

# Agrandir, une opération rentable



Avant transformation et après transformation, cette villa des années 60 a joliment rajeuni tout en offrant à ses propriétaires 214 m<sup>2</sup> supplémentaires. V. Levrat / C. Cuendet

## PROPRIÉTÉS

**Agrandir une villa ou un immeuble est une opération qui peut s'avérer rentable et intéressante dans les changements de vie. Si les futurs règlements communaux offriront une densification dans certaines zones, tous les propriétaires ne savent pas qu'ils jouissent déjà de ce droit. Luc Trottier, architecte directeur associé du bureau Lutz Architectes à Givisiez raconte sa propre expérience en tant que propriétaire.**

Magaly Mavilia

**A**vec le redimensionnement des zones à bâtir et la politique de densification du milieu bâti, de nouvelles possibilités de construire seront offertes aux propriétaires, sans qu'ils en soient forcément avertis. Par ailleurs, les architectes constatent que de nombreuses parcelles, en particulier de villas individuelles, sont sous-exploitées (voir page 29).

### De 96 à 310 m<sup>2</sup>

Architecte et directeur associé du bureau Lutz Architectes à Givisiez, Luc Trottier a fait le pas. Avec son épouse, il a acquis une maison des années 60 et a profité de travaux de transformations nécessaires pour créer un nouvel appartement de quatre pièces en toiture et un studio. Un moyen d'assurer des rentrées financières intéressantes pour le financement du projet qui a aussi bénéficié de subventions du Programme Bâtiments (environ 15% des travaux) pour la rénovation énergétique. La surélévation a été réalisée en ossature bois. Ainsi, il n'a pas été nécessaire de renforcer la structure porteuse de la maison et le montage des éléments préfabriqués bois a été rapide. Au final, la villa est passée de 115 à 310 m<sup>2</sup> habitables.

### Investir dans ses valeurs

Le couple a acquis une villa de 5,5 pièces de 96 m<sup>2</sup> habitables au

rez-supérieur et 19 m<sup>2</sup> au rez-inférieur qui comprenait la buanderie. On y trouvait également un garage et un atelier. Après les transformations, la surface habitable est passée à 310 m<sup>2</sup>

**«Sans la création de logements supplémentaires et donc d'une rentrée locative, nous n'aurions jamais pu faire cette opération»**

**Luc Trottier,**  
Lutz Architectes, Givisiez

répartis en un studio, un appartement de 4 pièces et un appartement de 7 pièces. «Dans notre cas, acheter une villa des années 60, la rendre passive et densifier le territoire font partie de notre manière d'être et de notre philosophie, explique Luc Trottier. Mais sans la création de logements supplémentaires et donc d'une rentrée locative, nous n'aurions jamais pu faire cette opération. Ce qui est paradoxal aussi, souligne l'architecte, c'est que si nous avons demandé 250'000 frs pour des travaux classiques dans une villa de 5,5 pièces, la banque aurait dit non. En revanche, en empruntant davantage mais avec un agrandissement à la clé, le prêt nous a été octroyé. Du fait de l'augmentation de la valeur du bien et des rentrées locatives».

### Moins cher que du neuf

Dans le cas de Luc Trottier, rénover et agrandir se sont révélés plus intéressants financièrement que d'acquies du neuf. «Avec la mise en application de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), il est encore difficile de savoir comment le marché va changer avec la densification d'une part et la raréfaction du foncier d'autre part», souligne l'architecte. Le prix d'une maison d'un certain âge est actuellement tellement élevé en ville que l'achat nécessite des fonds propres conséquents qui empêchent souvent la rénovation immédiate. «Cette démarche est intéressante, notamment pour les jeunes familles dont le budget n'est pas très élevé. Mais il faut accepter de vivre pendant quelques années dans une maison qui n'est pas entièrement à son goût. Puis de se lancer dans des travaux. Avec les taux hypothécaires historiquement bas, il est possible d'épargner l'argent gagné sur le loyer, qui pour un objet semblable serait le double voire le triple, pour les travaux futurs ou pour absorber une hausse éventuelle du taux hypothécaire dans les prochaines années», conseille Luc Trottier. Les travaux peuvent ensuite être répartis sur plusieurs années ce qui est fiscalement avantageux.

Suite en page 28



La surélévation d'une villa réalisée en ossature bois constitue l'un des meilleures alternatives d'agrandissement. Ce système est rapide et permet d'éviter de renforcer la structure porteuse de la maison (voir page 27). C. Cuendet

Suite de la page 27

La politique de densification induit une hausse du potentiel de construction en milieu bâti. Une occasion pour les propriétaires d'agrandir dans un contexte où le foncier se raréfie et renchérit. Mais ce n'est pas la seule possibilité de valoriser sa parcelle. En effet, bien des propriétaires d'anciennes constructions ignorent que leur indice de construction n'est pas utilisé au maximum. Dans un cas comme dans l'autre, ils ne sont pas forcément prévenus. Les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir (d'ici à juin 2022) n'ont pas l'obligation d'avertir les propriétaires concernés. Les mises à l'enquête seront signalées par les voies habituelles (pilier public, Feuille des Avis officiels) et certaines communes, comme Lausanne, organiseront des ateliers participatifs, mais ce ne sera de loin pas le cas dans toutes les communes et les propriétaires ont tout intérêt à se renseigner.

#### Un potentiel inexploité

Comme le révèle le projet pilote MétamorHouse, mené par le Service du

développement territorial (SDT) dans quatre communes vaudoises, la plupart des objets analysés dans les zones de faible densité (villas) révèlent que près de la moitié de la zone à bâtir n'est pas exploitée. Or, les propriétaires de ces biens encore construits sur de généreuses parcelles n'en sont souvent pas conscients.

Une bonne nouvelle, comme le souligne Christian Neukomm, municipal de l'urbanisme à Montreux: «C'est une forme de placements financiers intéressants pour les propriétaires. Surtout si le bâtiment doit être mis en conformité. Pour les familles ou les personnes qui arrivent à la retraite, un agrandissement peut constituer un bon fonds de pension».

Procéder à un agrandissement couplé avec ces travaux permet en effet dans bien des cas de les financer et d'apporter de nouvelles rentrées financières, soit par la location, soit par une vente en PPE (voir page 27).

#### A quelle hausse s'attendre ?

L'optimisation de l'occupation du sol induite par la LAT et la quatrième version du Plan directeur cantonal

invitent à mettre en œuvre une politique de densification urbaine des centres les mieux desservis par les transports en commun, ce qui est le cas de la Ville de Vevey. «En principe,

**«Pour les familles ou les personnes qui arrivent à la retraite, un agrandissement peut constituer un bon fonds de pension»**

**Christian Neukomm,**  
municipal en charge  
de l'urbanisme à Montreux

une augmentation de l'indice d'utilisation du sol est donc attendue de manière généralisée sur notre territoire, relève Julien Cainne, municipal de l'urbanisme. Mais nous ne pouvons

pour l'heure pas révéler la hausse que nous entrevoyons dans le cas du Plan d'Affectation de la Ville car celui-ci est en cours d'élaboration (PA Nord-Ouest, soit Plan-Dessus, Crosets et Gilamont)».

A Lausanne, le plan d'affectation communal est également en cours de révision et une démarche participative va être lancée dans les quartiers au printemps 2020. «Les habitants auront l'occasion de raconter leur quartier, ce qui fait leur spécificité. Cela complètera le diagnostic en cours et nous permettra alors de définir par la suite des indices», précise Julien Guérin, chef de service de l'urbanisme de la Ville de Lausanne.

En matière de densification, il faut souligner une différence importante entre la densité calculée en recourant à l'Indice d'Utilisation du Sol (IUS) et la densité bâtie réellement perçue. «Cet écart tient généralement au traitement architectural et à l'attention portée au projet des espaces publics, dont l'utilité, le confort et la végétalisation comptent beaucoup dans l'appréciation de chaque situation», souligne Julien Cainne.