusqu'à 25 ans et au-delà et ainsi vouloir leur offrir la possibilité de pouvoir se loger de manière autonome alors que l'indépendance financière n'est pas encore acquise.

Les propriétaires ont révélé n'avoir, lors de leurs premières réflexions, pas vraiment envisagé la suite à donner aux appartements créés pour leurs enfants une fois leurs

indépendances acquises. Un ménage a dit pouvoir imaginer proposer aux enfants de rester, mais avec le paiement d'un loyer en contrepartie. Un autre a confié ne pas du tout concevoir que les enfants adultes puissent rester vivre avec autant de proximité avec les parents. Pour ces derniers, le logement disponible au départ des enfants aurait été mis en location. La démarche MétamorpHouse apporte à ce titre d'intéressantes pistes de réflexions et des solutions pour le futur.

À la suite de la démarche, l'aménagement de locaux indépendants à destination des enfants a été finalement abandonné pour le couple E1. Les enfants étant trop proches du départ du foyer familial et certains résidant déjà en semaine hors de la maison, l'idée a été abandonnée. Les propriétaires ont exprimé un regret de n'avoir pas entrepris une transformation avant et disent que la démarche MétamorpHouse est arrivée trop tard dans leur commune, Echallens, pour être pertinente avec leur idée de départ. Aucun projet n'a donc été réalisé par ce ménage. En revanche, MétamorpHouse leur a permis d'engager d'autres réflexions que celles les ayant menés à participer aux entretiens individuels et, ainsi, la réalisation d'une densification résidentielle reste envisageable. Les résultats des entretiens individuels réalisés avec M. Beyeler leur ont permis de se rendre compte du potentiel de leur parcelle et de la diversité des possibilités d'aménagement de logements supplémentaires. L'idée n'est donc pas abandonnée chez ces propriétaires. Actuellement, leurs réflexions rejoignent les considérations d'autres propriétaires autour des enjeux de succession et du vieillissement que nous détaillerons plus loin.

Pour le couple C1, résidant à Courroux, l'aménagement d'un appartement à destination des enfants, qui sont encore de jeunes adolescents, est toujours envisagé après la participation à MétamorpHouse. Une des options d'aménagement d'un second logement présentée par M. Beyeler a fini par convaincre ces personnes de la pertinence de leur idée et de la possibilité de mettre en location l'appartement créé, une fois les enfants partis. Ces propriétaires n'imaginent d'ailleurs pas leurs enfants revenir sur la propriété familiale lorsqu'ils auront gagné leur indépendance. Ce ménage n'a pas entrepris de démarches concrètes dans le sens de ce projet, mais s' imagine se lancer d'ici cinq à dix ans.

Le ménage VG1 a également exprimé des idées similaires. Ils sont allés jusqu'à la réalisation complète de leur projet à Villars-sur-Glâne. La participation à MétamorpHouse les a confortés dans leurs réflexions. Le projet comporte la création de deux appartements supplémentaires destinés à abriter leurs deux enfants. La démarche a permis d'envisager le projet sur le long terme. Après le départ des enfants, les propriétaires envisagent le projet comme une réponse à des questions de succession et de vieillissement chez soi.

### *Le départ des enfants de la maison*

Pour cinq ménages de notre échantillon, le départ des enfants de la maison familiale remet en question l'espace voué à une sous-utilisation à la fois à l'intérieur de la maison et au niveau de la parcelle entière. Les membres des cinq ménages ayant exprimé cette réflexion sont âgés entre 60 et 75 ans. Le départ du dernier enfant du foyer familial est soit effectif ou imminent au même titre que le passage à la retraite. Ce questionnement met en relation des points de vue à la fois pratiques et éthiques pour les propriétaires. En pratique, les espaces laissés libres par le départ des enfants, chambres et salles de bains principalement, mettent en avant des questions relatives à l'entretien et au coût qu'ils représentent. Ethiquement, la sous-occupation des espaces est également une question à laquelle certains propriétaires ont confié être sensibles. Un extrait de l'entretien réalisé avec la famille C2 est à ce titre très parlant :

*Ménage C2 : « Il y a quelque chose de pas normal à occuper un si grand espace à seulement deux personnes. C'est une famille qui devrait être ici. Il y a quelque chose de presque pas moralement normal. »*

### *Vieillesse et perte de mobilité*

A côté de ce premier élément, une deuxième idée est commune entre ces cinq ménages et a alimenté la naissance des réflexions sur la suite à donner à l'occupation de la maison. Il s'agit de questions sur le vieillissement et les problèmes inhérents de pertes de mobilité. Dans tous les cas, la présence d'un deuxième étage, destiné principalement aux enfants, pose des interrogations en cas de perte de mobilité pour assurer l'entretien des pièces s'y trouvant. La suppression des seuils est au même titre mis en avant par les propriétaires.

La sous-utilisation de l'espace et la perte de mobilité étaient déjà présentes dans l'esprit du ménage C3 au départ et l'idée d'ajouter des logements à la parcelle existait avant la participation à la démarche MétamorpHouse sans être considérée très sérieusement. L'apport d'informations par la démarche a permis de comprendre le potentiel de la parcelle et les extensions du bâti possibles. Malgré un intérêt marqué pour certaines de ces options, l'idée de créer un appartement supplémentaire a déclenché de profondes réflexions sur la faisabilité d'un tel projet. Ces considérations seront exposées dans la deuxième partie de notre analyse consacrée aux faisabilités des projets. A la suite des discussions entre Madame et Monsieur, dont beaucoup de sujets avaient été amenés par MétamorpHouse, aucune démarche concrète vers un projet n'a été entreprise.

Le couple E3 habite dans une maison à Echallens devenue, selon leurs dires, trop grande pour leur usage. Deux de leurs trois enfants sont partis du foyer familial alors qu'un autre est revenu habité chez eux pour une période transitoire. Il loge à l'étage excavé de la maison et bénéficie d'une quasi indépendance. Malgré cela, la maison est trop grande et l'étage supérieur est devenu inutilisé à l'exception d'une grande salle de bains. En 2018, l'année de la mise en place de MétamorpHouse à Echallens,

Madame a subi une intervention chirurgicale qui l'oblige à se déplacer en chaise roulante pour une durée indéterminée. Cet événement a ajouté aux considérations sur la taille de la maison, une réflexion sur la perte de mobilité et la vieillesse. C'est dans ce contexte que les E3 prennent part à la démarche MétamorpHouse. Au moment de notre entretien avec eux, ils ont réalisé le premier atelier individuel avec M. Beyeler. Avant la tenue de la deuxième rencontre avec l'architecte, les E3 sont déjà convaincus de la pertinence d'un projet de densification douce sur leur parcelle. Ils souhaitent pouvoir construire deux logements supplémentaires sur leur parcelle destinés à accueillir deux de leurs enfants dont celui habitant actuellement au sous-sol de la maison.

### *Décider l'avenir de la maison des parents*

Pour deux ménages de notre échantillon, les réflexions sur le surdimensionnement de la maison et la perte de mobilité dû à l'âge sont présentes. Le premier déclencheur des prospectives quant aux conditions de logement est cependant en lien avec la maison parentale de l'un des membres du ménage.

Chez les VG2, la mère veuve, plus capable de vivre dans la maison familiale, a déménagé dans un appartement mieux adapté à ses besoins. Le futur de la maison devait dès lors être décidé et la reprise était problématique. Du côté de la maison des VG2, des réflexions étaient également apparues : les enfants étant partis depuis longtemps, leur maison était devenue trop grande pour eux et des velléités de déménagement dans un appartement mieux adapté entraient en discussion. Les VG2 se retrouvaient donc avec l'avenir de la maison des parents de Madame à décider et, d'autre part, l'entame de considération par rapport aux conditions de logement dans leur propre maison. C'est durant cette période qu'ils se sont questionnés sur la possibilité de déménager en explorant l'offre locale en logements. Cette situation a coïncidé avec la mise en place de la démarche MétamorpHouse dans leur commune, Villars-sur-Glâne, et la participation leur a permis de totalement repenser leur situation et l'avenir des deux maisons. Comme le confient les VG2, l'étude réalisée lors de MétamorpHouse sur la maison des parents de Madame, a ouvert dans leur esprit, la possibilité d'adapter le bâtiment et d'aménager un appartement indépendant à l'étage. Ils ont ainsi décidé de racheter les parts de la maison revenant aux frères et de vendre leur propre maison familiale. Le projet est aujourd'hui terminé et un appartement adapté a été aménagé au rez-de-chaussée alors qu'un appartement à l'étage a été mis en location.

Comme dans le cas des VG2, le couple VG3 a hérité de la maison familiale des parents de Monsieur. La transmission s'est en revanche effectuée quinze ans avant la mise en place de la démarche MétamorpHouse à Villars-sur-Glâne. Une fois la maison transmise, les parents sont passés à un statut de locataires en payant un loyer avantageux à leur fils. De manière similaire aux VG2, le départ des parents de la maison a enclenché des réflexions sur l'avenir des deux propriétés des VG3 : la maison des parents et la maison familiale, devenue elle-même trop grande pour le

couple après le départ de leurs enfants. Ici encore, la démarche MétamorpHouse a donné matière à réflexion. Cependant, les VG3 ne s'inscrivent pas immédiatement pour l'accompagnement avec M. Beyeler. C'est la visite d'une transformation en trois appartements de la maison d'une connaissance qui finit de les convaincre de bénéficier de l'expertise de M. Beyeler. Il ressort de ce travail que la maison des parents de Monsieur se prêterait à une division en deux logements, ce qui conviendrait à leurs attentes. De cette manière, les VG3 sont passés de la vente à la division en deux appartements pour envisager l'avenir de la maison des parents. Cet aménagement consisterait en un appartement au rez-de-chaussée destiné à la location et d'un appartement pour l'usage des VG3 à l'étage. Au moment de notre rencontre avec eux, un permis de construire avait été déposé pour leur projet. Au contraire des VG2, ils ont décidé de garder la propriété de la maison familiale, son devenir n'étant, à ce jour, pas encore déterminé. Le scénario envisagé se dirige cependant vers une reprise de la maison par leur aîné.

#### *Permettre l'accès à la propriété à l'un des enfants*

Outre le surdimensionnement et les problèmes liés à la vieillesse, l'entame des réflexions est également accompagnée de considérations spécifiques pour la famille C2. Ceux-ci possèdent une grande parcelle, plus de 1'200 mètres carrés, et une autre utilisation que la seule occupation de la maison familiale les a toujours intéressés. Juste avant la participation à la démarche MétamorpHouse, un de leurs enfants était en recherche pour l'acquisition d'une maison dans l'optique de s'y installer. Le grand terrain disponible sur la parcelle familiale a incité les C2 à envisager la construction d'un bâtiment permettant la réalisation de ce désir. La présentation de la démarche MétamorpHouse dans la commune a donc été suivie avec un grand intérêt, non seulement par Monsieur et Madame mais également par leur enfant. Celui-ci a finalement renoncé à poursuivre la démarche avant la tenue des entretiens avec M. Beyeler. Pour les C2, ce retrait ne les a pas empêchés d'aller jusqu'au bout de l'accompagnement avec M. Beyeler et des deux ateliers individuels. Néanmoins, ils n'ont conclu aucune action vers la réalisation d'un projet. S'ils n'ont pas dit avoir totalement renoncé à la construction d'un appartement supplémentaire, ils sont hésitants face aux différents coûts à assumer dans un tel projet. Ainsi, ils ont confié que le désistement de leur enfant constitue un élément expliquant leurs hésitations sur deux plans. Premièrement, avec la création d'un appartement, la venue de personnes extérieures à la famille sur la parcelle est plus difficile à appréhender et cette cohabitation pose des questions auxquelles les C2 n'ont pas encore donné de réponses. Deuxièmement, l'opération de densification douce demande d'entreprendre et de gérer beaucoup de paramètres et les C2 disent vouloir partager cela avec d'autres personnes. En ce sens, l'association de leur enfant au projet leur aurait permis de ne pas être au centre des opérations mais de partager la responsabilité du projet.

Dans un ordre d'idée similaire, un autre ménage de notre échantillon, E2, a entamé ses réflexions dans l'idée de construire un appartement pour accueillir un de ses

enfants. C'est sept ans avant la participation à la démarche que l'idée est venue à Monsieur. Il l'avait matérialisée à l'époque en réalisant une maquette de sa maison et des extensions possibles selon son étude personnelle du règlement communale. Ces velléités ne sont cependant pas allées plus loin et son enfant est devenue propriétaire d'un appartement en dehors d'Echallens. Etant veuf, Monsieur vit seul dans la maison. Lors de notre entretien, au contraire des autres propriétaires d'un âge similaire, il n'a pas exprimé de besoin d'adapter son logement. Sa participation à MétamopHouse s'explique par l'envie de connaître les possibilités de développement de sa parcelle et de les comparer avec ce qu'il avait lui-même imaginé sept ans auparavant. S'il ne compte pas se lancer dans un projet dans l'immédiat, il a confié cependant être content de bénéficier de l'expertise de M. Beyeler dans son dossier. Lequel va sûrement être ressorti et servir d'outil d'aide à la décision au moment des considérations sur la succession de la maison.

## Tableau récapitulatif

Ménage	Type de projet envisagé	Avancement dans le projet	Réflexions avant MH	Réflexions après MH
E1 Mme et M ≈ 50 ans Enfants ≈ 20 ans	Division de la maison en deux appartements. Cette division n'est pas pensée en étages et le but serait de rendre indépendante la partie actuellement réservée aux enfants.	Pas de réalisation, encore en réflexion.	Donner l'accès à un logement indépendant aux enfants. Idée de densification déjà présente.	Abandon des 1ères considérations. Nouvelle réflexion sur la succession et le vieillissement à la maison.
C1 Mme et M ≈ 45 ans Enfants ≈ 15 ans	Division de la maison selon les deux étages. Construction d'une annexe pour rendre le logement du haut plus spacieux avec un accès au jardin.	Pas de réalisation. Convaincu de se lancer d'ici 5 à 10 ans.	Donner l'accès à un logement indépendant aux enfants. Idée de densification déjà présente.	Confirmation des 1ères considérations. Intérêt à pouvoir louer un appartement après le départ des enfants.
VG1 Mme et M ≈ 55 ans Enfants ≈ 20 ans	Division en trois appartements par un réaménagement des volumes existants et augmentation de la surface habitable par ajout d'une extension.	Projet réalisé.	Donner l'accès à un logement indépendant aux enfants. Idée de densification déjà présente.	Confirmation des 1ères considérations. Intérêt du projet pour envisager la succession et le vieillissement chez soi.
C2 Mme et M ≈ 65 ans Enfants ≈ 30 ans	Division de la maison en deux logements selon les deux étages et/ou construction d'un volume indépendant sur la parcelle pour accueillir un logement supplémentaire.	Pas de réalisation, encore en réflexion.	Questionnement sur la sous-utilisation des espaces laissés inoccupés par le départ des enfants. Adaptation de la maison au vieillissement et à la perte de mobilité. Construire un logement pour son enfant. Idée de densification déjà présente.	Possibilités de projets intéressantes mais ne se sentent pas prêts d'endosser la responsabilité de l'entier d'un projet. Encore réticents à l'idée d'accueillir des personnes inconnues sur leur propriété.
C3 Mme et M ≈ 60 ans Enfants ≈ 20 ans	Création d'un volume avec les droits à bâtir restants pour créer un logement en connectant avec l'étage de la maison.	Pas de réalisation, encore en réflexion.	Questionnement sur la sous-utilisation des espaces laissés inoccupés par le départ des enfants. Adaptation de la maison au vieillissement et à la perte de mobilité. Idée de densification déjà présente.	Possibilités de projets intéressantes mais très hésitant sur les freins à la réalisation d'un projet.
VG2 Mme et M ≈ 65 ans Enfants ≈ 35 ans	La maison des parents de Madame a été divisée en deux appartements selon les deux étages de la maison d'origine.	Projet réalisé.	Questionnement sur le futur de la maison des parents. Questionnement sur la sous-utilisation des espaces laissés inoccupés par le départ des enfants. Adaptation de la maison au vieillissement et à la perte de mobilité. Idée de densification déjà présente.	Projet d'ajout de logement dans la maison des parents de Madame comme solution. Vente de la maison familiale.

Ménage	Type de projet envisagé	Avancement dans le projet	Réflexions avant MH	Réflexions après MH
VG3 Mme et M ≈ 70 ans Enfants : 35 ans	Projet de division de la maison des parents de Monsieur en deux appartements selon les deux étages.	Démarche concrète engagée, permis de construire déposé.	Questionnement sur le futur de la maison des parents. Questionnement sur la sous-utilisation des espaces laissés inoccupés par le départ des enfants. Adaptation de la maison au vieillissement et à la perte de mobilité. Idée de densification déjà présente.	Projet d'ajout de logement dans la maison des parents de Monsieur comme solution. Volonté de garder la maison dans la famille.
E3 Mme et M ≈ 70 ans Enfants : 35 ans	Ajout de deux logements en aménageant un appartement à l'étage et un autre dans un volume supplémentaire. Aménagement d'une salle de bain pour l'appartement à l'usage des propriétaires.	Pas de projet réalisé. Volonté marquée de réaliser un projet dans un avenir proche.	Questionnement sur la sous-utilisation des espaces laissés inoccupés par le départ des enfants. Adaptation de la maison au vieillissement et à la perte de mobilité. Idée de densification pas envisagée.	Volonté de réaliser un projet d'ajout de deux logements à destination des enfants.
E2 M ≈ 70 ans Enfant ≈ 35 ans	Création d'un appartement supplémentaire dans un nouveau volume indépendant sur la parcelle.	Pas de projet réalisé. Pas de volonté d'entreprendre une opération dans un avenir immédiat.	Construire un logement pour son enfant. Idée de densification déjà présente.	Dossier MétamorpHouse vu comme outil d'aide à la décision pour la future succession.

Figure 8

## 2.2. Synthèse : événements et transitions clés

Les propriétaires de notre échantillon se séparent en deux groupes se distinguant en termes de position au sein du parcours de vie. Trois des neuf ménages n'ont pas encore vécu d'importantes transformations du noyau familial, avec des enfants encore adolescents ou en début de transition vers l'indépendance et aucun n'ayant entièrement quitté la maison. Ces propriétaires sont les plus jeunes de notre échantillon et sont encore loin de l'âge de la retraite. Ils ne partagent ainsi pas les deux axes de réflexion principaux de cinq autres ménages plus âgés : un questionnement sur la sous-utilisation des espaces laissés vides par le départ des enfants ainsi que l'amorce de considérations sur les conditions de logement en lien avec l'approche du grand âge et les éventuels problèmes de mobilité l'accompagnant. Pour ces trois ménages, c'est l'arrivée de leurs enfants dans un âge sollicitant plus d'indépendance qui a enclenché les premières velléités de transformation de la maison. Il ressort donc que la transition de l'adolescence vers l'âge de jeune adulte pour les enfants des propriétaires peut jouer un rôle dans l'entame de réflexion sur la densification douce.

Pour les ménages plus âgés, proches de la retraite ou l'ayant dépassées de plusieurs années, deux événements enclenchent les premières considérations sur une

adaptation de la maison : le départ des enfants qui a pour conséquence un surdimensionnement dû aux espaces laissés libres et l'apparition de crainte de perte de mobilité due au vieillissement. Le travail que nécessite l'entretien de ces espaces non-utilisés, couplé aux problèmes du grand âge, remet en question la configuration de la maison. Les pièces libres se trouvant souvent à l'étage et les propriétés disposant de grands jardins, les préoccupations des propriétaires se trouvent renforcées. Il est à noter que l'un des propriétaires, bien que relativement âgé pour notre échantillon et vivant seul dans la maison, n'a pas exprimé avoir considéré la densification douce comme un moyen d'adapter ces conditions de logements.

Pour ce propriétaire c'est la volonté de pouvoir construire un logement pour l'un de ses enfants, déjà adulte, qui est à l'origine des réflexions. La possibilité d'offrir un logement à un enfant a également accompagné les considérations de l'un des cinq ménages cités plus haut. Encore une fois, le démarrage des réflexions est en lien avec une transition reliée aux enfants avec, ici, la recherche d'un logement pour ceux-ci alors qu'ils sont déjà indépendants de leurs parents.

Pour deux de ces mêmes cinq propriétaires, les considérations sur la vieillesse et le départ des enfants s'accompagnent de l'avènement d'interrogations sur l'avenir de la maison des parents provoquées par le décès ou le départ de ceux-ci. Ces événements déclenchent la mise en œuvre d'actions concrètes, les deux propriétaires ont d'ailleurs soit réalisé un projet ou sont en phase de le faire.

Du point de vue de la démarche MétamorpHouse, on observe que les réflexions des ménages évoluent de manière intéressante après leur participation. Le travail effectué avec M. Beyeler leur permet de réaliser le potentiel de leur parcelle et de comprendre qu'une configuration de projet peut répondre à leurs interrogations. Un ménage parmi les neuf n'avait pas pris en compte la possibilité de la densification préalablement à la démarche.

Les âges des membres de notre échantillon sont compris entre 45 et 75 ans. En termes de représentativité, cet échantillon semble couvrir le panel d'âges que l'on retrouve habituellement chez les personnes s'inscrivant pour bénéficier du suivi de la démarche MétamorpHouse selon les témoignages recueillis lors de la phase exploratoire de ce travail et selon ce qui a pu être observé durant les soirées d'informations de MétamorpHouse dans le Canton de Vaud.

### *Photographie du projet de VG2*

A titre illustratif, les photographies ci-dessous présentent le projet réalisé par le ménage VG2. Elles sont tirées du site internet de Lutz associés sàrl<sup>25</sup> qui ont réalisé le projet et ont eu la gentillesse d'autoriser l'utilisation de ces photographies.

Situation initiale, prise de vue de la face sud : maison individuelle comportant un logement sur deux étages. Avec ces deux étages, la maison était trop grande pour que le couple envisage de déménager.



*Figure 9*

---

<sup>25</sup> Crédits complets référés dans le tableau des illustrations du présent travail.

Situation après le projet, prise de vue de la face sud : la maison a été divisé en deux logements situés respectivement au rez-de-chaussée et au deuxième étage. La salle à manger de l'appartement du bas a été aménagée dans l'annexe qui a également permis de fournir une terrasse pour l'appartement de l'étage. Les accès sont situés sur la face nord de la maison avec l'installation d'une cage d'escalier en acier pour accéder à l'appartement du haut.



Figure 10

Situation après le projet, vue de la terrasse de l'appartement de l'étage aménagée sur l'annexe.



Figure 11

### 2.3. Valeurs de l'opération

La première partie de notre analyse des motivations a permis de décrire l'entame des réflexions des propriétaires ainsi que leurs évolutions à travers la participation à la démarche MétamorpHouse. Les débouchés du processus ont également été exposés, de la réalisation concrète d'une opération pour certains ménages à l'ouverture à d'autres considérations et la mise en attente du lancement d'un projet pour d'autres. À partir de ces descriptions et des commentaires que les propriétaires ont transmis lors des entretiens, nous poursuivons l'analyse en confrontant ces informations à notre modèle des valeurs de l'habitat individuel.

#### *Valeur d'usage*

*Ménage E1* : Les E1 ne se sont pas lancés dans la réalisation d'un projet à la suite de leur participation à MétamorpHouse. Cependant, les discussions avec M. Beyeler et l'exposition des potentiels d'évolution de la parcelle ont eu pour effet de les rediriger vers des réflexions qui n'étaient pas présentes à la base dans leurs discussions. Ainsi, même si aucun projet n'a été réalisé, le cas du couple E1 est riche d'enseignements pour comprendre les motivations d'un propriétaire de maison à considérer un projet de densification douce.

Au départ, les E1 ont participé à la démarche MétamorpHouse dans la continuité d'une envie présente depuis plusieurs années. Il s'agissait d'offrir à leurs enfants une plus grande indépendance une fois l'âge de jeune adulte atteint. Cette volonté s'apparente à la valeur d'usage de la maison à destination des enfants. En effet, l'aménagement de logements supplémentaires permet aux enfants de rester vivre encore quelques années dans la maison de manière adaptée à leurs nouveaux besoins d'autonomie. Dans ce contexte, construire pour ses enfants suppose que les logements créés n'apportent pas de rentes financières pour les propriétaires. Le départ des enfants est cependant prévu et le projet doit donc s'accompagner d'autres considérations pour être envisagé dans son ensemble. Avant la démarche MétamorpHouse, les réflexions étaient axées sur l'accueil des enfants et l'idée a finalement été abandonnée après les entretiens avec M. Beyeler. C'est donc dans deux autres des plus jeunes ménages de notre échantillon qu'il sera possible de mettre en exergue les considérations accompagnant la volonté de conservation de la valeur d'usage de la maison pour les enfants.

Malgré l'abandon de leur première idée, la question de la densification douce a produit beaucoup de discussion dans le couple et de nouvelles considérations sont apparues en lien avec certaines propositions d'évolution de la parcelle exposées par M. Beyeler. Ces possibilités de projet sont par exemple imaginées comme solutions pour rester vivre à la maison une fois que le départ des enfants et les problèmes liés à la vieillesse rendront l'espace offert par la maison inadapté. Ce scénario est privilégié au déménagement dans l'esprit des propriétaires par peur de ne pas pouvoir retrouver la même qualité de logement et le même environnement. L'accès à un jardin est par

exemple cité par Monsieur comme fondamental à leur qualité de vie. Ici encore, la conservation de la valeur d'usage est au centre des logiques de pensées, cette fois pour les propriétaires de la maison.

*Ménage C1* : Les C1 partent de la même réflexion que les E1 concernant la création de locaux plus indépendants à destination des enfants. La maison a été construite pour permettre une séparation de ses deux étages et les faire fonctionner comme deux logements indépendants. En ce sens, les premières réflexions quant à un projet de densification douce remonte à la construction même de la maison et se rattache, comme dans le cas des E1, à la conservation de la valeur d'usage pour les enfants.

*Ménage VG1* : Les VG1 ont réalisé une transformation de leur maison en partant de considérations similaires aux ménages E1 et C1, permettre aux enfants de bénéficier de plus d'indépendance. Dans cette optique, la démarche MétamorpHouse est intervenue au bon moment alors que les enfants atteignaient une vingtaine d'années. La transformation de la maison s'est donc concrétisée et trois appartements se trouvent aujourd'hui sur la parcelle. Les discussions menées lors des entretiens individuels ont également permis au maître d'ouvrage d'envisager le projet de densification résidentiel à long terme, après que les enfants soient devenus indépendants.

En dehors de la conservation de la valeur d'usage pour leurs enfants, ils conçoivent leur projet par rapport à des enjeux de vieillissement. La transformation de la maison et la création de deux appartements supplémentaires de différentes tailles permet au couple d'habiter dans une surface adaptée à leurs besoins, voire même d'envisager de pouvoir déménager dans l'un des plus petits appartements. L'opération permet donc de rester dans la maison et de ne pas avoir à envisager de déménagement. Cette dernière idée constituait la crainte du couple qui ne s'imaginait pas vivre dans d'autres conditions que celles offertes par leur maison et son quartier situé à proximité de toutes les aménités dont ils ont besoin. La conservation de leur propre valeur d'usage est donc aussi un moteur de l'opération.

*Ménage C2* : L'entame des réflexions du couple C2 s'est engagée autour de la question du maintien à la maison alors que le départ des enfants laisse d'importantes surfaces sous-utilisées. La prévision d'éventuels problèmes de mobilité est également à l'origine des premières velléités de transformation de la maison. Le moteur de ces considérations se trouve dans les excellentes conditions de logement qu'offre leur maison à un coût très bas étant donné le niveau de remboursement de leur hypothèque. La localisation de la maison est également très importante et un déménagement en dehors de la commune n'est pas envisageable pour eux. La conservation de la valeur d'usage de la maison est ainsi un élément essentiel pour comprendre le questionnement de la densification résidentielle fait dans ce cas de figure.

Pour les C2, la création d'un nouveau logement sur la parcelle de la maison a été étudiée sous un autre angle qu'une transformation contiguë au bâti existant. Il s'agit de la concession d'une partie de la parcelle à l'un des enfants pour lui permettre de bâtir lui-même un logement à son usage. Cette configuration est intéressante car si les propriétaires sont à l'origine de l'opération de densification, ils ne tiennent pas le rôle de maître d'ouvrage et partagent ainsi la réalisation du projet avec l'un des enfants. Il est possible de faire le rapprochement de ce cas de figure avec l'aspiration d'autres propriétaires à offrir plus d'autonomie à leurs enfants par la création de logements indépendants. Une des différences réside dans le fait qu'ici, la création du logement ne touche pas la structure de la maison d'origine et ne participe donc pas à réadapter la surface de celle-ci à l'usage d'un ménage plus petit. Ce type d'organisation du projet conserve néanmoins plusieurs valeurs définies dans notre cadre d'analyse. Ainsi, la construction d'un deuxième bâtiment par la génération suivante suggère la conservation symbolique du lien entre la parcelle et la famille ou la création d'une nouvelle valeur d'usage pour les enfants des propriétaires. Il est difficile, cependant, de considérer le cas des C2 qui semblait ne pas vouloir évoquer le sujet en profondeur. L'idée n'a pas été longtemps considérée avec le désistement rapide de leur enfant dans le processus de réflexion du couple mais une certaine déception a pu se faire sentir. On peut relever que chez les C2, la grandeur de leur parcelle les a toujours incités à considérer la possibilité de construire un bâtiment supplémentaire. La charge de travail représentée par cette entreprise les a toujours freinés et l'association de leur fille au projet aurait certainement joué le rôle de déclencheur. Cette considération pratique n'explique pas tout et l'idée de donner une connotation familiale et de lien générationnel au projet semble essentielle dans les logiques de pensée des C2.

*« Vous comprenez, en fait, je pense que si la génération suivante s'implique aussi et que c'est un projet partagé, je parle aussi pour d'autres cas et pas seulement le nôtre, ça donne plus envie de se lancer et de faire quelque chose que tout seul »*

Les enfants du ménage C2 sont adultes et indépendants et, à l'instar des C1, leur établissement entre les murs de la maison de leur enfance ne semble pas souhaitable. La construction d'un volume indépendant n'entre pas dans cette réflexion étant donné le point discuté précédemment.

*« Ça fait plaisir de voir les enfants s'intéresser à la maison mais il faut voir que ce soit vraiment leur souhait. Ici on peut construire séparément donc je pense que ça pourrait aller mais sous le même toit, c'est plus compliqué »*

D'un autre côté, les C2 envisagent difficilement la venue de personnes inconnues dans un logement aménagé dans le volume même de la maison. La protection de l'intimité explique ces réticences. Il est donc difficile d'imaginer des personnes extérieures venir emménager entre des murs partagés. D'autres part, la venue des enfants ne constitue pas non plus une solution envisageable. Les C2 n'ont donc pas entrepris de démarche concrète vers la réalisation d'un projet. L'adaptation de leur maison passe par une réduction de la surface habitable, notamment celle de l'étage, totalement sous-utilisée.

Cette idée les a menés à considérer l'aménagement d'un second logement à l'étage. La question des occupants est cependant problématique car la venue des enfants ne semble pas souhaitée, aucun de leurs deux enfants n'est d'ailleurs dans la situation de vouloir emménager, et la venue de personnes inconnues non plus. La conservation de la valeur d'usage par la densification douce paraît ici freinée par des avantages de la maison se rattachant à cette valeur : l'intimité conférée par l'habitat individuel.

*« Je trouve aussi que ça doit être du neuf aussi parce que revenir habiter entre les murs où l'on a grandi, ce n'est pas forcément bon. Enfin c'est une manière forte de le dire mais dans l'idée, c'est une autre histoire de famille qui commence et un nouveau décor est peut-être plus adéquat »*

**Ménage C3** : Le couple C3 entrevoit le départ de leurs enfants dans un avenir proche. Leur maison, construite sur deux étages, se trouvera, à ce moment-là, surdimensionnée pour leur usage. Comme nous avons déjà pu le voir dans d'autres cas, ce surdimensionnement et l'idée du vieillissement approchant a fait entrer les C3 dans une réflexion sur leurs conditions de logement. Ils sont également touchés par la sous-utilisation de l'espace d'un point de vue éthique et ont exprimé leur sensibilité aux problématiques de l'étalement urbain tout au long de la discussion menée avec eux.

Leurs réflexions les ont menés à étudier l'offre en logements de leur commune dans l'optique d'un déménagement à court ou moyen terme. Cette recherche les a menés à constater un décalage entre leurs aspirations et l'offre existante. La localisation des logements se trouvait être problématique dans la grande majorité des cas. L'élément le plus déterminant pour les C3 était toutefois la qualité de construction des appartements qu'ils ont pu visiter.

Ces freins à un déménagement les ont menés à considérer l'adaptation de leur maison familiale pour répondre à leurs exigences en matière de logement. La solution pour réduire leur surface habitable se trouve donc être la division de leur bâtiment en deux appartements indépendants. L'approche de la densification douce dans ce cas de figure est donc à mettre en relation avec la conservation de la valeur d'usage de la maison face à des changements dans les besoins en logement et l'absence d'alternatives satisfaisantes à l'extérieur.

*« On a eu des mauvais exemples pendant nos visites et ça nous retient et le problème ce n'est pas de partir, c'est d'aller ailleurs »*

**Ménage VG2** : Le cas du projet des VG2 est intéressant et se distingue de la majorité des cas de figure rencontrés dans notre échantillon de propriétaire. En effet, les VG2 n'ont pas entrepris une réflexion sur la transformation de leur propre maison familiale mais sur celle des parents de Madame. La démarche MétamorpHouse a ouvert à envisager la densification douce comme une solution à leurs questions. Il s'agissait, d'une part, de trouver une alternative de logement à leur maison familiale devenue trop spacieuse après le départ des enfants et, d'autre part, de décider de l'avenir à donner

à la maison des parents de Madame, devenue également inadéquate à l'usage de la mère.

Il est possible d'accorder cette configuration de projet à notre cadre d'analyse et effectuer une comparaison avec les considérations des autres propriétaires. La valeur d'usage peut être appréciée comme un paramètre important dans les réflexions des VG2 sur l'inadaptation de leur maison familiale. Ici, la densification douce permet l'adaptation d'une maison pour bénéficier de sa valeur d'usage et non pas la conservation de celle-ci dans la maison familiale. Les VG2 sont passés par la recherche d'alternatives de logements adéquats dans l'offre de leur région. Après une désillusion sur les conditions de qualité et de prix des objets visités, la solution de la densification douce a été retenue avec la reprise et la transformation de la maison des parents de Madame. La valeur d'usage est importante dans ce processus, car si la transformation de la maison des parents a été préférée à la transformation de la maison familiale, c'est en bonne partie, de l'aveu des VG2, à cause de la très bonne localisation de la maison parentale et de la vue qu'elle offre sur les Préalpes fribourgeoises.

*Ménage E2* : A la base, la réflexion de Monsieur s'est construite avec sa fille autour de la construction d'un appartement à destination de cette dernière. Plus précisément, il s'agissait de lui permettre de trouver un logement qui lui conviendrait et d'en devenir propriétaire. Ces velléités peuvent être mis en lien avec la valeur d'usage que le projet amènerait pour la fille ainsi que son désir de devenir propriétaire.

#### *Valeur affective*

*Ménage E1* : L'envie de rester vivre dans la maison le plus longtemps possible n'est pas uniquement liée aux aménités du logement. L'attachement à la maison et l'idée de devoir la quitter ont également guidé les discussions du couple E1 et la valeur affective amène à considérer la densification douce pour se maintenir dans la maison. Cette valeur affective est liée aux souvenirs des moments vécus et de l'investissement en travail, en argent mais aussi en implications émotionnelles et personnelles.

*« C'est la maison dans laquelle j'ai vu grandir mes enfants et comme je le disais avant, c'est aussi une sorte de projet de vie dans lequel on a mis du temps et surtout de l'argent pour l'améliorer, pour y être de mieux en mieux dedans en fait »*

*« Il y a même une certaine fierté également de savoir d'où on est parti et voir à quoi ça ressemble aujourd'hui »*

*Ménage VG2* : Il est légitime de questionner l'importance de l'attachement affectif des VG2, en particulier celui de Madame, dans les motivations à entreprendre un projet de densification douce. Le projet permet en effet d'envisager autre chose que la perte de la propriété familiale par une vente. Lors de l'entretien, Madame VG2 a expliqué n'y avoir pas accordé d'importance. Cependant, la charge émotionnelle, de l'aveu de Madame également, s'est fait ressentir tout au long de l'opération. L'évocation

déplaisante de la vue du chantier, notamment la violence de l'étape du démontage des différents réseaux techniques et l'abattage de certains murs, illustre cet état de fait. Au final, la conservation de la maison des parents dans la famille, sans atteintes fondamentales à son architecture, est une satisfaction supplémentaire pour les VG2, en particulier pour Madame. Il est ainsi difficile de juger du rôle de la valeur affective dans ce projet précis, car si elle n'est pas directement exprimée dans le discours, elle semble néanmoins sous-jacente.

*Ménage E3* : Les E3 sont le seul ménage de notre échantillon à ne pas avoir terminé les ateliers individuels avec M. Beyeler au moment de notre entretien. C'est la démarche MétamorphHouse qui a mis en avant la densification douce comme une solution aux questions que le couple se posait à propos de leur maison. Quand bien même la démarche n'est pas encore finalisée pour eux, ils ont exprimé clairement, surtout Monsieur, leur volonté de réaliser l'aménagement de logements supplémentaires. Leurs motivations peuvent être mises en lien avec plusieurs valeurs qu'un tel projet leur permettrait de conserver et développer. Parmi elles, le rapport émotionnel entretenu avec leur maison est particulièrement parlant.

En effet, le ménage a démontré l'attachement affectif le plus explicite de tous les propriétaires rencontrés dans ce travail de recherche. L'origine de cet attachement remonte à la construction du bâtiment, réalisée selon une vision très précise de ce que les E3 désiraient. Le couple est allé voir un architecte avec une maquette conçue par leurs soins pour permettre de construire une maison personnalisée et non un modèle de catalogue. L'affection portée à la maison s'est par la suite également renforcée par de nombreux travaux d'améliorations exécutés en partie par les E3 eux-mêmes. Le surdimensionnement de la maison et l'entame de considérations quant à la perte de mobilité ont amené le couple à discuter de leur séparation avec la maison. L'attachement à leur propriété a rendu ces délibérations difficiles.

*« Ce n'est pas facile, parce que cette maison, c'est une histoire de vie, on était que les deux quand on est arrivé ici en 1977, après il y a eu les trois enfants et on a fait notre vie ici [...] et maintenant, vendre la maison et encore peut-être aller ailleurs, ça me pèse rien que d'en parler. Et si on vend, on touche l'argent mais c'est un bien immobilier qui fout le camp et tous les travaux qu'on a entrepris, en grande partie nous-même, et bien ça sera perdu quelque part »*

La densification résidentielle du bâtiment a apporté une alternative au couple et un moyen d'envisager un prolongement de l'occupation de la maison par une réduction de leur surface habitable et l'aménagement d'un logement de plein pied adapté à une mobilité réduite.

Comme précisé précédemment, les E3 ont entrepris un grand nombre de travaux dans la maison, pour assurer son entretien et aussi son amélioration. Les aménagements du jardin, la construction de la véranda ou encore l'installation d'un grand atelier au sous-sol sont autant d'exemples cités par le couple pour illustrer leur appropriation de

la maison et de sa parcelle. Cette appropriation de la valeur d'usage de leur maison rend également difficile pour le couple de s'imaginer déménager ailleurs. En ce sens, la conservation de la valeur d'usage se comprend également comme étant à l'origine des motivations du ménage, cette valeur étant liée dans ce cas une charge affective importante.

### *Valeur patrimoniale matérielle et symbolique*

Ménage E1 : Les réflexions des E1 portent également autour d'enjeux de succession et de propriété de la maison. Ces questions se réfèrent à la valeur patrimoniale du bâtiment et son terrain. Cette valeur présente une caractéristique matérielle objective, celle de la conservation de la valeur d'échange, mais également des caractéristiques symboliques importantes pour le couple.

Du point de vue de la conservation de la valeur d'échange, le terrain et la maison des E1 ont vu leur prix augmenter depuis la construction au début des années 2000. Ce bien immobilier représente un héritage très intéressant à transmettre aux enfants et, selon les E1, la création de plusieurs appartements est un bon moyen de valoriser ce bien. La densification douce intervient comme moyen de faciliter le passage de la propriété vers les enfants. Alors qu'une maison ne peut être facilement transmise qu'à un seul enfant, en comptant que l'un d'eux ait l'envie et surtout les moyens de la reprendre, la division en trois appartements permet que les trois enfants accèdent à la propriété d'une partie de la maison. Les appartements peuvent être difficilement de la même valeur, mais une compensation entre les enfants semble faisable, alors que l'accès d'un seul enfant à la propriété en rachetant les parts de ses frères et sœurs peut s'avérer compliqué. Dans le cas où les enfants ne veulent pas vivre dans la maison, la location des appartements est tout à fait envisageable alors que la location d'une grande maison individuelle n'est pas une pratique habituelle dans l'esprit des E1.

*« Typiquement, dans l'idée qu'il y ait trois appartements, même s'ils ne sont pas équivalents, ça pourra être quelque chose qui pourra faire office de patrimoine, d'héritage ou quelque chose comme ça pour nos trois enfants »*

Les E1 ne se sont pas lancés dans la réalisation d'un projet à la suite de leur participation à la démarche MétamorpHouse. L'idée de la densification douce a cependant permis de faire surgir un débat sur l'avenir de la maison et son adaptation aux conditions liées au vieillissement. La question de la succession est intervenue de manière concrète au sein d'un couple dont les enfants vivent encore dans le foyer familial. L'évocation de ces discussions a bien fait ressortir les aspects affectifs et symboliques intervenant dans le sujet de l'avenir d'une maison familiale. Ces aspects sont à fortiori présents quand il est question d'aménager un logement dans sa propriété.

*« Ensuite, et on en a aussi parlé avec Mme Beyeler, en vieillissant, on peut imaginer que rétrécir notre maison pourrait être une solution pour les problèmes liés à l'âge.*

*Mais encore une fois, il faudrait que l'on garde la propriété, ou que ce soit aussi nos enfants qui soient impliqués dans la maison. Garder la propriété dans la famille c'est quelque chose d'important pour moi et mon mari et c'est une des choses évoquées dans toutes ces discussions qui nous sont venues après avoir participé aux entretiens avec Mme Beyeler. »*

Evoquer la séparation avec la maison familiale est quelque chose de compliqué pour les E1. Les questions de successions ne se résume ainsi pas pour eux uniquement à la transmission de la valeur financière d'un bien immobilier.

*« S'imaginer devoir vendre, c'est quelque chose de difficile à accepter. Après je sais que c'est un peu le destin des maisons familiales. J'ai typiquement l'exemple de mes parents qui vient en tête et après que ma mère soit devenue veuve, et bien ce n'était plus possible de rester et on a dû vendre. Ça a été un moment chargé d'émotion pour moi alors pour ma mère c'était encore quelque chose d'autre et je me souviens d'ailleurs en avoir parlé avec elle »*

La charge affective liée à une maison familiale est ici à nouveau évoquée et la séparation de la maison devient moins douloureux quand il est possible de transmettre son bien à l'un de ses enfants. La division de la maison en plusieurs appartements intervient pour rendre cette transmission dans le cercle de la famille possible.

*« Même si nous on finit par s'en aller, c'est autre chose si la maison est de nouveau habitée par nos enfants. Mais c'est quelque chose qui peut aussi se faire sans transformation si seulement un de nos enfant reprend la maison »*

Ménage C1 : La conservation de la propriété de la maison dans le cadre familial par la transmission aux enfants est un enjeu d'importance qui a également été relevé lors de notre entretien avec les C1. Avec la question de la succession, la division de l'appartement en deux logements permet de partager entre les enfants le bien immobilier et rendre ainsi l'opération plus facile ou même tout simplement possible. Encore une fois, la densification douce s'interprète comme un moyen de conserver la maison dans le cadre de la famille. Cet objectif s'apparente à des considérations symboliques et affectives caractéristiques des questions de succession d'une maison familiale.

*« C'est un attachement presque viscéral je dirais, d'ailleurs c'était mon père qui avait suivi les travaux ici. J'entends il y a beaucoup de conceptions de mon père. Il est maçon et il était à la retraite donc il a suivi le chantier et y a laissé sa patte je dirais »*

*« Je pense que tout propriétaire qui construit part dans ce sens-là. C'est-à-dire de transmettre le bien à la famille. Que ce soit les enfants, les petits enfants ou quoi que ce soit »*

Ménage VG1 : Le projet des VG1 est principalement orienté en direction des enfants. Quand leur indépendance économique sera assurée, les VG1 considèrent,

contrairement au couple C1, qu'il leur sera possible d'habiter dans la maison familiale si tel est leur désir. Outre l'occupation des appartements par les enfants, un autre aboutissement du projet est de réaliser la transmission de la propriété à moyen terme. La forme finale de cette succession n'est pas encore arrêtée pour les VG1<sup>26</sup> il est néanmoins à relever ici la volonté de conservation de la valeur du bien immobilier dans la famille. En contraste avec le cas des E1 par exemple, la discussion menée avec les VG1 lors de l'entretien ne s'est pas orientée vers des discours sur l'héritage subjectif et le lien émotionnel que représente la maison. Les réflexions sont dirigées vers des considérations liées à la qualité du logement, sa localisation et sa valeur en termes de bien immobilier et ainsi vers la conservation de la valeur patrimoniale matérielle.

*Ménage C3* : Pour le ménage C3, des considérations sur les enjeux de succession, également similaires à d'autres cas rencontrés dans notre échantillon, ont pu être observées. Ainsi, les C3 envisagent la division de leur maison en deux logements comme une possibilité de faciliter la transmission de leur bien immobilier vers leurs deux enfants. Une peur est sous-jacente à cette idée : devoir être amené à vendre leur maison si la transmission aux enfants ne pouvait fonctionner. En ce sens, la densification douce devient un moyen de conserver la valeur patrimoniale de la maison dans la famille.

*« L'idée c'était aussi de dire que si on vend la maison et qu'on va en EMS, c'est un patrimoine qui fout le camp. Si on sépare en deux appartements et qu'on transmet à nos enfants, on a deux appartements et deux enfants et ça pourrait résoudre certains problèmes de succession »*

Du point de vue du patrimoine, les C3 accordent une importance à ce que la propriété de la maison puisse rester aux mains de la famille sans que le bâtiment soit forcément occupé par des membres de la famille. Il s'agit de conserver la propriété d'un bien immobilier bien situé et entretenu.

Les réflexions des C3 quant à la transformation de leur maison semblent s'affranchir de notions émotionnelles et affectives. La valeur d'usage constitue le moteur de leur motivation à y rester et donc de l'adapter, alors que la conservation de la valeur patrimoniale matérielle les amène à envisager la séparation en deux de leur bien successoral.

*« Ça ne me dérangerait pas, je ne suis pas attaché aux pierres, j'ai des souvenirs dans la maison qui sont précieux mais si on part je les prends avec moi. Les murs, le toit, c'est de la pierre, moi je n'y accorde pas plus d'importance que ça »*

*Ménage VG2* : Le deuxième appartement aménagé à l'étage de la maison des VG2 est occupé par un ami du couple. Pour ces derniers, ce logement n'a pas été pensé pour accueillir un des enfants. Ceux-ci se sont d'ailleurs installés en dehors du canton de Fribourg. En revanche, les enfants prennent une importance certaine dans les

---

<sup>26</sup> Les différentes modalités lors de la succession sont discutées au chapitre 3.2. de l'analyse.

motivations des VG2 dans la réalisation de cette opération. En effet la valorisation de la propriété que constitue la rénovation de la maison et sa densification résidentielle représente un héritage très intéressant. Monsieur a d'ailleurs confié que cette idée d'héritage était un levier capital dans sa décision de se lancer dans le projet. La valeur patrimoniale matérielle peut donc être incluse dans l'interprétation des motivations des VG2.

*« Si je n'avais pas eu d'enfants je n'aurais peut-être pas fait ça, je pense, parce qu'ensuite, c'est eux qui hériteront de ça en fait et comme héritage, la maison comme elle a été transformée, ça sera intéressant pour eux, si ça les intéresse d'emménager ou de vendre »*

**Ménage VG3** : Le cas de figure de ce ménage rejoint le projet du ménage VG2 dans le sens que la maison sujette à une transformation est celle des parents de Monsieur.

Le fait d'être propriétaire de biens immobiliers bien placés à Villars-sur-Glâne semble être une chose importante pour les VG3. L'accession à la propriété de la maison des parents de Monsieur s'est réalisée pour conserver cet important capital familial et non en prévision d'un emménagement futur. Au moment de l'entame des réflexions sur l'avenir de leurs propriétés, leur propre maison et la maison des parents, la vente a été envisagée dans les deux cas. Cependant, les VG3 ont estimé qu'il était judicieux de garder leur capital immobilier et foncier. Pour ce faire, la division de la maison des parents permet au couple d'accéder à un logement adapté à leurs besoins, tout en restant propriétaire. Les VG3 ont également décidé de réaliser cette opération sans devoir vendre leur propre maison pour augmenter leurs moyens financiers. A la place, ils espèrent pouvoir transmettre celle-ci à leur fille et ainsi préserver la valeur patrimoniale matérielle.

Comme mentionné plus haut, la vente des maisons a été discuté dans le couple. Ils se sont intéressés aux possibilités de loger ailleurs en visitant des appartements dans la commune. Quitter leur maison ne constitue pas un problème en lui-même mais ils souhaitaient pouvoir acquérir un appartement et pas le louer. N'ayant pas trouvé un objet correspondant à leurs attentes, la solution de la densification se trouvait encore plus justifiée. Leur démarche démontre donc un intérêt à être propriétaire de leur logement. Du point de vue de l'attachement affectif, aborder la vente de la maison des parents de Monsieur n'a pas soulevé de considérations émotionnelles de l'aveu des VG3. Le renoncement à la vente a véritablement eu lieu lors de la prise de conscience de l'importance donnée à la possession d'un capital immobilier intéressant dans une commune tel que Villars-sur-Glâne. Cette valeur patrimoniale matérielle semble jouer le rôle le plus prépondérant dans la logique des motivations de ce ménage.

**Ménage E3** : Les E3 souhaiteraient pouvoir ajouter deux appartements sur leur parcelle. Le couple a été très clair quant à la destination de ces logements qu'ils prévoient exclusivement dans un cadre familial. Leur fils cadet, qui loge actuellement au sous-sol de la maison, et leur fille viendraient emménager dans les logements

créés. Lors de l'entretien, ils ont souhaité préciser que tirer une plus-value de la location des appartements n'entraîne absolument pas dans leurs considérations. La transformation intervient ici pour conserver la valeur patrimoniale symbolique d'une maison considérée comme un projet de vie lié à la famille.

*« On imagine tout ça dans un cadre familial exclusivement et j'insiste là-dessus. On ne cherche pas à tirer des loyers et faire du bénéfice [...] on aimerait vraiment faire perdurer cette maison comme un patrimoine de famille et quand on sera plus là, et bien c'est deux de nos enfants qui seront dans la maison et le patrimoine sera sauvé »*

La conservation de la valeur patrimoniale de la maison se comprend également d'un point de vue matériel dans les réflexions du ménage. Le projet permet une densification résidentielle sur un terrain bien placé dont la valeur a bien augmenté depuis son acquisition. Cette valorisation permet au bien immobilier de constituer un héritage intéressant pour les enfants.

*Ménage E2* : Après la participation à MétamorpHouse, sept ans plus tard, les réflexions de Monsieur E2 restent dirigées vers sa fille et non en direction de ses propres conditions de logement. Il considère que si un projet de densification douce doit être réalisé sur sa parcelle, il sera fait par sa fille dans le cadre de la transmission de la maison. Selon ses dires, il ne tient pas particulièrement à ce que la maison soit habitée ou en possession de sa famille.

*« De toute façon, on ne sera pas là pour le voir quand ils y habiteront. Donc l'attachement à ce que ma fille reprenne la maison, ce n'est pas vraiment quelque chose qui joue dans mon cas »*

Son souhait est de permettre à sa fille de décider de l'avenir de la maison en toute connaissance des possibilités de construction sur la parcelle. La valorisation du patrimoine matériel par l'opération de densification douce est d'ailleurs moins évidente pour lui que pour d'autres propriétaires de notre échantillon.

*« Sinon en termes de patrimoine, il faut se poser les bonnes questions. Dépend la forme du projet, il faut faire attention de ne pas dévaluer la maison. En ajoutant un appartement ça va peut-être effectivement si les gens sont de la même famille mais sinon, si on veut habiter en individuel c'est peut-être moins intéressant »*

#### *Valeur de rente*

*Ménage C1* : Les enfants des C1 étant encore jeunes, l'idée de création d'un logement destiné à leur offrir plus d'indépendance est toujours actuelle. L'expertise de M. Beyeler a fait ressortir que la construction d'une extension était possible avec la division de la maison par étage. Un projet permettrait ainsi de réaliser l'idée de départ des C1, mais également de créer un appartement spacieux à l'étage qui pourrait être mis en location après le départ des enfants. Cette idée de location s'est initiée dans l'esprit des C1 après la participation à la démarche MétamorpHouse. Avant, la suite à donner au logement supplémentaire, une fois les enfants partis, n'était pas établie. La

rente obtenue par la location de l'appartement à fini de convaincre les C1 de la pertinence du projet pour leur maison et, au moment de l'entretien, ils ont confié être convaincu que la réalisation concrète devrait intervenir dans un horizon de 5 à 10 ans. La valeur de rente tirée de l'opération de densification douce prend une part très importante dans le processus de réflexion de ces propriétaires quant à la possibilité d'aménager un appartement. De plus, la rentabilité financière constitue, selon eux, un levier important pour la réalisation de ce genre de projet de manière générale.

*« C'est leur habitat, leur environnement, c'est quand même quelque chose de très privé. L'ouvrir aux autres est quelque chose de pas naturel je dirais et pour passer ce pas, le fait de montrer qu'il y a une plus-value monnayable est quelque chose qui peut enlever cette réticence »*

La location, et le bénéfice qui en est tiré, entre donc dans les motivations des C1 à se lancer dans une opération. Cette location est la suite logique à donner à l'appartement créé à la base pour l'usage des enfants, car les C1 n'entrevoient pas la possibilité que l'un d'entre eux reste dans l'appartement lorsque l'indépendance financière sera acquise. Ici, la cohabitation des enfants adultes et des parents n'est pas perçue comme une bonne chose.

#### 2.4. Synthèse : valeurs clés

Sept ménages ont exprimé des logiques d'actions en relation à la valeur d'usage et un projet de densification douce. Cette valeur d'usage peut être dirigée vers les enfants pour leur permettre de bénéficier de plus d'indépendance s'ils sont encore des adolescents ou de jeunes adultes vivant dans la maison de leurs parents et n'étant pas financièrement autonomes. Les enfants adultes et indépendants peuvent également être sujets des considérations dans l'optique de pouvoir accéder à un logement à leur convenance.

La valeur d'usage est aussi pensée pour les propriétaires quand ceux-ci envisagent la densification douce comme un moyen de continuer à profiter de la maison en l'adaptant à de nouvelles conditions amenées par le départ des enfants et l'approche de la vieillesse. Cette adaptation de la maison change le caractère de celle-ci. Avec un ajout de logement contigu au bâti existant, il ne s'agit plus d'une maison individuelle et dans certains cas, ce changement pose problème car il déprécie la qualité d'usage pour les propriétaires. L'évolution des rapports d'intimité induite par un projet illustre bien ce problème.

La valeur d'usage peut expliquer la logique de fonctionnement de projets non centrés sur la maison des propriétaires, mais sur celle de leurs parents. La densification douce permet ici aussi d'adapter la maison à de nouveaux désirs en termes de conditions de logement.

La récolte des témoignages des ménages démontre que les valeurs définies dans notre modèle sont interreliées. Ainsi la valeur d'usage est dans certains cas liée à une composante affective quand les propriétaires montrent un fort attachement à l'usage

des aménités de la maison dont ils ont pu profiter de nombreuses années et pour lesquelles ils ont investi diverses ressources dans leurs développements.

La valeur affective se montre d'ailleurs importante pour deux ménages voyant dans un projet de densification un moyen de se maintenir à la maison et de conserver le lien affectif entretenu avec elle. Si pour un autre ménage, l'attachement n'a pas été avancé comme un moteur de l'opération de densification, la charge émotionnelle comprise dans un tel projet se faisait très ressentir à travers les discours exprimés lors de l'entretien.

La valeur affective est également liée à la dimension patrimoniale des projets. La séparation avec la maison étant vécue de manière moins douloureuse si le bien peut être transmis aux enfants. La densification douce est, à ce titre, perçue comme un moyen de faciliter cette opération.

L'importance accordée au maintien de la propriété des maisons au sein de la famille s'inscrit dans la valeur patrimoniale symbolique de notre modèle. Cette acception correspond parfaitement aux logiques exprimées par l'un des ménages et constitue un moteur dans leur entreprise d'un projet de densification douce.

La composante affective et symbolique est toujours accompagnée de considération matérielle dans la question de l'héritage. Il s'agit de conserver la valeur d'échange de la maison, non pas dans le but de tirer un bénéfice de la vente mais de constituer un patrimoine intéressant à léguer aux enfants. Ainsi, la valeur patrimoniale matérielle a été exprimée à travers les témoignages de sept ménages de notre panel comme importante pour comprendre un projet. Connaître les possibilités de densification est également pertinent pour l'un des ménages pour que les héritiers puissent juger de la meilleure option au moment de décider de l'avenir de la maison.

La conservation de la valeur patrimoniale matérielle suppose que le bénéfice n'est pas attendu en un revenu financier immédiat mais dans la transmission d'un capital à la génération suivante. En termes de bénéfice financier direct, un des ménages a exprimé son intérêt à l'aménagement d'un appartement en vue d'ajouter un loyer à ses revenus. La valeur de rente peut donc également expliquer les motivations des propriétaires au moment d'envisager un projet de densification douce.

### 3. Faisabilité des projets et réseau d'acteurs

Après s'être intéressé aux motivations des propriétaires à travers le contexte biographique et le système de valeurs recherchées dans une opération, cette deuxième partie d'analyse se penche sur la faisabilité des projets. Il s'agit d'identifier les éléments de natures diverses qui entrent en considération lors de la planification d'un projet et qui peuvent jouer le rôle de freins voire rendre une réalisation impossible. Il est aussi concevable de repérer d'autres éléments qui aient une fonction inverse et se présentent plutôt comme des facilitateurs à un projet.

Les témoignages récoltés lors des entretiens individuels constituent ici aussi une importante source de données, que les propriétaires soient allés au bout d'une réalisation ou non. La question de la faisabilité des projets fait cependant intervenir un réseau d'acteurs liés à différents secteurs d'un projet pour assister une maîtrise d'ouvrage non professionnelle. Pour rendre compte de leurs rôles dans les projets, nous nous basons sur les informations transmises d'une part durant les présentations des experts ayant eu lieu lors de la mise en place de MétamorpHouse dans le canton de Vaud et lors d'une rencontre avec un collaborateur du STD vaudois responsable de cette mise en place. Nous mobilisons également les informations obtenues lors des entretiens réalisés avec les représentants des autorités rattachés à l'urbanisme des différentes communes ainsi qu'avec un architecte ayant mené des projets de densification douce. En outre, différentes sources bibliographiques sont mobilisées pour répondre aux interrogations liées à la faisabilité des projets.

### 3.1. Enjeux financiers

La construction de nouveaux volumes et la transformation des structures existantes exigent des chantiers d'un certain coût. La faisabilité d'un chantier va donc dépendre de la capacité financière des ménages propriétaires et de la possibilité d'accéder à un prêt bancaire. La question est également de savoir si la forme du projet retenue est viable financièrement pour les propriétaires.

#### Accès à un prêt

L'accès à un prêt bancaire est régi selon des règles établis par la FINMA (Swiss Financial Market Supervisory Authority), lesquelles servent de base dans les différentes institutions financières du pays pour la négociation des hypothèques. La figure ci-dessous, tirée de la présentation des experts à Echallens, présente comment l'accès à un prêt est approuvé selon la vérification de trois règles. L'exemple utilisé prend en considération l'achat d'une maison d'une valeur d'un million de franc.

Base de calcul pour l'accès à un prêt

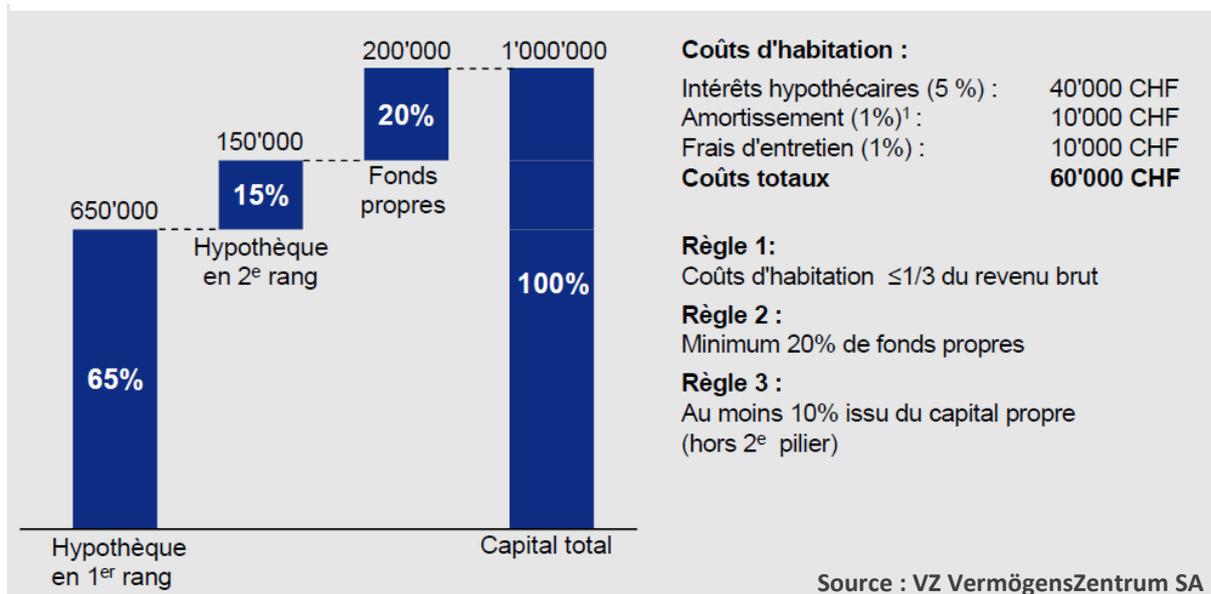


Figure 12

En ce qui concerne un prêt destiné à la transformation d'un bâtiment, les mêmes règles sont applicables. Dans le cas de la création d'un logement supplémentaire pour la location, les revenus générés permettent une augmentation de la marge de manœuvre des propriétaires. Le loyer est soit ajouté au revenu de référence ou est déduit des coûts d'habitation selon le prestataire. Les deux manières de faire mènent à un résultat similaire.

Base de calcul pour l'adaptation d'un prêt de 300 000 CHF en vue d'une transformation

Situation avant le projet		Situation après le projet	
Valeur maison	1'000'000 CHF	Valeur maison	1'300'000 CHF
Hypothèque	400'000 CHF	Hypothèque	700'000 CHF
Hypothèque 1 <sup>er</sup> rang	20'000 CHF	Hypothèque 1 <sup>er</sup> rang	35'000 CHF
Hypothèque 2 <sup>e</sup> rang	-	Hypothèque 2 <sup>e</sup> rang	-
Amortissement	-	Amortissement	-
Frais d'entretien	10'000 CHF	Frais d'entretien	13'000 CHF
Revenus locatifs	-	Revenus locatifs	-15'000 CHF
<b>Coûts totaux</b>	<b>30'000 CHF</b>	<b>Coûts totaux</b>	<b>33'000 CHF</b>
Rentes AVS	42'000 CHF	Rentes AVS	42'000 CHF
Rentes LPP	58'000 CHF	Rentes LPP	58'000 CHF
<b>Total revenus</b>	<b>100'000 CHF</b>	<b>Total revenus</b>	<b>100'000 CHF</b>
<b>Supportable</b>	<b>30,0%</b>	<b>Supportable</b>	<b>33,0%</b>

Source : VZ VermögensZentrum SA

Figure 13

On remarque que dans l'exemple ci-dessus, le calcul du revenu est établi pour une personne à la retraite. En effet, les présentations des experts dans le cadre de la démarche MétamorphHouse dans le canton de Vaud étaient, d'une manière générale, dirigées vers un public de personnes à la retraite ou l'approchant. Les caractéristiques de notre échantillon de propriétaires montrent que la démarche semble attirer des propriétaires d'un âge avoisinant le passage à la retraite. Cette orientation des présentations semble dès lors s'accorder à ce que nous avons pu observer.

Une des préoccupations récurrentes qui a d'ailleurs pu être relevée lors des entretiens menés avec les propriétaires est la question de l'accès à un prêt alors que l'âge de la retraite est atteint ou imminent. La diminution du revenu accompagnant l'arrêt de l'activité professionnelle est en effet un frein pour l'obtention d'un crédit bancaire.

*Ménage E2 : « au niveau financier, c'est clair que puisque je suis à la retraite, les banques sont plus réticentes à prêter. Dès que vous n'êtes plus actif, c'est tout de suite le cas. Tout dépend des fonds propres également et ce que vous pouvez avancer vous-même »*

La personne en charge de la présentation des enjeux financier à Echallens, directeur suisse romand de la société VermögensZentrum (VZ), a ouvert des pistes de solutions au cas où la demande d'hypothèque ne passait pas une première fois selon les règles présentées ci-dessus. Il est ainsi envisageable de :

- Demander à ce que la fortune soit considérée pour l'établissement du revenu si le propriétaire en vit partiellement<sup>27</sup>
- Trouver un prestataire qui estime un revenu brut et ainsi augmenter les rentes de retraite de 10 à 15%
- Augmenter la part de fonds propres si le propriétaire peut se le permettre
- Recalibrer le projet du point de vue des coûts du chantier
- Recalibrer le projet en vue d'augmenter les revenus locatifs
- Joindre les enfants au projet comme débiteurs solidaires dans le cas d'une copropriété ou de transfert du bien avec préservation de l'usufruit<sup>28</sup>
- Rente immobilière

### *Viabilité du projet*

Une spécificité de l'emprunt bancaire dans le cas d'un projet de densification douce destiné à la location, est la création d'une rente s'ajoutant au revenu de référence. Ce revenu détermine la viabilité financière du projet. Il est ainsi important pour le propriétaire d'assurer la mise en location de son objet. Ceci est une source de beaucoup de craintes pour certains ménages que nous avons rencontrés. Les appréhensions sont liées à la variabilité du marché de la location et des problèmes financiers encourus en cas de non location de leur bien.

*Ménage C3 : « On n'est pas des sociétés immobilières, on est des indépendants sans caisse de pension qui investissent derrière nous. En tant qu'individuel, le risque est énorme. Une petite crise horlogère et vous avez 200 logements de libre dans le Jura et qui me garantit qu'il n'y en aura pas une dans deux ans. [...] On voit dans le journal que dans le Jura, ça ne va pas, il y a trop de logements libres, mais on ne doit pas trop en parler parce que ce que l'on veut, c'est des investissements. Moi je fais mon petit*

---

<sup>27</sup> En se basant sur le calcul fortune/espérance de vie pour établir une rente annuelle s'ajoutant au revenu.

<sup>28</sup> Précision des formes de successions au chapitre 3.4.

*quatre pièces avec des frais Minergie et mon emprunt avec des taux d'intérêt et donc mon appartement, je vais devoir fixer un loyer cher et personne ne viendra »*

Comme on peut le voir, les C3 mettent en avant dans leur argumentation une spécificité régionale relative à la commune de Courroux. La prise de risque liée à la non-location d'un appartement peut être particulièrement importante pour des acteurs non-professionnels qui essaient de s'insérer dans un marché immobilier dont l'incertitude rend le succès de leur projet problématique. Le logement créé correspond aux aspirations des propriétaires quant à l'évolution de leur maison et pas forcément à la meilleure configuration pour rencontrer la demande de la région. Les frais engagés dans l'opération rendent des privés vulnérables aux risques d'une non-location. Il est d'ailleurs clair que les incertitudes liées à la non-location d'un appartement sont variables selon les régions considérées, avec des marchés immobiliers et des taux de logements vacants différents. Ceci peut expliquer l'aboutissement de projets de densification douce dans la commune de Villars-sur-Glâne dans notre échantillon de propriétaire. En effet, la demande en logement y est non-négligeable et la création d'un appartement ne comporte sûrement pas les mêmes risques qu'ailleurs au niveau de sa mise en location. Les propriétaires de cette commune n'ont d'ailleurs pas exprimé de craintes dans ce sens et le témoignage des VG2 vient illustrer encore une fois que la situation régionale joue un rôle dans le montage d'un projet.

*Ménage VG2 : « Le fait que la banque était aussi convaincue, c'est qu'ici, il y a une location qui rentre et c'est une location sur le grand Fribourg avec une sacrée qualité et la banque sait très bien que si on peut plus payer et bien elle a une garantie »*

Les C3 insistent également sur le fait que les risques du rôle de bailleur sont assumés entièrement par des privés sans aucune garantie de succès. Selon eux, cet état de fait provoque une méfiance de la part des autres acteurs quant aux opérations de densification douce.

*Ménage C3 : « On est proche de la retraite et au rythme où vont les caisses de pensions, ça devient difficile. Les banques savent qu'on va vers des diminutions de revenu, donc elles sont frileuses et on l'a ressenti lors des présentations organisées par la commune et nous ça nous a rendu aussi frileux [...] Je pense que l'ensemble des autres acteurs, qu'ils soient notariaux, communaux ou bancaires, ne sont pas très chauds à l'idée que des privés deviennent des sortes de promoteurs, des investisseurs dans l'immobilier »*

Cette interprétation de la position de la commune est intéressante alors que celle-ci est à l'origine de l'organisation de la démarche MétamorpHouse. Le problème relevé ici est l'isolement des propriétaires face aux risques de voir un appartement créé rester vide alors que la commune, en parallèle à MétamorpHouse, soutient des projets de construction de logements aux mains de sociétés de promotion immobilière plus à-mêmes qu'un bailleur privé à faire face à des problèmes de non-location. Le souhait exprimé ici par des ménages comme les C3 est de voir les pouvoirs publics s'impliquer

plus concrètement et soutenir la mise en location des logements qu'ils ont promu avec le lancement de la démarche MétamorpHouse.

*Ménage C3 : « La commune derrière construit un immeuble ici et un immeuble là, ils vont débloquer plus d'une vingtaine d'appartements sur le marché et moi avec mon appartement dans ma maison, il risque d'être moins bien que ce qu'on trouve dans les bâtiments modernes et dans un quartier où la circulation est moins bien gérée. [...] Ils pourraient dire : "ok vous investissez pour un appartement qui permettra de mieux occuper le territoire, vous prenez une part de risque mais nous, Etat, Commune, Canton, on le partage en prenant aussi des risques et on vous propose des garanties si, dans deux ans, il y a un problème, on vous aide à trouver une solution »*

La question d'un soutien plus approfondi de la part de la commune se retrouve aussi dans une autre commune avec ce que nous a confié le ménage E1 à Echallens.

*Ménage E1 : « Ce qui serait intéressant de savoir, c'est la position de la commune. Parce que s'ils partent sur une politique de densification, ils ne peuvent pas obliger les propriétaires, mais qu'est-ce qu'eux peuvent apporter pour que ça se fasse et aider éventuellement. Je ne sais pas si c'est possible, je n'en sais rien »*

#### *Bilan coûts-bénéfices*

Nous allons appréhender ici la question de la densification douce de manière à établir un bilan coûts-bénéfices d'une opération pour compléter l'analyse de la viabilité des projets.

Ainsi, pour Thalmann et Favarger (2014), vivre dans une maison devenue trop grande implique un coût d'opportunité passablement élevé. Si les frais de logement deviennent raisonnables au moment où le remboursement de l'emprunt arrive à son terme, renoncer à la vente ou à la location du bien représente la perte d'un gain financier important. « On peut donc estimer le vrai coût de rester dans la maison, c'est-à-dire ce coût d'opportunité, en se renseignant soit sur le loyer auquel les maisons de ce genre se louent dans la région, soit sur le prix auquel elles se vendent. » (Thalmann et Favarger, 2014 : 151).

Cette réflexion ne fait sens que si les propriétaires peuvent accéder à un autre logement répondant à leurs aspirations. La densification douce se comprend dans cette vision économique comme une troisième voie permettant la conciliation du besoin en logement et la valorisation économique de la maison. Il est cependant important de voir si les coûts liés à une opération de densification douce rendent cette valorisation effective.

Selon Thalmann et Favarger (2014), les trois principaux paramètres à considérer lors de la création d'un logement supplémentaire sont :

- Le coût des travaux de transformation
- La perte de surface habitable des propriétaires
- Le revenu locatif du logement créé.

Pour une évaluation pertinente du projet de densification résidentielle en lui-même, il est important de prendre en compte le coût des travaux attribué à cette destination et pas à d'éventuelles rénovations accompagnant le projet. À ce coût peut être ajouté les complications liées aux travaux, qui peuvent être considérées par le montant à prévoir pour loger ailleurs pendant le chantier. Toutes ces dépenses représentent une somme d'investissement qu'il faudra annualiser pour établir le bilan coût-bénéfice de l'opération<sup>29</sup>.

Dans le cas d'une densification sans augmentation de la surface de plancher, la superficie de la maison d'origine sera diminuée au profit du second logement. Si l'on part du principe que la valeur locative de la surface perdue est égale à la rente obtenue par la location du second logement, l'opération n'est économiquement pas rentable. La réalité montre cependant que deux logements se vendent plus chers qu'un seul avec une superficie similaire dans les deux cas. En effet, le loyer ou le prix du logement n'est pas proportionnel à sa superficie dans le marché immobilier suisse (Djordjevic et Eugster, 2008). En outre, la diminution de la surface habitable est souhaitée par les propriétaires, comme nous avons pu le voir à travers les témoignages recueillis dans notre échantillon. En termes monétaires, cette diminution peut être traduite comme une perte de valeur d'usage dans le cas de l'utilisation des locaux pour l'hébergement des amis ou de la famille comme l'avance Thalmann et Favarger (2014). Selon ces derniers (2014 :154), « *on pourrait évaluer la perte de ces chambres par le coût de l'hébergement hôtelier de ces visites pendant les quelques nuits correspondantes, par exemple 100 CHF fois le nombre de nuitées.* »

Le revenu provenant de la location de l'appartement créé peut quant à lui être estimé par rapport au prix des nouveaux appartements construits dans la même région. Le loyer auquel un propriétaire peut prétendre avec un logement issu d'une densification douce de villa bénéficie toutefois de l'avantage de la localisation sur une parcelle avec peu de voisins et éventuellement d'un accès à un jardin semi-privatif. En revanche, la

---

<sup>29</sup> Thalmann et Favarger (2014) mettent en avant deux méthodes de calcul dans cette optique :

- Une méthode tirée du droit du bail qui permet d'obtenir la répercussion de travaux à plus-value sur les loyers :

$$\frac{\text{investissement} \times (\text{taux d'intérêt de référence} + \frac{1}{2} \%)}{2} + \frac{\text{investissement}}{\text{durée de vie}}$$

- Formule plus classique du coût annuel d'un investissement :

$$\text{investissement} \times \text{taux d'intérêt d'un emprunt à taux fixe à long terme}$$

valeur de la maison peut diminuer en lien, avec le changement de statut puisqu'il ne s'agira plus de l'unique logement sur la parcelle.

Dans le cas d'une opération comportant une augmentation de la surface de plancher sur la parcelle, la considération des coûts et des bénéfices se fait de manière similaire à ce qui est exposé plus haut. Dans ce cas de figure, la perte de surface habitable peut être diminuée pour les propriétaires et la superficie du logement ajouté peut quant à elle, être plus importante et améliorer les revenus locatifs. Ainsi, l'utilisation des droits à bâtir restants peut être considérée comme la réalisation d'une valeur latente (Thalmann et Favarger, 2014).

Au niveau fiscal, la réalisation d'une densification résidentielle implique quelques changements. Outre l'impôt foncier prélevé différemment selon les cantons, une valeur locative est ajoutée aux revenus imposables des propriétaires, quand bien même ils occupent eux-mêmes le logement. Cette addition représente entre 60 à 70% du loyer d'un logement similaire (ibid). En compensation, les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien peuvent être déduits. La réduction de la surface habitable au profit d'un logement supplémentaire aura pour effet une diminution de la valeur locative imposable. Le loyer perçu avec le nouvel appartement est cependant imposable et vient s'ajouter au revenu des propriétaires, déduction faite des frais financiers et d'entretien. Ce transfert ne se compense pas et la perception d'un loyer aura pour effet une augmentation des impôts étant donné la manière dont est calculé la valeur locative. Si la valeur de la maison augmente, notamment par les rénovations accompagnant la densification, l'impôt sur la fortune et l'impôt foncier devraient également augmenter.

Le tableau ci-dessous, inspiré de Thalmann et Favarger (2014), récapitule les éléments à prendre en compte pour l'évaluation coûts-bénéfices d'une opération d'ajout de logement.

	<b>Coûts</b>	<b>Bénéfices</b>
<i>Situation initiale</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intérêt hypothécaire</li> <li>- Frais : entretiens, taxes, assurances etc...</li> <li>- Imposition : valeur locative et immobilière</li> <li>- Coût d'opportunité de la sous-utilisation de la surface habitable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valeur d'usage</li> </ul>
<i>Travaux</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coût annualisé de la subdivision</li> <li>- Désagréments liés aux travaux / location alternatives durant les travaux</li> </ul>	
<i>Superficie perdue</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valeur d'usage perdue / coût d'hébergement</li> </ul>	
<i>Nouveau logement</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dépréciation en lien avec le changement de statut</li> <li>- Augmentation fiscale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouveau revenu locatif</li> </ul>
<i>Surface habitable supplémentaire</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coût annualisé des travaux supplémentaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revenu locatif supplémentaire</li> <li>- Réalisation de la valeur latente</li> </ul>

Figure 14

Thalmann et Favarger (2014) estiment qu'une opération de densification douce peut être rentable même sans ajout de surface habitable supplémentaire. Ce bénéfice peut notamment permettre de financer des travaux de rénovation entrepris simultanément à la division de la maison. Cette rentabilité se fait cependant à la condition « [...] que l'espace qui va être converti en deuxième logement ait une valeur significativement plus élevée pour un locataire potentiel que pour les propriétaires de la maison » (Thalmann et Favarger, 2014 : 156).

Encore une fois, un projet de densification suppose la sous-utilisation d'une bonne partie de la surface habitable. Il est également nécessaire que le type de logement créé réponde à une importante demande dans la région de référence pour permettre un prix de location intéressant. A l'inverse, si le prix de location ne permet pas une rentabilité de l'opération, par exemple si le logement est cédé à un parent pour un prix/loyer moindre que celui du marché, le calcul coûts-bénéfices montre ses limites dans la compréhension des logiques d'action des propriétaires et doit donc être complété par d'autres éléments difficilement traductibles en termes économiques.

### 3.2. Enjeux juridiques et notariaux

La création de nouveaux logements au sein d'une parcelle de maison individuelle implique un changement d'état qui nécessite de mettre en question les rapports de propriété de ces logements et le statut de ses occupants. Les différentes configurations choisies dépendront des motivations des propriétaires, chaque forme présentant des avantages et des désavantages. Ce chapitre a pour but de présenter les options envisageables pour les propriétaires lors de la réalisation de leurs projets et de faire le lien avec les questions de succession par la suite

#### *Densification douce et rapport de propriété*

En termes de propriété, les deux catégories principales que l'on peut distinguer sont la propriété exclusive et la propriété collective. On peut ensuite séparer cette dernière en deux formes différentes : la copropriété et la propriété commune. La propriété commune engage plusieurs parties qui bénéficient de des droits de propriété sur un bien de manière équivalente entre eux. Ils forment ainsi une communauté qui doit se mettre d'accord de manière unanime sur les décisions concernant leur bien. Une telle communauté est par exemple formée entre les enfants héritant de la maison de leurs parents. La deuxième forme de propriété collective est la copropriété. Dans ce cas de figure, chaque partie dispose d'une quote-part sur un bien. Dans le cas d'une maison, ces quotes-parts sont inscrites au registre foncier. A la différence de la communauté de propriétaires, les copropriétaires peuvent décider de vendre leurs quotes-parts. La propriété par étage (PPE) est une forme de copropriété qui permet aux parties prenantes « *le droit exclusif d'utiliser, d'administrer et d'aménager à sa guise des parties déterminées d'un bâtiment (unité d'étage ou de logement)* » (Zulliger, 2014). De cette manière, le propriétaire peut loger, louer, vendre ou engager ce qu'il possède.

Avec la création d'un appartement, le propriétaire d'une maison individuelle peut devenir bailleur ou vendre son bien. La location est définie par le contrat du bail à loyer et l'usage de l'objet est cédé à un tiers en contrepartie d'un loyer. Selon les aspirations des ménages, par exemple offrir l'accès à un logement pour un parent, le bail à loyer a le désavantage de limiter fortement le droit du locataire et ses possibilités de participation. La vente du logement a, quant à elle, l'avantage de pouvoir financer l'opération sans forcément passer par un emprunt hypothécaire. Elle peut également permettre d'éviter les risques de non-location que nous avons pu développer plus haut. Il faut cependant changer la forme de la propriété sur la parcelle et passer d'un propriétaire unique à une autre forme comme la PPE. Il ne sera aussi plus possible de décider d'une autre utilisation du logement à l'avenir ni de changer de voisin en cas de problème de cohabitation.

La cohabitation est d'ailleurs un paramètre important à considérer dans un projet. Des règles doivent être édictés dans le bail à loyer mais également dans le cas de la PPE avec l'usage des parties communes. L'enjeu est de savoir jusqu'à quel degré de précision on souhaite aller dans les réglementations, spécialement quand le projet est une histoire de famille. Dans le cas d'une réalisation concrétisée comme celle du ménage VG2, ces questions ont fait l'objet de réflexions de la part des propriétaires.

*Ménage VG2 : « Comme c'est un ami, on n'a pas mis grand-chose par écrit et on s'est dit qu'on pourrait voir plus tard selon l'entente comment ça évoluera. Mais dans le contrat c'est plutôt des choses qu'on trouve dans n'importe quel contrat de location je pense. Et par écrit on ne voulait pas non plus créer de précédent et qu'un locataire suivant demande par exemple les mêmes conditions alors qu'on aurait envie de les changer »*

Les rapports de propriété et le statut des occupants entre les différents logements supposés par un projet de densification douce sont, comme cela a été confié lors de la séance des experts d'Echallens, couvert par le droit suisse. Les propriétaires peuvent entreprendre la densification de leurs maisons à travers un cadre juridique existant. Si la PPE trouve ses bases légales dans le code civil suisse depuis 1965, cette forme d'organisation de la propriété a augmenté de près de 40% entre 1990 et 2015 (Fischer, 2017). Par ailleurs, une copropriété comportant deux, voire trois logements, ne présente pas les mêmes risques de conflit entre propriétaires que celle engageant un immeuble. Si une opération de densification douce demande impérativement l'intervention d'un notaire, les solutions juridiques qui s'y rattachent ne présentent pas de réelles entraves contrairement aux implications des enjeux financiers des projets. Néanmoins, si le cadre existe, les questions que soulève l'avenir d'un bien à la portée affective aussi importante qu'une maison, peuvent être source de véritables dilemmes pour les propriétaires.

#### *Organisation de la succession*

Nous avons pu voir avec le témoignage des propriétaires de notre échantillon, que les projets de densification douce sont souvent pensés en lien avec les enfants et la question de la succession.

*Ménage C2 : « Un notaire avait expliqué du point de vue de la propriété et de la transmission comment envisager un projet de division de maison. Il disait que ça pouvait faciliter si un enfant voulait venir dans la maison, mais qu'il n'avait pas les moyens de prendre le tout »*

Les dispositions de la succession peuvent être prévues dans des documents tel que le testament ou le pacte successoral. D'autres contrats de droit privé peuvent contenir des arrangements en lien avec cette problématique comme le contrat de mariage qui peut stipuler des modalités de partage spécifique des biens en cas de décès d'un des partenaires.

Dans les cas où les propriétaires d'une maison, comportant plusieurs logements ou un seul, souhaitent réaliser la transmission de cette dernière de leur vivant, des dispositions peuvent être prises pour que ces propriétaires puissent rester habiter dans la maison. Il est bien sûr possible de transmettre la maison et de convenir ensuite d'un bail à loyer mais, dans le cas d'un projet de famille, d'autres solutions plus adaptées existent. Ces solutions ne sont pas des formes de propriété particulières, mais des régimes de servitude personnelle, c'est à dire une ponction sur les droits réels du propriétaire sur l'objet immobilier. Il s'agit de l'usufruit et du droit d'habitation.

L'usufruit peut porter sur l'ensemble de la maison ou des parties, comme un appartement issu d'une densification. Dans tous les cas, le bénéficiaire de l'usufruit profite de l'usage complet du bien. « *Si les parents cèdent leur droit de propriété mais se réservent l'usufruit de la maison, cela ne change rien, sur le fond, à leurs droits et obligations* » (Zulliger, 2014 : 168). La location à autrui est également comprise dans l'usufruit. Mise à part les charges d'importantes rénovations, les coûts relatifs au bien incombent à l'usufruitier. Le droit d'habitation constitue une modalité spécifique de l'usufruit (ibid). Il réserve le droit au bénéficiaire d'habiter le bâtiment. La perception d'un loyer n'est pas obligatoire et incombe au choix des parties prenantes. L'utilisation des communs est également prévue par ce droit. « *La principale différence entre droit d'habitation et usufruit réside dans le fait que le premier confère justement le droit d'habiter un immeuble ou un logement, mais pas un droit de jouissance complet sur celui-ci* » (Zulliger, 2014 : 169).

Le choix entre ces modalités dépendra des spécificités des projets de densification et des aspirations des propriétaires. Les différences en droits et en obligations peuvent guider vers le choix d'une option au même titre que les différences sur l'imposition et la personne devant l'assumer. La présentation de ces régimes de servitude a pour but d'illustrer certains enjeux auxquels des propriétaires peuvent faire face lors de réflexion sur l'opportunité d'un projet de densification douce. La question est cependant complexe et s'étend à la transmission de tout type de propriété immobilière dans le cadre familial avec ou sans velléité de densification.

En termes de succession, la densification douce permet de diviser une maison et d'en distribuer les parts aux membres d'une fratrie de manière concrète à travers différentes unités d'habitation séparées.

*Ménage VG2 : « on peut imaginer une PPE, ou qu'ils soient copropriétaires, après c'est pour deux et on a trois enfants mais il y aura forcément un qui ne sera pas intéressé. Mais je pense que c'est intéressant pour eux, plus que l'ancienne forme qu'avait la maison avant. »*

L'enjeu est d'assurer la parité entre les héritiers. Si une maison se transforme en PPE après sa division en deux logements et que l'un des membres d'une fratrie devient propriétaire à un prix préférentiel ou en donation, celui-ci se trouvera redevable envers ses frères et sœurs. C'est après l'expertise indépendante sur la valeur du bien cédé

que l'acquéreur pourra dédommager les autres ayants-droits selon les parts qui leur reviennent.

### 3.3. Enjeux architecturaux et réglementaires

Les enjeux juridiques présentés précédemment sont liés à des questions de droits privés. Les experts notariaux sont les acteurs privilégiés à contacter pour que les propriétaires mettent au clair leurs interrogations. Le présent chapitre traite le point de vue du droit public et donc des réglementations d'urbanisme cadrant les possibilités de construction des propriétaires. Dans le cas de la densification douce, la faisabilité des projets dépend des structures bâties existantes, de l'architecture spécifique des maisons à la forme de la parcelle. Ces caractéristiques architecturales et réglementaires vont déterminer la nature du projet qui permettra d'activer les trois types de réserve définis par M. Beyeler.

#### *Architecture*

Si les propriétaires rencontrés dans ce travail ne sont pas tous allés au bout de la réalisation d'un projet, chacun d'entre eux s'est montré intéressé par l'une des variantes de transformation exposée par le travail de M. Beyeler. La question de l'adaptation architecturale semble dès lors ne pas constituer un obstacle péjorant la densification douce d'une maison individuelle. Le cas de deux maisons parmi celles des ménages contactés montre des situations intéressantes à mettre en exergue.

Les E3 ont confié que leur maison se prêtait difficilement à ce qu'ils désiraient réaliser, dû à l'orientation du bâtiment en rapport à la parcelle.

Ménage E3 : « *Pour nous, quand on a construit, on a fait un maximum au Nord pour avoir des dégagements tout en respectant les cinq mètres avec le voisin, et maintenant qu'on voudrait agrandir, c'est difficile, ça nous complique la tâche maintenant si on veut ajouter des extensions* »

A l'inverse, la maison des S. bénéficie de l'avantage d'avoir été conçue en prévision d'une division future des deux étages en unités de logement indépendants.

Ménage C1. : « *Alors moi personnellement, ça m'a donné des idées. La maison, comme l'a remarqué Mme. Beyeler, avait été construite dans un esprit de partage. Si on veut, l'étage du haut est indépendant de l'étage du bas dès la construction de la maison. Il suffit de fermer et ensuite tout est autonome, c'est prévu pour aménager une cuisine, il y a un salon, une salle de bains, il y a tout ce qu'il faut* »

Par ailleurs, les coûts liés aux frais d'architecte et aux entrepreneurs incitent à coordonner un projet de densification douce à une rénovation complète de la maison, avec un assainissement énergétique notamment. Un besoin en rénovation peut amener des propriétaires à considérer l'opportunité de diviser la maison ou de valoriser les droits à bâtir restant. A l'inverse, une opération de densification douce peut péjorer l'investissement consacré à une rénovation récente.

## Règlements

La réserve à construire se définit par les droits à bâtir que les propriétaires n'ont pas encore utilisés. L'absence de réserve à bâtir peut rendre la conception du projet plus complexe sans la rendre impossible, car des possibilités sont envisageables avec l'activation des réserves à transformer et à habiter. L'ajout de surface de plancher rend cependant le projet plus intéressant comme nous l'avons vu précédemment en limitant la perte de surface des propriétaires et en permettant la construction d'un logement spacieux et ainsi d'un meilleur revenu locatif. Les réserves à bâtir sont définies par des réglementations spécifiques aux cantons et aux communes. Elles comprennent généralement des indices d'utilisation et d'occupation du sol et sont complétées par des polices de construction sur la hauteur des bâtiments et les distances limites de construction à la délimitation parcellaire. D'autres particularités peuvent exister comme la réglementation de la toiture.

De ce que nous avons pu observer chez les propriétaires de notre échantillon, il existe une réserve de surface à bâtir dans les parcelles de maison individuelle. L'évolution des prescriptions cantonales et des règlements communaux expliquent cette constatation avec l'augmentation des indices d'utilisation du sol notamment. Kubli et al. (2008) avancent également que les propriétaires ne construisent que rarement la plus grande maison possible de par la volonté d'aménager un généreux jardin et par les limitations de leurs capacités financières.

Pour les pouvoirs publics, MétamorpHouse permet de tester sur le terrain les règlements en vigueur et de connaître les possibilités de constructions sur les zones villa. L'enjeu est de savoir à quel moment les droits à bâtir accordés sont trop élevés et permettent la réalisation de volumes n'ayant plus rien à voir avec les caractéristiques de l'habitat individuel. A Villars-sur-Glâne, la démarche a par exemple démontré que l'indice d'utilisation du sol prescrit par le canton rend la construction de petits immeubles possibles dans les zones d'habitation de faible densité. Outre la question des indices d'utilisation du sol, la rigidité des polices de construction peut faire obstacle à la densification douce. Les propos recueillis lors d'un entretien réalisé avec un représentant du SDT du canton de Vaud illustrent bien l'intérêt de MétamorpHouse à ce sujet.

*« Les quatre communes sont en train de réviser leur PGA et on voit que des enseignements peuvent être tirés avec la démarche MétamorpHouse. A Pompables, par exemple, les règles constructives sont très liées aux gabarits avec la favorisation de la grosse maison vaudoise avec l'obligation de faire un toit. Donc pour MétamorpHouse, c'est un obstacle. Un logement qu'on construit en zone villa, il doit pouvoir offrir une certaine qualité, ça veut dire entre autres de bénéficier d'un accès indépendant et d'un espace extérieur de qualité. Un modèle que l'on retrouve beaucoup avec la densification douce, c'est la division en deux logements d'une maison, un au rez-de-chaussée et un à l'étage, avec l'ajout d'une annexe en bas qui permettra au logement de l'étage de profiter d'une grande terrasse. Pour ce genre de*

*projet, l'obligation de faire un toit pose problème. On a d'ores et déjà commencé des discussions avec les municipaux pour trouver des moyens d'assouplir ce genre d'entraves. »*

Du côté des propriétaires, l'enjeu est d'obtenir un permis de construire pour leur projet et que les éventuelles oppositions du voisinage soient levées. Sans infraction au règlement, les oppositions ne peuvent pas aboutir. Le cas contraire soulève la question de l'obtention de dérogation pour les propriétaires de la part des autorités. Cette interrogation a été mise en avant lors de la discussion tenue avec les E3 au sujet d'un empiètement sur les distances limites de construction aux parcelles voisines.

*Ménage E3 : « On sera plus haut et plus près de chez lui. Il va nous embêter pour nous embêter, même si ça ne change rien pour lui. Alors on est aussi aux limites du règlement si on veut faire un projet comme ça. La limite des cinq mètres on va la dépasser, mais comme c'est un projet issu de MétamorpHouse de mise en valeur et de densification des maisons de villa soutenu par la commune, eh bien j'estime qu'il a une dérogation à la limite et ça devrait passer. C'est le genre de choses qui s'est déjà fait dans la commune. Alors ce n'est pas garanti, car le règlement actuel ne l'autorise pas et il faut demander une dérogation mais si par exemple le canton vient et explique que c'est dans le cadre d'un programme comme MétamorpHouse, ils peuvent lever l'opposition »*

Le problème des limites de construction a également été mis en avant les E2 lors de l'entretien

*Ménage E2 : « Je trouve que si la commune veut favoriser ce genre de projet, il faudra peut-être qu'elle adapte ses règlements sans que ce soit la liberté totale bien entendue. Bon dans mon cas, on a vu que ça ne pose pas de problème pour faire quelque chose, mais je trouve que ces 5 mètres de distance aux limites sont un peu exagérés dans certains cas. Vous voyez ici le terrain est en pente et ça ne générerait sûrement personne que je vienne grapiller un petit mètre par exemple. »*

### Voisinage

La question des oppositions soulève celle des rapports de voisinage. Pour plusieurs propriétaires, il s'agit moins que le projet passe que la conservation d'une bonne entente avec leurs voisins. Les relations vécues au sein d'un quartier font, pour certains, partie intégrante de la qualité de vie offerte par leur maison. Les mettre en péril après des années d'entente, avec la construction d'une annexe par exemple, est un frein à la densification douce dans certains cas.

*Ménage C3 : « On a aussi été surpris sur les hauteurs avec lesquelles on pouvait travailler. Un des freins, c'était de se dire que quand on se lancerait dans le projet, ça ferait du remue-ménage avec le voisinage et sûrement des oppositions. Avec les volumes supplémentaires, il y aurait des problèmes d'ombres portées sur les autres parcelles. Et le voisinage, c'est des gens avec qui on parle, avec qui on s'entend, donc ça serait triste de se fâcher. Après on se parlera plus et on s'entendra plus malgré*

*qu'on ait le droit selon le règlement. Quand on a vécu 30 ans côte à côte sans histoire, ce n'est pas pour vivre dix ans fâchés avec tout le monde. Une fois qu'on le fait, les autres se disent dans ce cas moi aussi et la vie dans le quartier devient difficile »*

D'autres éléments ont également été mis en avant par les propriétaires pour expliquer leurs hésitations et leurs réticences à se lancer dans un projet de densification douce. Ainsi, les désagréments dus aux travaux à entreprendre lors d'une transformation sont source d'inquiétude. Il s'agit de pouvoir loger ailleurs pendant la durée du chantier. On peut ici souligner l'avantage dont bénéficie les ménages VG2 et VG1 qui ont entrepris un projet sur une autre maison que leurs maisons familiales. Ces dernières permettent de loger de manière adéquate pendant la durée des travaux. L'aménagement de nouveaux appartements remet en question l'intimité et les rapports de proximité avec autrui. Ces problèmes sont tout autant importants à considérer si le projet est pensé en famille.

### 3.4. Synthèse : faisabilité

Nous avons pu constater que les projets de densification douce permettent de réaliser l'adaptation d'une maison individuelle à de nouvelles aspirations pour les propriétaires. Si l'idée sous-jacente est claire, ajouter un logement sur la parcelle de la maison, le montage de l'opération et certaines de ses conséquences rendent en pratique la concrétisation complexe.

Financièrement, les propriétaires de maison devront pouvoir accéder à un prêt bancaire. Ceci n'est pas forcément évident alors que la densification douce intéresse principalement des propriétaires à la retraite ou s'y approchant.

Le remboursement du prêt peut d'ailleurs se baser en partie sur les revenus locatifs prévus après la réalisation du projet. Le risque pour les propriétaires est de ne pas pouvoir trouver de locataire acceptant un prix de loyer correspondant aux calculs d'amortissement de l'investissement. Pour des acteurs privés faisant face à la concurrence professionnelle présente sur un marché immobilier, le risque est non négligeable.

Les conséquences fiscales, l'établissement d'un bilan coûts-bénéfices, l'établissement de nouveaux rapports de propriété ainsi que la planification de la succession évoquent une technicité qui rend obligatoire l'intervention d'une assistance professionnelle et qui peut décourager à se lancer dans un projet.

La décision de se lancer dans un projet de densification douce est lourde à prendre et l'existence d'autres alternatives envisageables pour occuper l'espace sous-utilisé se présentent comme des freins à des réalisations. Parmi ces alternatives, l'aménagement de chambre d'hôte ou chambre d'étudiant ont été évoqués. Face au surdimensionnement de la maison et la crainte de l'avènement de problèmes de mobilité, la vente de la maison et le déménagement dans un appartement adapté constitue une option envisageable. Malgré la volonté de se maintenir à la maison, qui peut être liée aux différentes valeurs discutées plus haut, le déménagement peut être

préférée aux vues des contraintes que l'entreprise d'une opération de densification douce évoque. Ainsi, l'existence d'alternatives de déménagement intéressantes dans la région d'intérêt des propriétaires constitue un frein à la réalisation d'un projet de densification douce.

## *Cinquième partie*

---

# Conclusions

## 1. Réponse à la problématique

Notre question de recherche a été découpée en deux parties. La première s'intéresse à expliquer les motivations des propriétaires à envisager un projet de densification douce en contextualisant ces motivations dans le parcours de vie des ménages et en les comparant à un modèle de valeurs tiré de la littérature traitant de l'habitat individuel.

La deuxième partie se penche sur la concrétisation des projets. Dans cette optique, les éléments à prendre en compte pour juger de la faisabilité d'un projet ont été exposés et mis en relation aux craintes et hésitations exprimées par les propriétaires. Cette partie a également permis de mettre en lumière les enjeux gravitant autour des autres acteurs impliqués dans la réalisation des projets : les banquiers, les notaires, les architectes et les représentants des collectivités.

### *Motivations des propriétaires*

Les motivations des propriétaires s'encrent profondément dans une composante familiale des projets. Ainsi, les réflexions apparaissent en relation à des transitions et des événements liés aux enfants des propriétaires. Il s'agit d'offrir plus d'indépendance aux enfants encore jeunes et pas encore autonomes financièrement ou de permettre aux enfants plus âgés d'accéder à un logement correspondant à leurs besoins. Le départ des enfants est également très important, pour les ménages plus âgés, 65 ans et plus, notamment, en mettant en question la sous-utilisation de l'espace dans la maison qui devient un problème au moment où apparaissent des considérations sur la vieillesse et la perte de mobilité.

Un point intéressant sur notre acception de départ de la filière de densification douce de l'habitat individuel a pu être relevé assez rapidement lors des entretiens avec les propriétaires. Dans le cas de deux ménages rencontrés, pour les VG2 et les VG1, la maison sujette à un projet de densification douce n'est pas la maison familiale appartenant au maître d'ouvrage de l'opération d'ajout de logement. Ces maisons appartenaient aux parents des personnes rencontrées. La transmission des propriétés à la génération suivante et le départ des parents s'intègrent aux réflexions concernant le départ des enfants. Il s'agit d'une différence par rapport à l'acception préalable que nous avons établie. Dans cette acception, nous considérons des projets de densification douce où le maître d'ouvrage est un propriétaire qui entame des réflexions sur la transformation de la maison dans laquelle il vit. Encore une fois, les considérations sont liées à une composante familiale. Autant dans le cas du programme BIMBY que dans MétamorpHouse, beaucoup d'exemples illustrant la densification douce utilisent le scénario de propriétaires décidant d'aménager un logement pour leurs enfants sur la parcelle de la maison familiale. Nous avons donc ici un enseignement de la recherche de terrain qui montre qu'un projet peut se construire entre deux générations, mais pas forcément entre le propriétaire maître d'ouvrage et ses enfants mais également entre le maître d'ouvrage et ses parents propriétaires à l'origine. Dans le cas des VG3, toute la réflexion se construit même sur

trois générations, car la maison familiale devrait être reprise par la fille du couple. Il est intéressant de voir que les réflexions impliquant la maison des parents de l'un des propriétaires ont débouché sur des actions concrètes de leur part. Un élément explicatif que l'on peut retenir ici est que, dans ce cas de figure, une décision doit être prise et le maintien du statu quo n'est pas une option. La densification douce s'est présentée comme étant la meilleure option pour les ménages, ce qui explique le lancement d'actions concrètes.

Notre première hypothèse se voit ainsi confirmée dans le sens que les réflexions se construisent autour de questions liées aux enfants. Parmi ces questions, le départ des enfants n'est pas l'unique considération, une auto construction en direction de ceux-ci est également un facteur explicatif. De plus, aux questions soulevées par le départ des enfants s'ajoute également, dans certains cas, la question de l'avenir de la maison parentale pour les propriétaires qui constitue aussi un autre élément compris dans les réflexions.

La deuxième approche des motivations des propriétaires consiste à comprendre quelles valeurs expliquent les logiques d'action des propriétaires une fois la solution de la densification douce clairement envisagée pour l'avenir à donner à une maison. L'application du modèle des valeurs de l'habitat individuel à cet objectif fait écho à ce que fait ressortir l'approche du parcours de vie avec l'importance des enfants dans les motivations.

Ainsi, la valeur patrimoniale de la maison est au centre des motivations des propriétaires. Qu'il s'agisse de composantes affectives ou symboliques, la densification douce est vue comme un moyen pour les propriétaires de faciliter ou de rendre simplement possible la transmission de la maison à leurs enfants. S'il est également important que la valeur d'échange soit améliorée par l'ajout de logement, cette valorisation n'est pas pensée comme un moyen de tirer un bénéfice financier sur l'opération, mais de pouvoir transmettre un patrimoine intéressant aux enfants.

La valeur d'usage de la maison vient s'ajouter à la réflexion des propriétaires. La densification douce permet aux propriétaires de rester dans la maison et d'éviter un déménagement comportant une baisse de la qualité de logement. Cette motivation vient se greffer aux réflexions concernant la valeur patrimoniale qui reste l'élément explicatif cardinal. En effet, dans la plupart des cas, il est aussi envisageable de déménager si une alternative satisfaisante existe.

L'approche des motivations par les valeurs de l'habitat individuel démontre que la maîtrise d'ouvrage suit préférentiellement une logique d'auto construction dans leurs réflexions. En effet l'idée de dégager un bénéfice financier par l'opération de densification douce n'a été exprimée que par un seul ménage.

Ce ménage a mis en avant l'opportunité de dégagement de plus-values avec la densification résidentielle de sa maison. Cette idée était centrale dans la réflexion. Ici la logique d'action se rapporte plutôt à de la promotion privée. Notre hypothèse ne se

montre ainsi pas confirmée dans tous les cas de figure, la recherche de rente locative pouvant être une idée qui peut se montrer importante pour la maîtrise d'ouvrage. L'établissement d'un bilan coût-bénéfice d'une opération démontre que cette idée peut être pertinente à partir du moment où les propriétaires disposent de fonds propres importants et d'une réserve à bâtir permettant la construction d'appartements attractifs. Dans le cas contraire, si la rente locative peut tout de même permettre de financer l'opération et même d'éventuelles rénovations, elle ne dégage que difficilement des bénéfices à court et moyen termes, en lien avec le paiement des intérêts hypothécaires.

Dans huit cas sur neuf, l'idée de la densification résidentielle était présente avant la participation à MétamorpHouse. Pour les ménages C1 et E2, l'idée était d'ailleurs relativement concrète, l'un possédant une maison conçue pour être divisée, l'autre ayant réalisé une étude personnelle des possibilités offertes par sa maison. Dans les quatre autres cas, la démarche a rendu tangible dans l'esprit des propriétaires qu'un projet adapté était réalisable.

### *Faisabilités des projets*

Les propriétaires ayant acceptés de partager leurs expériences ont montré un grand intérêt à envisager un projet de densification douce. Beaucoup de propriétaires ont cependant mis en avant des craintes et des hésitations face à la question de la faisabilité des projets. Les ménages qui se sont lancés dans un projet concret partagent trois caractéristiques communes :

- L'intervention de MétamorpHouse simultanément à une période de réflexions sur un besoin concret de changement de conditions de logement.
- Parmi toutes les alternatives, la possibilité de densification du bâtiment constitue la meilleure réponse aux questionnements
- Les moyens de financer et d'organiser un projet et de trouver des réponses sur le nouveau fonctionnement de la parcelle à long terme.

Pour les propriétaires n'ayant entrepris aucune action vers la réalisation d'un projet, des entraves liées aux caractéristiques présentées plus haut peuvent être identifiées. Ainsi, il se peut que la démarche MétamorpHouse soit entreprise de manière prospective, et qu'à court et moyen terme, une autre option que la densification douce soit plus profitable. Cela peut être le cas du maintien du statut quo. Face aux entraves que peut présenter un projet, des alternatives peuvent être plus profitables pour les propriétaires. Ainsi, un déménagement et la vente de la maison peuvent être préférés à la densification douce. La situation des propriétaires de maison individuelle doit être comprise comme étant celle de personnes non professionnelles des domaines de l'immobilier ou de la construction. Ainsi, les logements produits par la filière de la densification douce correspondent aux souhaits des propriétaires quant à l'évolution de leur bien et non pas à la configuration la plus compétitive sur un marché du

logement dont les fluctuations peuvent rendre la situation de bailleur indépendant risquée alors que des fonds ont été engagés et qu'une hypothèque, dont le remboursement peut se baser sur les revenus locatifs du projet, a été sollicitée.

## 2. Retour sur le cadre d'analyse et à la littérature

Un des premiers enjeux de la recherche a été de comprendre comment préciser notre question de départ et le moyen de cadrer son analyse. La littérature sur la production immobilière a alors permis de rassembler les questions gravitant autour de notre sujet autour de l'idée de filière immobilière et particulièrement l'acceptation de cette notion selon Vincent (1988) comme système d'agent. Raisonner en termes de filière nécessite dans un premier temps de définir précisément le type de projet à analyser. Ainsi, la littérature traitant de la définition de la densification de l'habitat individuelle, notamment Beyeler (2017) et Touati (2015) ont permis de définir la nature des projets que nous allons considérer. L'idée de filière nécessite également une identification des acteurs impliqués dans les projets. Parmi eux, les propriétaires des maisons se trouvent être particulièrement important en tant qu'unique maître d'ouvrage des opérations. Comprendre les logiques d'actions de ces derniers était dès lors un des premiers enjeux identifiés pour une meilleure compréhension du fonctionnement de la filière. Dans cette optique, la recherche accompagnant le projet BIMBY a mis en avant le travail de Sabatier et Fordin (2012) et l'importance des événements de vie dans la compréhension des motivations des propriétaires. Le recours au concept de parcours de vie et sa description par Gherghel (2013) semblait donc pertinent. La littérature traitant de la production de l'habitat individuel, en particulier Bourdieu et al. (1990) a permis de d'établir un modèle de valeurs amenant une compréhension fine des motivations des propriétaires en précisant ce que l'on peut comprendre par la notion d'auto construction et pas uniquement l'idée de poursuite de la valeur d'usage.

Si le cadre d'analyse du système de valeurs de l'habitat individuel employé pour analyser les motivations des propriétaires semble pertinent, il est parfois difficile de l'appliquer aux discours des ménages obtenus lors des entretiens. En effet, les dimensions symboliques, matérielles et affectives s'imbriquent quand il est question de l'avenir d'une maison et de sa transmission à la génération suivante. Lors des discussions, il était cependant clair que tous les paramètres ne prennent pas la même importance pour chaque ménage. Pour illustrer cette difficulté, nous pouvons prendre l'exemple de Mme VG2. qui avançait n'avoir pas du tout considéré son attachement émotionnel à la maison au moment d'opter pour la division du bâtiment. Ses discours sur son vécu de la période du chantier et sur le résultat final du projet montrent néanmoins la considérable composante affective qui l'a liée à la maison.

Si l'on revient à l'idée de filière de densification douce de l'habitat individuel, le présent travail apporte donc un éclairage sur les logiques d'actions de la maîtrise d'ouvrage dans le contexte suisse. Les propriétaires étant le levier central de l'apparition de projets de densification douce, notre recherche s'inscrit comme une étape intéressante dans la description de la filière. Le travail dégage également les principaux enjeux à prendre en considération lors de la concrétisation d'un projet. En ce sens, les questions juridiques, architecturales et financières ont été exposées. A travers ces questions, notre travail a permis de mettre en avant les craintes et les hésitations des ménages

et ainsi les freins auxquels la filière doit faire face. Si les projets de densification douce se multiplient à l'avenir, il pourrait être intéressant de poursuivre la description de la filière par une prise en compte plus importante des acteurs prenant part aux projets. Entendons par là : les banquiers, les notaires, les architectes et les représentants des autorités communales. Cette prise en compte se pencherait par exemple sur les perceptions de ces acteurs quant à l'opportunité pour des privés de réaliser un projet de densification douce de leur maison.

### 3. Bilan de la filière et pistes de réflexions

Les entraves identifiées questionnent sur le statut de la densification douce de l'habitat individuel comme moyen de penser l'avenir des zones villas. La prise de risque liée aux enjeux de faisabilité que nous avons exposés rend l'émergence d'une filière aux mains d'une maîtrise d'ouvrage non professionnel difficile. Des projets comme celui des VG2 démontrent cependant l'opportunité que constitue la densification douce dans les zones villa. En effet, la transformation de la maison a permis la création de deux logements dont la qualité, en termes d'usage pour ses occupants et en termes d'intégration dans le quartier, conserve les caractéristiques de l'habitat individuel tout en favorisant une densification résidentielle. L'introduction de ce travail met en exergue les arguments laissant présager de la baisse de la demande en maisons individuelles. La densification douce met en avant un processus de renouvellement des zones villa pouvant mettre en avant une densification qualitative aux mains d'une maîtrise d'ouvrage non professionnelle. Il est légitime de se demander si cette densification qualitative se retrouverait dans le cas d'un renouvellement de ces quartiers par des acteurs de la promotion professionnelle, où la rentabilité économique demande souvent à ce que tout le potentiel laissé par les règlements de construction soit utilisé pour retirer le meilleur bénéfice des opérations. Le raisonnement est simpliste alors que tous les projets produits par la promotion professionnelle ne correspondent pas toujours à cette logique. Il n'en reste pas moins juste de penser, selon nous, la filière de la densification douce comme un moyen de promouvoir une densification qualitative aux mains des habitants de quartiers.

De ce que nous avons pu observer, la mise en place de la démarche MétamorpHouse constitue un excellent moyen de sensibilisation des propriétaires aux potentiels de leurs parcelles. Ces potentiels rencontrent également des motivations bien réelles à aménager des logements supplémentaires. Cependant, au moment de la démarche, tous les propriétaires de villa d'une commune ne se trouvent pas dans un contexte de vie les menant à considérer l'avenir de leurs maisons et donc dans l'intérêt de participer à MétamorpHouse. Pour d'autres, la participation à la démarche se fait de manière prospective et ne correspond pas à un besoin de changement immédiat. La transmission d'une maison peut aussi avoir lieu quelques temps après la démarche et la densification douce ne sera peut-être prise en considération.

Ainsi, pour voir l'apparition de projets concrets, la sensibilisation entreprise par MétamorpHouse doit être pensée sur le long terme. Si la densification douce veut réellement être favorisée, une piste de réflexions qui peut être proposée serait la création de groupes de travail permanents au sein des communes. Le but serait de pouvoir proposer des informations sur la densification douce et d'entreprendre des piqûres de rappels ponctuelles sur le concept auprès des ménages. Il s'agirait également de pouvoir diriger les propriétaires vers les professionnels-conseils adéquats, et de prévoir une subvention comparable à celle prévue pour le travail

effectué avec MétamorphHouse, non cantonnée à la durée d'une démarche ponctuelle et unique.

La faisabilité d'une telle proposition est compliquée, les communes disposent de moyens limités en personnel et en ressources financières. Par ailleurs, le succès de MétamorphHouse est en partie expliqué par le fait que la démarche est portée par une personne extérieure à la commune. Il peut être compliqué de penser une continuation du travail de sensibilisation par le biais de la commune quand il est question de bien privé comme une maison.

Certains propriétaires ont exprimé le souhait d'une implication des pouvoirs publics allant plus loin que la seule sensibilisation. Ceci se justifie aux yeux des propriétaires dans le sens que leur projet participe à un intérêt collectif en matière d'urbanisme : l'amélioration de l'offre en logements dans le périmètre urbanisé. Certains ont ainsi mis en avant le partage des risques financiers liés à la non-location des appartements ou à une assistance pour trouver des occupants. La mise en place de dérogations aux règlements d'urbanisme a également été évoquée. Ces dérogations se justifient également par l'intérêt public à densifier une parcelle de maison individuel.

La mise en place de telles mesures dépend des volontés politiques et à la frontière que l'on souhaite tracer entre intérêts privés et intérêts publics. En d'autres termes, jusqu'à quel point peut-on justifier l'implication de moyens publics dans des projets concernant des biens éminemment privés : des maisons individuelles. Cette justification dépend de l'intérêt collectif que l'on reconnaît dans la densification douce des zones de faible densité. La question est sensible, car avec l'habitat individuel, on touche à une catégorie de population plutôt privilégiée. Il est d'autant plus délicat de justifier l'intervention ici de moyens publics. Des mesures existent déjà pour soutenir les projets de propriétaires de maisons individuelles quand un intérêt collectif est en jeu. Les subventions accordées à l'assainissement énergétique des bâtiments en font partie.

Avec les bonnes politiques d'incitation, l'émergence d'un nombre intéressant de réalisations est envisageable. Ces réalisations pourraient jouer le rôle de projets modèles venant démontrer la pertinence et la viabilité de la densification douce et ainsi permettre une pérennisation d'une nouvelle filière immobilière. La nature des mesures d'incitation à la densification douce renvoie à une pesée d'intérêt entre intérêt privé et collectif. Cette pesée dépendant de la sensibilité politique de chacun. Nous considérons ainsi que ce débat est le prolongement logique à proposer à ce travail de recherche.

## *Sixième partie*

---

# Bibliographie

- Bendimérad, S. (2015). De la densification douce à la densification en douce. Dans Touati, A., Crozy, J. (éds), *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils* (87-98). Paris : La documentation Française
- Beyeler, M. (2017). MétamorpHouse - stratégie de densification douce et choisie. *Rapport final sur la mise en œuvre pilote à Villars-sur-Glâne*. Office fédéral du logement OFL, Granges.
- Beyeler, M., Marmier, B. (2015). MétamorpHouse, une stratégie de densification douce et choisie. *Les cahiers de l'ASPAN* (n°2/2015), 18-25.
- Beyeler, M. (2014). *MétamorpHouse, transformer sa maison au fil de la vie*. Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Bourdieu, P., Bouhedja, S., Christin, R., Givry, C. (1990) Un placement de père de famille [La maison individuelle : spécificité du produit et logique du champ de production]. *Actes de la recherche en sciences sociales*, 81-82, 6-63.
- Braudel, F. (1985). *La dynamique du capitalisme*. Paris : Flammarion
- Charmes, E. (2006). La densification des lotissements pavillonnaires de grande banlieue. *Etudes foncières* (n°119). 14-17.
- Crevoisier, O. (2011), Beyond territorial innovation models : The pertinence of the territorial approach. *Regional Studies*.
- Crevoisier, O. (1999), Two Ways to Look at Learning Regions at the Context of Globalization : the Homogenizing and Particularizing Approaches, *Geojournal*, (49), 353-361.
- Crozy, J. (2015). Introduction. Dans Touati, A., Crozy, J. (éds), *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils* (133-134). Paris : La documentation Française
- Da Cunha, A. (2015). Nouvelle écologie urbaine et urbanisme durable. De l'impératif écologique à la qualité urbaine. *Bulletin de la Société Géographique de Liège*. (65), 5-25.

- Djurdjevic, D., Eugster, C. (2008). Estimation of hedonic models using a multilevel approach. An application for the Swiss rental market. *Swiss journal of economics and statistics*. 144 (4), 679-701.
- Drouilles, J., Lufkin, S., Rey, E. (2017). Towards a sustainable renewal of peri-urban neighbourhoods of single-family houses in Switzerland. Dans H. Elsharkawy, S. Zahiri, J. Clough (éds), *Proceedings of the International Conference for Sustainable Design of the Built Environment* (pp.776-786). Londres
- Drouilles, J., Rey, E. (2015). Les quartiers périurbains face aux défis de la transition énergétique. *Les cahiers de l'ASPAN* (n°2/2015), 12-17.
- Duncan, S., Rowe, A. (1993). Self-provided Housing : "The first World's Hidden Housing Arm". *Urban Studies*, 30(n°8), 1331-1354.
- Fischer, M. (2017). Un modèle à succès face à l'épreuve du feu. *Forum : Magazine d'Alfred Müller AG* (n°65/2017/2018), 10-13.
- Frank, F., Rey, E. (2015). Zone villa : grandeur et décadence d'un modèle. *Les cahiers de l'ASPAN* (n°2/2015), 4-11.
- Gherghel, A. (2013). *La théorie du parcours de vie. Une approche interdisciplinaire dans l'étude des familles*. Presses de l'Université Laval.
- Jaillet, M-C., Rougé, L., Thouzlier, C. (2005). Vivre en maison individuelle en lotissement. Dans G. Tapie (éds), *Maison individuelle, architecture, urbanité* (pp.11-23). Editions de l'Aube.
- Kubli, U., Lüscher, A., Salvi, M., Schellenbauer, P., Schellenberg, J. (2008). Wertvoller Boden. Die Funktionsweise des Bodenmarktes im Kanton Zürich. Zürcher Kantonalbank, Statistisches Amt des Kantons Zürich.
- Quivy, R., Van Campenhoudt, L. (2006). *Manuel de recherche en sciences sociales*. Édition Dunod, Paris.
- Le Foll, B., Miet, D. (2011, 11 mars). Une nouvelle filière de production de la ville. *Bimby.ch*, site officiel de la démarche ARN BIMBY. Repéré à <http://bimby.fr/2011/03/506> (consulté le 18.12.2018).
- LEA, Laboratoire d'expérimentation architecturale de l'EPFL (1992). *Le bâti densifié, cahier thématique du LEA*. Lausanne : EPFL

- Léger, J-M. (2010). Densification des lotissements. Les pavillonnaires font de la résistance. *Etudes foncière (n°145)*. 12-15.
- Legué, P. (2006). La maison individuelle, un idéal de vie ? à proximité de la Rochelle. *Informations sociales 2006/2 (130)*, 28-36.
- Miet, D. (2012). L'architecture du projet de recherche BIMBY. *Les cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, 26. (n°27), 219-224.  
<https://doi.org/10.4000/crau.585>
- Newman, P., Kenworthy, J. (1989). *Cities and automobile Dependence A Sourcebook. Aldershot Hants. Angleterre.*
- OFS. (2017). Typologie des communes et typologie urbain-rural 2012, régions linguistiques 2016. Neuchâtel. Disponible sur :  
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/themes-transversaux/analyses-spatiales.assetdetail.2543324.html>
- OFS. (2018). Portrait régionaux 2018. Neuchâtel. Disponible sur :  
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/statistique-regions/portraits-regionaux-chiffres-cles/communes/donnees-explications.assetdetail.4662818.html>
- Pinson, D., Thomann, S., Luxembourg, N. (2006). La ville si près si loin. Du rêve pavillonnaire à la réalité. *Informations sociales 2006/2 (130)*, 80-89.
- Puca. (2013). Vers des politiques publiques de densification et d'intensification douces ? Intérêts, limites et opportunités. Paris : Auteur.
- Rérat, P. (2009). *La fin de l'étalement urbain. Revue Tracés (n°07)*. 22-24.
- Rérat, P., Piguet, E., Besson, R., Söderström, O. (2007). Les âges de la ville. Mobilité résidentielle, parcours de vie et attractivité des villes suisses. *Geographica Helvetica (N°63)*.
- Sabatier, B., Fordin, I. (2012). Densifier le pavillonnaire. *Etudes foncière (n°155)*. 12-16
- Sanadgol, D., Sornette, D. (2018). Risk analysis of the real estate market in Switzerland. ETH Zurich, Department of Management Technology and Economics, Chair of Entrepreneurial Risks

- Tanguy, A., Sabatier, B. (2015). La filière diffuse en renouvellement urbain ou filière BIMBY. Dans Touati, A., Crozy, J. (éds), *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils* (pp.99-108). Paris : La documentation Française
- Thalmann, P. Favarger, P. (2014). Evaluation économique de la subdivision d'une maison familiale en deux logements. Dans Beyeler, M. (éds), *MétamorphHouse : Transformer sa maison au fil de la vie* (pp.151-158). Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.
- Theurillat, T., Rérat, P., Crevoisier, O. (2013). La circulation des richesses. Les marchés immobiliers : acteurs, institutions et territoires. *Working paper* (n°6/2013). Maison d'analyse des processus sociaux. Université de Neuchâtel.
- Theurillat, T. (2011). *Une approche territoriale de la financiarisation des régions, des villes et de la durabilité urbaine* (thèse de doctorat). Université de Neuchâtel, Faculté des lettres et des sciences humaines, Groupe de recherche en économie territoriale, Institut de sociologie, Neuchâtel, Suisse. Repéré à [https://doc.rero.ch/record/234538/files/Theurillat\\_Thierry\\_-\\_Une\\_approche\\_territoriale\\_de\\_la\\_financiarisation\\_des\\_r\\_gions\\_des\\_villes\\_et\\_de\\_la\\_durabilit\\_urbaine\\_20150213143744-CC.pdf](https://doc.rero.ch/record/234538/files/Theurillat_Thierry_-_Une_approche_territoriale_de_la_financiarisation_des_r_gions_des_villes_et_de_la_durabilit_urbaine_20150213143744-CC.pdf)
- Tomalty, R. (1997). *The Compact Metropolis : Growth Management and Intensification in Vancouver, Toronto, and Montreal*. Toronto : ICURR Publications.
- Touati, A. (2012). L'habitant maître d'ouvrage. *Etudes foncière* (n°157). 34-39
- Touati, A. (2013). La densification « douce » au Canada. L'exemple des « appartements accessoires » en Ontario. *Métropolitiques*, 1-4. Repéré à <https://www.metropolitiques.eu/IMG/pdf/met-touati.pdf> (consulté le 14.02.2017)
- Touati, A. (2015). Introduction. Dans Touati, A., Crozy, J. (éds), *La densification résidentielle au service du renouvellement urbain : filières, stratégies et outils* (85-86). Paris : La documentation Française
- Vincent, M. (1988). Les enseignements de l'application de la notion de filière à l'étude de la construction immobilière. *Revue d'économie industrielle*. 46 (4), 73-83.

- Wiel, M. (1999). *La transition urbaine ou le passage de la ville pédestre à la ville motorisée*. Bruxelles : Mardaga
  
- Zulliger, J. (2014). Aménagement des rapports de propriété et planification successorale. Dans Beyeler, M. (éds), *MétamorpHouse : Transformer sa maison au fil de la vie* (pp. 166-170). Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes

## *Septième partie*

---

# Annexes

## 1. Table des illustrations

**Figure 1** : La réserve à construire, *Illustrations tirées du rapport final de la mise en place pilote de la stratégie MétamorpHouse (Beyeler, 2017)*

**Figure 2** : La réserve à transformer, situation initiale *Illustrations tirées du rapport final de la mise en place pilote de la stratégie MétamorpHouse (Beyeler, 2017)*

**Figure 3** : La réserve à transformer, variante 1, *Illustrations tirées du rapport final de la mise en place pilote de la stratégie MétamorpHouse (Beyeler, 2017)*

**Figure 4** : La réserve à transformer, variante 2, *Illustrations tirées du rapport final de la mise en place pilote de la stratégie MétamorpHouse (Beyeler, 2017)*

**Figure 5** : Réserve à habiter, situation initiale, *Illustrations tirées du rapport final de la mise en place pilote de la stratégie MétamorpHouse (Beyeler, 2017)*

**Figure 6** : Réserve à habiter, variante, *Illustrations tirées du rapport final de la mise en place pilote de la stratégie MétamorpHouse (Beyeler, 2017)*

**Figure 7** : : Illustration de principes de densification douce utilisés dans le cahier thématique du LEA : « Le bâti densifié ». (LEA, 1992)

**Figure 8** : Contexte biographique et genèse des réflexions, tableau récapitulatif

**Figure 9 -11** : Photographies du projet du ménage VG2, crédit : Lutz associés sàrl, Rue Jean Prouvé 14, CP 171 Givisiez, Tél. 026 469 74 00, Fax 026 469 74 00, office@lutz-architecte.ch, Page internet : <https://www.lutz-architectes.ch/realisation/renovation-et-agrandissement-dune-maison-7392>

**Figure 12** : Base de calcul pour l'accès à un prêt, source : VZ VermögensZentrum SA, présentation de Roland Bron, Directeur VZ Suisse romande.

**Figure 13** : Base de calcul pour l'adaptation d'un prêt de 300 000 CHF en vue d'une transformation. Source : VZ VermögensZentrum SA, présentation de Roland Bron, Directeur VZ Suisse romande.

**Figure 14** : Tableau récapitulatif du calcule couts-bénéfices d'une transormation de maison. Inspiré de Thalmann et Favarger (2014).

## 2. Exemple de grille d'entretien thématique

La grille thématique ci-dessous servait de base à la tenue des entretiens. Des adaptations ont été apportées selon les informations spécifiques connues sur chaque ménage avant la réalisation de l'entretien.

Thèmes à aborder
<ul style="list-style-type: none"><li>- Participation à MétamorpHouse, contexte</li><li>- Etat des réflexions avant la démarche</li><li>- Situation familiale, situation des enfants</li><li>- Situation professionnelle</li><li>- Etat des réflexions sur la transformation après la démarche</li><li>- Origine de la maison,<ul style="list-style-type: none"><li>- Temps vécu</li><li>- construite/achetée</li><li>- travaux réalisés</li></ul></li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Finance du projet</li><li>- Réglementation/permis de construire</li><li>- Difficultés techniques</li><li>- Relation de voisinage</li><li>- Exécution des travaux</li><li>- Variantes de transformation envisagées</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Demande pour une visite des lieux</li></ul>