

Penser plus loin – construire pour demain

DENSIFICATION *De nombreuses communes et villes souhaitent densifier leurs quartiers de villas, car elles recèlent un grand potentiel. Cela ouvre également de nouvelles et convaincantes possibilités aux propriétaires.*

Von Roland Grüter

La rue qui dessert le quartier Eichhalde fait à peine 400 mètres ; elle mène les visiteurs jusqu'au ruisseau Elefantentbach, mais aussi à travers l'histoire du quartier, vieux de presque 80 ans. Dans les années 1940, des maisons individuelles soignées ont été construites le long de la bande d'asphalte au-dessus de la ville de Zurich. Au fil des années, elles ont disparu, ont été vendues après la mort ou le départ des premiers habitants et ont été remplacées par des immeubles quelconques avec des appartements en propriété. Mais une maison individuelle est encore là. Presque perdue, elle se dresse au milieu des nouveaux immeubles.

Dans ce quartier de l'Eichhalde, on trouve également une maison en bois à toit plat, d'un gris attirant l'œil, qui semble avoir été construite récemment. La biologiste Verena Lubini (71 ans) y vit. En 2011, elle avait repris la vieille

« La maison s'est vue offrir un nouvel avenir, et moi aussi. Objectif atteint. »

bâtisse de sa mère, à son décès. Elle a d'abord pensé à la reconstruire, mais cette étape était trop compliquée, trop risquée pour elle. Néanmoins, elle ne voulait pas vivre seule sous le vénérable toit. La maison et son entretien lui semblaient trop grands, trop lourds pour elle. Que faire alors ? La Zurichoise a décidé de s'agrandir. Elle a laissé debout les fondations et les murs du bâtiment et a agrandi le grenier. Bien sûr, elle aurait pu faire des ajustements mineurs, elle y a pensé : par exemple, rendre la maison

sans seuil, remplacer les fenêtres, etc. « Cela n'aurait fait qu'augmenter la montagne de dettes », dit-elle, « mais le point de départ serait resté le même. Je ne voulais pas cela ».

Elle a investi environ 1,7 million de francs dans les plans et dans la construction. À première vue, cela peut sembler beaucoup d'argent, mais ... sous le toit plat de la maison entièrement rénovée, il y a maintenant trois appartements séparés – elle vit dans l'un et en a loué deux, dont le petit appartement en marqueterie au sous-sol. Elle pourrait y accueillir une aide-soignante, si jamais elle avait besoin de l'aide d'autres personnes. Grâce aux revenus de la location, Verena Lubini vit maintenant à moindre coût et plus confortablement. Elle habite un appartement de 4,5 pièces, qui occupait auparavant deux fois plus d'espace. La conversion a pris deux ans, de la première ébauche d'idées à la réoccupation. Pendant six mois, la travailleuse indépendante a dû trouver un nouveau logement pour elle-même et ses biens. « L'effort a été grand, mais il en valait la peine », résume-t-elle, « La maison s'est vue offrir un nouvel avenir – et moi aussi. Objectif atteint ».

En même temps, Verena Lubini a fait rénover la maison pour améliorer son efficacité énergétique : le chauffage au mazout a été remplacé par un système de chauffage à granulés, les murs ont été isolés, de nouvelles fenêtres à triple vitrage ont été installées. Les capteurs solaires sont discrètement encastrés dans la façade sud de la maison, et tous les appareils électriques sont de la plus haute qualité en termes d'efficacité énergétique. La maison est maintenant certifiée se-



Désormais, trois appartements au lieu d'un dans la maison : le propriétaire peut rester dans la maison et bénéficier de revenus locatifs.



Avant/après : La rénovation énergétique a été encouragée par le Programme Bâtiments de la Confédération et des cantons.

Photo s: Fluxif (Gerry Nitsch) / Programme Bâtiments



Verena Lubini dans son jardin : «Il aurait été dommage de détruire cette idylle.»



En voilà une autre nouveauté : le chauffage aux pellets au lieu du chauffage au mazout.



Système solaire sur la façade sud.

Photo : kämpfen für architektur

lon le standard «Minergie-P». Les besoins en énergie sont tombés de 150 à 26 kilowattheures par mètre carré par an. Les experts estiment à environ 47'000 francs suisses le montant total des économies réalisées sur les coûts d'exploitation et d'énergie, projetés sur 30 ans.

Une maison sur quatre en Suisse est sous-utilisée

Les préoccupations qui ont conduit la biologiste à cette transformation sont partagées par maintes autres personnes. Une fois que les enfants ont quitté la maison, les parents vivent souvent seuls dans les anciennes maisons familiales. Comme le montrent les enquêtes, une maison individuelle sur quatre en Suisse est sous-utilisée. Cependant, «Pour les personnes âgées vivant seules, une maison individuelle n'est pas un modèle vraiment convaincant pour l'avenir. Pour beaucoup, les dépenses, l'espace de vie et les investissements nécessaires deviennent trop importants et ils doivent déménager», explique l'architecte zurichois Beat Kämpfen. Il est l'un des pionniers de l'architecture solaire et est un expert reconnu en matière de rénovation économe en énergie et de projets durables. Il est responsable de la transformation de la maison de famille de Verena Lubini et encourage également la densification des bâtiments existants par d'autres moyens: «Si vous réfléchissez très tôt à la manière d'utiliser votre propre maison de manière plus efficace, vous pouvez rester plus longtemps dans l'environnement familial. Les transformations possibles

sont: la division d'une maison existante en appartements séparés, l'ajout d'un étage à la maison ou une extension plus petite dans laquelle les propriétaires plus âgés pourraient emménager, etc.»

Bien entendu, les propriétaires de maisons individuelles peuvent envisager quelques retouches ou

« Pour les personnes âgées seules, une maison individuelle n'est pas vraiment un modèle convaincant pour l'avenir. »

des améliorations énergétiques. Mais avant d'agir, ils doivent penser à l'avenir. Quels sont leurs projets pour leur propre maison ? Quel est le volume constructible et pour combien d'appartements ? «Beaucoup pensent que leur maison est terminée une fois pour toutes et ne voient pas les intéressantes possibilités qui s'offrent», explique Mariette Beyeler, experte en construction. «La plupart des maisons individuelles peuvent être transformées et donc adaptées aux besoins des occupants.»

Il est utile de réfléchir à transformer son bien pour une nouvelle utilisation

Il y a cinq ans, l'architecte lausannoise et sa société MetamorphHouse se sont spécialisées dans l'aménagement intérieur des maisons individuelles, au départ des enfants. Elle conseille aujourd'hui des villes et des communes de toute la Suisse, ainsi que des parti-

culiers, sur les possibilités de modifier leurs biens. Les avantages ? «En procédant à des ajustements appropriés, les coûts d'exploitation et d'entretien peuvent être réduits ; les propriétés seront bien sûr renouvelées en termes d'efficacité énergétique». Elle en est convaincue: «Penser à transformer son bien pour une nouvelle utilisation à un âge avancé en vaut toujours la peine.»

Les réserves de construction et de logement dans les quartiers de maisons individuelles sont considérables : plus de la moitié des 1,75 million de bâtiments résidentiels du pays sont des maisons individuelles. Selon les calculs de l'ETH Zurich et d'autres institutions, la surface habitable dans ces zones pourrait être doublée par des constructions supplémentaires. Cela permettrait de créer de nouveaux espaces de vie dans les quartiers existants.

Les villes et les municipalités sont également intéressées par la densification. L'année dernière, par exemple, le canton de Vaud a mis en œuvre la stratégie d'aménagement, conçue par Mariette Beyeler, de quartiers de villas dans quatre communes. L'objectif était de tester le potentiel de nouvelles constructions et la réaction des propriétaires à cet égard. L'objectif est de sensibiliser les habitants et de les motiver à modifier leur bien en leur fournissant des informations et des conseils. Et comme le montre l'exemple de Villars-sur-Glâne, une commune de 12'000 habitants dans l'agglomération de Fribourg, il y a une grande

volonté de le faire. Mariette Beyeler y avait lancé un projet pilote en 2015. La réponse a été positive. Une bonne douzaine de maisons sont actuellement en cours de rénovation à Villars-sur-Glâne. La ville de Vevey adopte une approche similaire cette année. Avec de bonnes raisons.

Le pays a besoin de plus d'espace de vie

Les villes et communes suisses sont confrontées à un défi majeur. La population devrait croître rapidement en Suisse, pour atteindre environ 10,2 millions d'habitants d'ici 2045. Ils ont besoin d'un espace de vie. Les experts recherchent des solutions permettant d'économiser les ressources et gardent un œil sur les bâtiments existants. En conséquence, le développement de l'habitat intérieur sera important, et la poursuite de la construction de maisons peut y contribuer de manière significative. «Toute maison qui n'est pas construite dans un environnement urbain est construite ailleurs», explique Beat Kämpfen. De tels arguments sont convaincants. Pourquoi le potentiel de nouvelles constructions n'est-il pas davantage utilisé par la population ?

De nombreuses parties intéressées sont surchargées de travail ou se détournent de l'effort de planification. En fait, l'effort de planification est souvent plus important que pour les nouveaux bâtiments: les demandes de permis de construire sont plus complexes, il faut s'attendre à des oppositions de la part des voisins

et la recherche d'argent est laborieuse. Si quelqu'un cherche des conseils, il trouvera de nombreux consultants – qu'ils soient architectes, spécialistes du droit de la construction ou de l'énergie – qui ne conseillent que des mesures dans leurs domaines de prédilection et ne pensent presque jamais au-delà. Le nombre de généralistes indépendants pouvant donner des conseils est faible. «Tout le monde est appelé à combler le fossé le plus rapidement possible», déclare Mariette Beyeler. L'Office fédéral du logement y contribue actuellement. Il met en place une plateforme en ligne qui regroupe des connaissances sur le droit de la construction, le financement, les aspects énergétiques et d'autres domaines – et répond ain-

« Important : un peu de courage et un plan précis. »

si à un maximum de questions sur la poursuite de la construction. L'ouverture du centre de compétence numérique est prévue pour le second semestre 2020. Le site Internet de SuisseEnergie fournit également des aides pratiques à la décision à cet égard.

Verena Lubini est assise dans son salon. «Bien sûr, vous avez besoin de conseils compétents et d'argent si vous voulez transformer une maison», dit-elle, «mais ce qui est tout aussi important, c'est un peu de courage et définir un but précis à atteindre.» Ceux qui ne font rien et se détendent, comme peut le faire maintenant Verena Lubini dans son fauteuil, laissent tout le travail de gérer l'avenir à la génération suivante.

Le bétonnage – une perte énorme

Ce qui se passe ensuite, auquel le quartier d'Eichhalde n'échappe pas: les maisons sont vendues parce que personne n'a assez d'argent pour payer les éventuels cohéritiers. L'acheteur, à son tour, doit utiliser au maximum les réserves de construction, démolir l'ancienne maison et la remplacer par un bâtiment comprenant plusieurs copropriétés. C'est la seule façon pour lui de rentabiliser son investissement.

«C'est pourquoi les espaces verts seront bétonnés à tour de bras. Vraiment une perte énorme», déclare Verena Lubini. Elle montre de la main la porte de la terrasse, derrière laquelle se trouve son jardin naturel. A portée de vue se trouve encore le puissant pommier que ses parents avaient planté. Non loin de là, des grenouilles croassent dans le biotope, des libellules volent au-dessus de la prairie maigre. «Il aurait été dommage de détruire cette idylle. N'êtes-vous pas d'accord ?»

«Les gens intelligents pensent à l'avenir.»

Beat Kämpfen, vous êtes un défenseur de la densification. Pourquoi ?

Parce qu'elle nous permet de créer plus d'espace de vie dans les environnements urbains sans solliciter inutilement le sol. Parce que la terre dans notre pays est un bien précieux qui mérite d'être protégé. Nous devons donc l'utiliser à bon escient. De plus, pourquoi démolir une maison si les fondations sont solides et les murs encore porteurs ? Au nom de la seule énergie grise, elle devrait être épargnée. L'excavation, l'enlèvement de la terre, l'élimination des éléments en béton – tout cela est extrêmement coûteux en termes d'énergie.

De nombreux propriétaires se refusent à faire cet effort.

En effet, on aurait tort de minimiser cela. Le chemin vers une rénovation complète est en effet souvent rocailleux et ardu. Néanmoins, cela en vaut la peine. Bien sûr, nous pouvons continuer à vivre seuls dans la maison après le départ des enfants, en laissant tout comme avant, mais les gens intelligents pensent à l'avenir. L'âge seul pose des exigences diffé-

rentes à la vie et nécessite des ajustements spécifiques. Nous sommes de plus en plus âgés, et la plupart d'entre nous ont le désir de rester dans leur propriété le plus longtemps possible. Alors pourquoi ne pas donner d'autres considérations plus larges à la poursuite de la construction ?

De tels objectifs peuvent-ils également être atteints par étapes ?

Absolument – à condition que vous ayez un objectif clair en tête et que vous sachiez où vous voulez aller. Cela nécessite une clarification fondamentale. Nombreux sont ceux qui évitent de se lancer seuls dans cet effort. Après tout, une consultation complète coûte entre 3'000 et 5'000 francs. Je pense que c'est de l'argent bien investi.

Quelle est la contribution d'une densification d'un point de vue écologique ?

Elle est grande. Nous ne parviendrons à réaliser le tournant énergétique auquel nous aspirons qu'avec les bâtiments existants, et non avec de nouveaux bâtiments. Ces der-

niers, grâce aux réglementations modernes, sont en ordre en termes d'efficacité énergétique. Mais quiconque rénove une vieille maison peut facilement réduire les besoins en énergie de deux tiers.



Photo : m.à.d.

L'architecte Beat Kämpfen est considéré comme un pionnier de l'énergie solaire. Au tournant du millénaire, il a construit le premier immeuble d'appartements à énergie zéro de Suisse à Zurich-Höngg. Kämpfen donne régulièrement des conférences publiques sur la densification dans les communes et les villes. Il est copropriétaire du bureau zurichois kämpfen, zinke + partner.