



# NOUVELLE VIE POUR ESPACE EN PERDITION

Spécialiste des rénovations hors zone à bâtir (HZB), l'atelier Cré'Architecture à Puidoux défend la revalorisation de vieilles bâtisses laissées à l'abandon ou presque. Plusieurs arguments donnent à reconsidérer une transformation qui peut paraître lourde à première vue mais qui présente de nombreux avantages pour les propriétaires. Exemple avec la mue étonnante d'une vieille ferme du XVII<sup>e</sup> siècle sur les hauteurs de La Côte.

Il était une fois sur les hauteurs de La Côte une vieille ferme bicentenaire que tout vouait à la démolition. Située en pleine campagne avec une vue plongeante sur le lac et le Mont Blanc, la bâtisse avait pourtant un potentiel extraordinaire. Faire du neuf avec du vieux, de l'insolite avec du banal, telle est la passion du bureau Cré'Architecture à Puidoux, spécialisé dans la transformation de bâtisses situées hors zone à bâtir. De cette grange disgracieuse et de ses annexes, l'architecte Guillaume Sage, directeur associé, a su, avec son équipe, donner à des éléments du passé à une ambiance contemporaine. Au

final, deux habitations existantes ont été conservées. Soit un grand logement en duplex et un appartement de plain-pied pour une surface de référence de 420 m<sup>2</sup>. Auxquels ont été ajoutés un logement de 140 m<sup>2</sup>.

**60% DE SURFACE EN PLUS**  
La référence pour la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), anciennement Service du développement territorial (SDT), est l'état du bâtiment à l'entrée en vigueur de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), le 1<sup>er</sup> juillet 1972. C'est l'absolu qu'il faut retrouver en attestant des m<sup>2</sup>

habitables à cette époque. «Notre rôle est de jongler avec des devoirs mais aussi des droits à disposition tout en garantissant le respect du cahier des charges de nos mandants», souligne Guillaume Sage. Ainsi, un travail en étroite collaboration avec la DGTL a poussé le bureau à trouver des solutions spatiales ingénieuses en réponse aux exigences cantonales. Tout en gardant les anciens murs de pierre et la charpente d'époque, il a été possible d'augmenter de 60% la surface brute de plancher établie en 1972 en créant un projet atypique qui a conservé l'esprit de la construction existante.

Au total, l'habitation se déploie sur 660 m<sup>2</sup> habitables, sans compter les locaux techniques, annexes et la buanderie qui ne sont pas comptés comme des m<sup>2</sup> habitables.

## MATÉRIAUX D'ORIGINE

Escaliers, planches du toit: donner une deuxième vie aux matériaux d'origine fait partie intégrante de la philosophie du bureau Cré'Architecture qui a su s'entourer d'artisans compétents dans ce domaine. «Nous nous retrouvons souvent avec quelques m<sup>3</sup> de bois qui peuvent être réutilisés pour réaliser par exemple des portes ou des escaliers. Cela permet aussi de mettre en valeur l'atmosphère d'origine de la bâtisse. Dans cette ferme, toute les portes ont été conservées, y compris celle de la grange qui est restée coulissante», précise l'architecte.

## ENGENDRER DE LA LUMIÈRE

Toute la hauteur ainsi que la charpente de la grange ont été sublimes par une mise en scène assez spectaculaire. Sous le toit, une passerelle relie les deux chambres. Cette solution élégante et originale offre un apport de lumière extraordinaire. «Nous nous devons aussi de réfléchir à la mise en lumière d'un tel volume. Les ouvertures existantes ont été conservées, tout du moins leurs emplacements, avec l'autorisation d'en agrandir certaines, parfois même de manière significative. La pose de fenêtres fixes à châssis rampants, intégrées dans le gabarit des panneaux solaires, nous a apporté une luminosité exceptionnelle dans l'entier du volume et a mis en valeur autant les matériaux d'époque que les plus récents».

## «TRANSFORMER N'EST PAS PLUS CHER QUE DU NEUF»

«Tous les projets que nous réalisons ne sont pas aussi grandioses que la ferme que vous avez choisi de présenter, souligne Guillaume Sage. On nous dit souvent, rénover ou transformer coûte plus cher qu'une nouvelle construction, je ne suis pas tout à fait d'accord. C'est le cas lorsque vous achetez une maison dite habitable mais qui n'a pas été rénovée depuis 40 ans. Son prix

sera peu ou prou celui du marché et si l'on y ajoute les rénovations, transformations (agrandissement, création), le désamiantage, etc., l'objet reviendra en effet plus cher au final qu'une construction neuve. La comparaison est difficile, nous ne sommes pas sur les mêmes valeurs, en termes de taille, d'ambiance et de prix pour le foncier. Si vous optez pour une «ruine» qui se situe hors zone à bâtir, le prix du terrain est bien inférieur, mais cela va aussi dépendre de la situation. Et bien que vous aurez plus de maçonnerie à faire, le budget in fine sera inférieur à du neuf.»

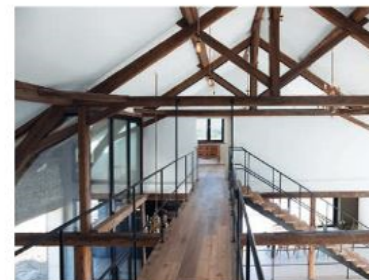
Un autre avantage est celui de pouvoir répartir les travaux sur plusieurs périodes fiscales, en ce qui concerne l'existant, c'est-à-dire, l'entretien, la rénovation et l'amélioration énergétique. Ensuite, il sera possible de prévoir la suite ou la création d'un appartement supplémentaire qui pourra être mis en location pour supporter les montants investis. Cette option peut aider à la décision de la banque qui est plus propice à l'octroi d'un prêt hypothécaire qui débouche sur une rentrée de revenus. Ceci, même si le montant est plus élevé qu'une transformation pour un logement uniquement privé.

## UNE BONNE RENTABILITÉ

«Lorsque vous ajoutez un appartement une fois la mise de base posée, il y a une réelle économie d'échelle. Le m<sup>2</sup> du premier appartement coûte plus cher que les suivants et notre travail consiste aussi à étudier le projet sous l'angle financier afin d'obtenir une bonne rentabilité», précise Guillaume Sage. En réalisant plusieurs appartements, qui pourront être mis en location, servir à un autre membre de la famille ou comme bureau, toutes les charges diminuent proportionnellement: la mise à l'enquête, les notes d'honoraires, les frais fixe, etc. Enfin, tout le monde le sait, le neuf est très cher et le foncier en voie de disparition. «Il y a un énorme potentiel dans ces zones, et c'est l'une des raisons pour lesquelles nous avons créé ce bureau et développé nos compétences dans ce marché de niche très gratifiant pour nous comme pour les propriétaires.»

Enfin, entre aussi dans l'équation le plaisir de créer son propre univers. La possibilité de «débrider son esprit créatif dans un volume pour aboutir à un objet unique», s'enthousiasme l'architecte. «Les exigences légales et celles du bâti nous obligent à innover, reprend Guillaume Sage. Typiquement dans le projet de la vieille ferme de La Côte, ces contraintes nous ont poussé à développer des solutions originales.»

Hors zone à bâtir (HZB), ce qu'il faut savoir: vidéo et infos sur [hzb-bab.ch/fr](http://hzb-bab.ch/fr)



Même pour une ancienne bâtisse, il y a moyen d'intervenir avec de grandes ouvertures et de donner un caractère contemporain à l'ensemble.

Photos: Brigitte Besson

