

# UNE MAISON INDIVIDUELLE AU TOP POUR L'AVENIR:

## TRANSFORMER – CONSTRUIRE – VENDRE?

Au fur et à mesure que notre vie évolue, par exemple après le départ des enfants, il est judicieux d'analyser la situation de notre logement. En effet, il est opportun et conseillé de se poser à temps la question de savoir comment l'on souhaite vivre à l'avenir. Dans ce cadre, la maison individuelle offre une grande marge de manœuvre pour concrétiser différentes visions personnelles de l'habitat. La présente fiche thématique présente trois possibilités vous permettant à vous, propriétaire, d'exploiter cette opportunité. Que vous trouviez votre maison trop grande suite au départ des enfants ou que des rénovations soient nécessaires, cela vaut la peine de poser un regard créatif sur la maison et le jardin, ainsi que sur vos propres souhaits en termes d'habitat.

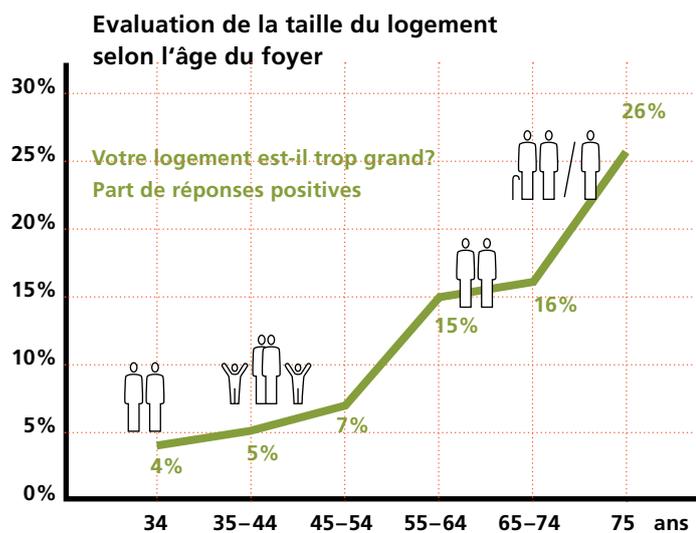
Choisissez la stratégie d'action la mieux adaptée à vos besoins en vous appuyant sur une bonne base de décision. Faites analyser votre bien afin de déceler son potentiel (encore inexploité). Impliquez aussi vos proches dans le processus de décision. Etant donné qu'il s'agit de choix ayant une grande portée sur le plan financier, il est conseillé de faire appel à des spécialistes (des domaines de la construction, des finances) suffisamment tôt dans le processus.

### CRÉER UNE BASE D'AIDE À LA DÉCISION: ÉTUDE DE TRANSFORMATION ET D'URBANISATION

A l'aide des instruments de planification communaux (plan de zones, plan directeur ou plan de quartier), du règlement de construction et d'un extrait du registre foncier, le spécialiste peut calculer les surfaces et les volumes maximaux autorisés pouvant être réalisés sur la parcelle – en tenant compte des distances à la limite, de l'alignement des constructions, de la hauteur des bâtiments ainsi que des servitudes.

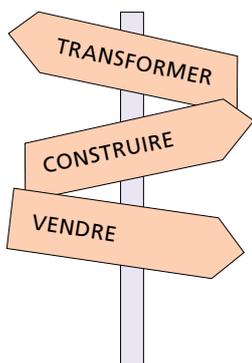
Le terrain constructible est très cher. Idéalement, on l'exploite donc du mieux possible. Cette étude vous informe des surfaces habitables qu'il est possible de créer (base pour définir les scénarios d'habitation, l'utilisation des espaces et des surfaces). Cette base permet d'établir une première estimation grossière des coûts. Faites appel à des partenaires professionnels et attachez de l'importance à l'obtention d'un label de construction protégé tel que Minergie.

Cette étude offre une base idéale pour prendre la décision de transformer, de construire ou de vendre de manière éclairée. Elle est à l'origine du développement futur du projet de construction, et des discussions avec les partenaires financiers ainsi que les juristes/notaires (p. ex. pour planifier une succession ou définir les modalités de propriété). Une étude de transformation et d'urbanisation coûte entre 3 000 et 5 000 francs.



Source: Panel suisse de ménages (PSM I & II), 2013, Rütter Soceco, propres calculs

### COMMENT FAIRE?



TRANSFORMER

Vous adaptez le bien existant à vos nouveaux besoins.

CONSTRUIRE

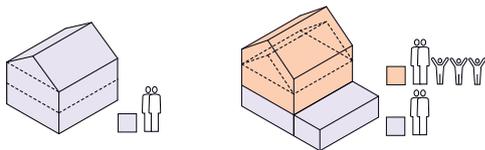
Vous remplacez le bien existant par une nouvelle construction.

VENDRE

Vous vendez votre bien et cédez la maîtrise d'ouvrage.

**Auteurs de la fiche thématique:** Werner Hässig ([www.sustech.ch](http://www.sustech.ch)) et Mariette Beyeler ([www.metamorphouse.ch](http://www.metamorphouse.ch)); illustrations des options d'action: Mariette Beyeler Pour approfondir: Mariette Beyeler, [www.weiterbauen.info](http://www.weiterbauen.info), Livre: Métamorphouse, Transformer sa maison au fil de la vie, éditions PPUR, 2014 / Cette fiche thématique a été élaborée dans le cadre du projet «EnWiA – Energieeffizientes Wohnen im Alter», SuisseEnergie, (direction de projet: [www.ruetter-soceco.ch](http://www.ruetter-soceco.ch), [www.sustech.ch](http://www.sustech.ch))

## TRANSFORMER

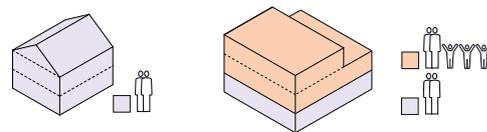


En transformant le bâtiment existant, vous l'adaptez aux nouveaux besoins et créez simultanément une nouvelle affectation. Pour cela, une connaissance précise de l'état architectural et énergétique de la substance bâtie est capitale. Sur le plan énergétique, l'instrument nécessaire est le «CECB Plus». Cette procédure standardisée permet d'identifier rapidement et efficacement les potentiels d'amélioration énergétique intéressants. Vous recevez par ailleurs des renseignements concernant les subventions possibles et la manière dont vous pouvez obtenir une certification MINERGIE. En termes de chronologie, les mesures énergétiques devraient coïncider avec les périodes de rénovation du bâtiment. Pour ce faire, vous pouvez vous aider du tableau récapitulatif des durées de vie.

| ÉLÉMENT DE CONSTRUCTION                         | DURÉE DE VIE (en années) |
|---|--------------------------|
| Chauffage, chauffe-eau, installation électrique | 15–20                    |
| Fenêtre (bois, bois-métal, PVC)                 | 25                       |
| Enduits, étanchéités                            | 10–20                    |
| Habillages en bois (murs extérieurs)            | 30                       |
| Toiture inclinée avec tuiles / toit plat        | 50/30                    |

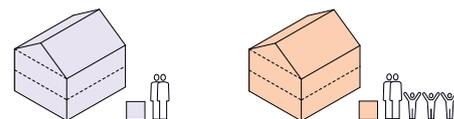
Parallèlement, faites analyser le potentiel de transformation et d'urbanisation de votre bien (cf. encadré Etude de transformation et d'urbanisation). Les bâtiments existants n'utilisent souvent qu'une partie des droits de superficie et disposent ainsi d'une réserve de construction qui peut être utilisée pour la mise en place d'un nouveau scénario d'habitation. Votre bien immobilier s'en trouve valorisé. Il est peut-être possible de réorganiser la maison et le jardin de manière à créer de la place pour deux logements au lieu d'un, tout en aménageant l'un d'entre eux de manière idéale pour des retraités. La transformation du bâtiment permet de créer des espaces d'habitation indépendants pour de nouveaux colocataires qui contribuent à une meilleure exploitation du bien, encouragent les contacts sociaux et participent à l'entretien de la maison et du jardin.

## CONSTRUIRE



Avant de vous décider pour une nouvelle construction, faites analyser votre bien afin d'identifier si la construction d'une nouvelle maison est plus adaptée qu'une transformation (cf. encadré Etude de transformation et d'urbanisation). Cela peut être le cas, surtout si le bâtiment existant est en mauvais état et/ou empêche une exploitation optimale de la surface constructible disponible. Une nouvelle construction peut également s'avérer judicieuse lorsqu'il est question de fusionner le terrain avec la parcelle voisine. Il est intéressant de clarifier cette question car il est souvent plus simple et moins coûteux de construire sur une plus grande parcelle.

## VENDRE



La vente de votre bien immobilier vous permet de déménager dans un logement plus adapté à vos besoins. Adressez-vous à des experts immobiliers ou à des spécialistes en évaluation immobilière afin de faire évaluer sa valeur marchande (estimation traditionnelle et hédoniste). La vente d'un bien immobilier met en jeu de grosses sommes d'argent. Prenez votre temps et faites impérativement appel à des spécialistes. Impliquez aussi vos proches dans la discussion.

**EN TANT QUE PROPRIÉTAIRE, VOUS AVEZ LA CHANCE DE POUVOIR FAÇONNER ACTIVE-  
MENT L'AVENIR DE VOTRE LOGEMENT SELON VOS ENVIES PERSONNELLES TOUT EN PRO-  
MOUVANT LA CONSTRUCTION DURABLE. PROFITEZ-EN!  
PRENEZ CONTACT AVEC DES SPÉCIALISTES EXPÉRIMENTÉS.**