

Entre conservation et rentabilité : rénovation d'une ferme à Ependes (FR)

Autor(en): **Crausaz, Cathy**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Heimatschutz = Patrimoine**

Band (Jahr): **103 (2008)**

Heft 4

PDF erstellt am: **25.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-176271>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Rénovation d'une ferme à Ependes (FR)

Entre conservation et rentabilité

Mais qu'est-ce qui poussent ces propriétaires de demeures protégées à rénover leur bien pour le remettre sur le marché immobilier ? Ces démarches sont souvent coûteuses et impliquent de délicates négociations ainsi qu'un savant dosage entre les désirs de l'architecte et de l'ingénieur, et les attentes des Services des biens culturels. Pour comprendre ces motivations qui relèvent souvent de l'affectif et du souci de préservation du patrimoine, nous sommes allés à la rencontre de Michel Monney, à Fribourg. Ce retraité, qui vit sur les hauts de la cité des Zaehringen dans le quartier du Schönberg, possède une ferme à Sales, sur la commune d'Ependes. Un volumineux édifice qui a été rénové dans les règles de l'art il y a une dizaine d'années et qui renferme désormais quatre appartements.

Cathy Crausaz, journaliste, Châtillon (FR)

D'un côté, la partie habitable, qui est aussi la plus ancienne, avec une inscription de 1795. De l'autre, une grange qui, au sommet de sa porte, affiche la date de 1842. Après le départ de sa dernière occupante, la maison est restée inhabitée environ cinq ans. Pour ce qui est du rural, il a été en fonction jusqu'à la rénovation. Dès le départ, les propriétaires ont souhaité rénover l'édifice. « D'un point de vue financier, ce n'était pas intéressant de le vendre en l'état », explique le couple Monney, qui a déboursé 300 000 francs en 1982 pour acquérir la ferme dont avaient hérité les quatre enfants de la descendance. « Et puis on tenait à cette maison, il y avait un aspect émotionnel », ajoutent les époux, qui ont entrepris les premières démarches en 1990.

Un gros morceau : la ferme était inscrite à l'inventaire des immeubles protégés en catégorie A, soit la plus élevée. Quant au plan d'aménagement local (PAL), il ne permettait la création que de trois appartements — soit un seul dans la partie grange — alors que pour atteindre la rentabilité, du moins à partir de quelques années, il était nécessaire de pouvoir en louer quatre. La modification du PAL a été soumise



Dans l'ancienne habitation, un nouveau logement en duplex a été aménagé au-dessus de l'appartement du rez-de-chaussée. L'héritage architectural a pu être préservé sans investissement pharaonique (photo C. Crausaz)

Im ehemaligen Wohnhaus wurde über der Wohnung im Erdgeschoss eine neue Duplexwohnung eingerichtet. Das architektonische Erbe konnte ohne exorbitante Investitionen erhalten werden (Bild C. Crausaz)

à l'approbation de l'assemblée communale. Il fallut ensuite procéder aux relevés pour établir les plans. Une tâche qui a été confiée à un élève de l'Ecole d'ingénieurs et d'architectes (EIA) de Fribourg. Cette collaboration a conduit le propriétaire à travailler avec l'architecte Manfred Schafer.

Hausser le ton

Les travaux de réfection ont alors pu débuter. Dans l'ancien logis, un nouveau logement en duplex a été aménagé au-dessus de l'appartement du rez-de-chaussée. Refusant de faire du faux vieux, le propriétaire a d'emblée pris l'option de créer dans la grange des appartements modernes et fonctionnels. Menacé par le délabrement, le complexe aurait certainement été condamné à la démolition sans la détermination de son propriétaire. Détermination, car Michel Monney a dû faire preuve de persuasion pour convaincre tantôt l'architecte, tantôt le Service des biens culturels du canton de Fribourg de « ne pas faire n'importe quoi », selon ses propres termes. « On n'a pas eu de grosses tirailées », confie le maître d'ouvrage, qui ne cache pas avoir parfois dû hausser un peu le

ton, tantôt pour préserver ce qui méritait de l'être, tantôt pour laisser parler le bon sens.

Sans regret

Quid du bilan financier ? La marge de sécurité prévue dans le budget a été utilisée. Le devis de 1,75 million de francs a toutefois été tenu. Belle gageure, vu le volume de l'édifice et son état avant la rénovation ! C'est que Michel Monney s'y connaît en bâtiment et gestion d'immeubles. Alors gérant d'une coopérative, il a également siégé à la commission des bâtisses de la fondation de la ville de Fribourg, qui a construit un grand complexe immobilier dans le quartier du Jura. Pour éviter les surprises, il a suivi de très près le chantier. « Dans la grange, toute la structure était connue. Par contre, nous avons eu quelques surprises dans l'habitation. » Autant d'inconnues qui ont été élucidées l'une après l'autre. Comme cet affaissement – un faux niveau de 18 cm – qu'il a fallu corriger au vérin hydraulique. Une opération délicate qui n'a pas provoqué de surcoût.

Au fait, la volonté de conserver le patrimoine a-t-elle pesé sur le budget ? « A l'impossible, nul n'est tenu », répond Michel Monney, qui estime avoir fait le maximum pour préserver tout ce qui pouvait l'être. Au final, ce désir de voir l'ancien subsister et traverser les âges n'a pas été synonyme de dépenses excessives. « J'ai eu la chance de travailler avec des gens – notamment l'employé de la charpenterie Python à Farvagny – qui ont su faire des choses extraordinaires pour sauver des éléments sans grands frais. » L'héritage architectural a pu ainsi être préservé sans investissement pharaonique. La grange a changé d'affectation, mais a gardé son aspect d'antan. A noter que la question de la fonctionnalité est passée au second plan. Pour la partie grange, les deux nouveaux logements ont littéralement été intégrés à l'existant.

Les travaux ont abouti en 1995. Les premiers locataires ont emménagé début 1996. Douze ans plus tard, Michel Monney ne regrette pas ses choix. La ferme de Sales propose quatre appartements de 4 à 5,5 pièces, dont les surfaces varient de 100 à 190 m². Certaines pièces, dont la taille a été gardée intacte, ne dépassent pas les 10 m². Un inconvénient pour la location ? Pas vraiment, selon Michel Monney, qui souligne l'importance d'avoir de petites pièces pour installer des espaces comme le bureau. Et d'ajouter qu'il n'aurait, sous aucun prétexte, touché aux structures.

Alternative à la maison individuelle, les deux logements aménagés dans l'ancienne grange (l'un en duplex, l'autre en triplex) ont un charme très original. « Il n'y a pas de milieu: on aime, ou on n'aime pas du tout », constate le propriétaire, qui ne rencontre pas de difficultés pour recruter des candidats à la location. A l'instar d'une des occupantes rencontrée devant la grange et qui nous a gentiment fait visiter son appartement, les amoureux des vieilles pierres qui apprécient un certain confort y trouvent leur compte. « On est comme une grande famille », ajoute cette locataire, qui apprécie les rencontres quasi quotidiennes avec les autres résidents. Pour Aloys Lauper, chef adjoint du Service fribourgeois des biens culturels, ces deux appartements représentent une alternative très intéressante à deux petites villas. Un enthousiasme que tempère le propriétaire des lieux: « Une villa se louera plus facilement et plus cher. »

Une opération jugée trop risquée

Reste que le taux d'occupation de la ferme (4 logements) est excellent. « Il y a eu pas mal de départs et d'arrivées, mais les appartements ne sont jamais restés vides », note Michel Monney, qui précise que son fils figure parmi les heureux locataires. En dix ans, les loyers – qui se situent entre 1400 et 1600 francs hors charges – n'ont augmenté que de 50 francs. Un exploit que Michel Monney explique par le choix d'un produit mixte pour le crédit hypothécaire et la réduction successive du taux. A noter que l'établissement bancaire auprès duquel le propriétaire avait placé de l'argent lui a refusé le crédit d'emprunt. « Mes fonds propres par rapport à la valeur globale de l'immeuble étaient pourtant de 35 %, soit nettement supérieurs à la part généralement exigée par les banques pour un immeuble neuf. » Motif de ce refus: la transformation d'un immeuble protégé était soi-disant une opération trop risquée...

Aujourd'hui, le propriétaire encaisse annuellement entre 70 000 et 75 000 francs de loyers, ce qui représente un rendement brut de 3,5 %. Les frais d'entretien sont pour l'heure relativement bas et grâce à un taux hypothécaire très favorable, il a atteint aujourd'hui – après six années de perte causée par des taux hypothécaires élevés – un rendement raisonnable de ses fonds propres. Il demeure toutefois hors de question de songer à la vente du complexe, vente qui serait synonyme de perte d'argent. Et si c'était à refaire ? Michel Monney n'hésiterait pas: « Ça aurait pu être une opération beaucoup plus risquée, mais je savais où je mettais les pieds. »

Renovation eines Bauernhofes in Ependes (FR)

Zwischen Denkmalschutz und Immobilienwirtschaft

Können geschützte Bauten rentabel renoviert und wieder auf den Immobilienmarkt gebracht werden? Wir haben Michel Monney gefragt: Besitzer eines Bauernhofs in Sales, den er vor etwas mehr als zehn Jahren nach allen Regeln der Kunst umgebaut hat.

Cathy Crausaz,
Journalistin, Châtillon (FR)

Michel Monney wollte den denkmalgeschützten Bauernhof, den er 1982 für 300 000 Franken kaufte, von Anfang an umbauen. Allerdings war der Hof im Inventar der denkmalgeschützten Bauten in der Kategorie A eingeteilt, für die die strengsten Auflagen gelten. Erlaubt gewesen wäre der Bau von drei Wohnungen, aber um eine wirtschaftliche Ausnutzung zu erreichen, hätten es mindestens vier sein müssen. Letztlich hat die Gemeindeversammlung aber einer Änderung der örtlichen Raumplanung zugestimmt, sodass Monney zusammen mit Architekt Manfred Schafer ans Werk gehen konnte.

Im ehemaligen Wohnhaus, das aus dem Jahr 1795 stammt, wurde über der Wohnung im Erdgeschoss eine neue Duplexwohnung eingerichtet. Daneben entstanden im alten Gemäuer der Scheune, die 1842 errichtet wurde, zwei moderne und funktionale Wohnungen. Michel Monney musste jedoch sowohl beim Architekten als auch beim Freiburger Denkmalschutz Überzeugungsarbeit für seine Ideen leisten. Die Duplex- und Triplexwohnungen in der ehemaligen Scheune haben einen ganz eigenen Charme. «Entweder man ist begeistert oder dann gar nicht», erklärt der Eigentümer. «Etwas dazwischen gibt es nicht.» Den Mietern scheint es aber zu gefallen, und Aloys Lauper, der stellvertretende Leiter der Freiburger Denkmalschutzbehörde, sieht in diesen Wohnungen eine höchst interessante Alternative zu zwei kleinen Einfamilienhäusern, obwohl Letztere zweifellos einfacher und teurer zu vermieten wären.

Das vorgegebene Budget von 1,75 Mio. Franken konnte eingehalten werden, obwohl das Team beim Umbau hin und wieder auf Überraschun-

gen stiess. Heute liegen die Mieten für die vier 100 bis 190 m² grossen Wohnungen zwischen 1400 und 1600 Franken netto. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf jährlich 70 000 und 75 000 Franken, was einer Bruttorendite von 3,5% entspricht. Nachdem Michel Monney sechs Jahre lang Verluste geschrieben hatte, erwirtschaftet er heute dank den momentan niedrigen Unterhaltskosten und einem sehr günstigen Hypothekarzins einen guten Ertrag auf seinem Eigenkapital. Dies ist umso erfreulicher, als seine Hausbank ursprünglich einen Kredit für die Renovation verweigert hatte: Der Umbau eines denkmalgeschützten Hauses sei zu riskant!



Der Eigentümer entschied sich von Anfang an gegen das künstlich Alte und liess in der Scheune moderne und funktionale Wohnungen einbauen (Bild C. Crausaz)

Refusant de faire du faux vieux, le propriétaire a d'emblée pris l'option de créer dans la grange des appartements modernes et fonctionnels (photo C. Crausaz)