

# Des Suisses ouvrent leurs maisons!

Les chambres d'hôtes remportent un succès grandissant dans notre pays. Des propriétaires toujours plus nombreux se lancent dans cette activité qui implique, notamment, une disponibilité à toute épreuve et un engagement certain. Rencontres...

*Geneviève Zuber et Alain Mermoud*

Rénover un bien personnel n'est pas une mince affaire. Quelles que soient les précautions, cela demande une présence que la technique ne peut jamais remplacer. Axiome doublement avéré lorsqu'il s'agit d'ouvrir ce bien au public, comme l'atteste en terre vaudoise «Heidi's Guest House».

Dominé par la masse abrupte de la face ouest du Grand Muveran coule l'Avançon, au fond du vallon

du Nant. Peu avant le bout de la route qui remonte l'insolite défilé se trouve le petit village de Frenières-sur-Bex, à l'orée duquel un pimpant immeuble de trois étages ne peut passer inaperçu. Laurent Bosson, propriétaire des lieux, nous accueille au bas du perron et raconte d'emblée que cette demeure, construite en 1850 pour loger des employés du barrage de l'usine électrique de Peufaire, semble avoir tout un passé, a subi quelques réfections, a même été un restaurant. Elle comportait trois appartements (un par étage) dont un seul était occupé lorsqu'il a acheté la maison en 2002.

## **Maître d'œuvre, entrepreneur et ouvrier**

Le bâtiment est simple mais solide, avec des murs en pierres épais d'au moins 60 cm à la base qui n'ont pas bougé; son crépi (quoique entièrement repeint) est d'origine, tout comme les fermes de la charpente.

Trois imposantes marches de granit conduisent à la porte d'entrée ouvrant sur un hall d'où l'on accède à droite à une salle d'informatique, à gauche à la salle à manger, tout droit à la cui-



La plupart des boiseries de «Heidi's Guest House» sont d'époque, rajeunies avec brio par Laurent Bosson.



sine, plus loin à la salle d'eau et aux W.C. puis aux escaliers qui mènent aux étages ou à la cave.

Le plan n'a rien de particulier à première vue. Transformer cet immeuble a été une aventure pour ce Fribourgeois qui travaille une semaine par mois à Zürich. Ingénieur en électronique reconverti dans la vente, il passe beaucoup de temps sur les routes mais rentre tous les soirs pour s'occuper de sa maison d'accueil. Bricoleur averti, il a dès le début remonté ses manches et effectué de nombreux travaux, donnant une grande part de sa personnalité à leur réalisation, en jonglant avec ses heures de travail.

△ Une maison qui ne fait pas son âge!...

△ Le salon, comme le reste, est meublé sobrement. Noter la tuyauterie des radiateurs, volontairement visible.

«La cuisine est commune», explique-t-il. «Je mets la nourriture à disposition pour le petit déjeuner, et les hôtes se débrouillent. Ils se retrouvent aussi à la salle à manger. C'est le principe B & B: les gens se rencontrent; j'aimerais faire des choses en plus pour développer leurs rencontres avec la nature.»

Le premier étage comporte quatre chambres pour huit personnes (lits doubles). La maison a déjà été complète pendant quelques jours, un groupe de Genève réalisant le tournage d'un court métrage dans la région» précise Laurent Bosson, qui n'est pas au bout de ses peines d'entrepreneur: l'aménagement de son propre appartement au dernier étage n'est pas terminé. De même la vaste cave enterrée, en terre battue,

toujours fraîche, demande quelques aménagements. Les couloirs et escaliers qui y mènent sont faits de belles grosses dalles d'ardoise – qui n'ont pas bougé en 150 ans!

#### Opter pour la simplicité

Pas de risque de s'égarer dans cette maison aux éléments bien situés, logiquement distribués, avec simplicité. Une petite complication pourtant: notre homme a dû construire contre la façade nord une tour extérieure à l'emplacement – et en remplacement – des anciennes toilettes. Il a gardé le principe d'un WC par étage, mais en y ajoutant chaque fois une salle de bains. Construction en plots de ciment recouverts d'un

Le propriétaire a privilégié les artisans respectueux des traditions locales et de l'environnement.



△ Dans l'esprit des B&Bs, la cuisine est commune...

△▷ ... tout comme la salle à manger qui la jouxte.

lambris de sapin traité à cœur non peint protégeant une isolation extérieure. On a profité du nécessaire soubassement pour installer les citernes du chauffage central (chaudière à mazout). Tout a été repeint de frais, dedans comme dehors.

Apparente sur tout son parcours, la tuyauterie en cuivre qui alimente en eau les radiateurs et installations sanitaires est traitée comme un élément décoratif.

A l'étage, des boiseries et armoires en cerisier, du beau travail ancien d'époque bien conservé, a été patiemment restauré (décapé, poncé, repeint, encaustiqué) de façon à faire ressortir le bois. Il a aussi fallu changer des poutres de planchers pourries dans les anciennes salles de bains et pourvoir tous les planchers d'isolation (phonique et thermique) en remplissant par soufflage mécanique de flocons

de papier recyclé ignifugé les espaces vides entre planches et poutres. «Ça a fait une poussière énorme», sourit Laurent Bosson.

Il a donné à refaire les 29 fenêtres avec vitrage isolant (aux bons soins de EgoKiefer), et tous les volets à changer (peints maison!). «J'ai fait tous les gros travaux de démolition, poutres, murs, boiseries; j'ai dû sortir et trier les déchets pour mettre dans des bennes évacuées par la commune. Je me suis équipé d'un outillage et je peux ainsi effectuer moi-même beaucoup de réparations avant d'avoir recours aux professionnels. Mais je ne peux pas poser des fenêtres!...»

### Les aléas d'un chantier

«Bien qu'on n'ait pas surélevé la charpente, la toiture est finalement plus haute de 20 cm à cause de l'isolation. On a commencé par là et c'est là qu'est venue la première mauvaise surprise: la charpente (pas les fermes mais les chevrons) était à refaire entièrement! Un surcoût important bientôt agrémenté d'un second problème: la suie qui s'est infiltrée dans les murs depuis les canaux des vieilles cheminées et ressort par endroits avec l'humidité, tant dedans que dehors. On a peint par-dessus mais les taches réapparaissent aussitôt. Seul un enduit isolant imperméable en est venu à bout, ce qui n'est pas souhaitable car un mur doit pouvoir respirer.» Plus tard une erreur de mesures

dans la coupe de la tour a eu pour résultat que les niveaux de cette dernière ne correspondaient pas à ceux de la maison! Un problème à résoudre sur le champ en modifiant la hauteur des ouvertures de communications et en installant des marches pour faire se rejoindre les dalles respectives.

Il y eut aussi de bonnes surprises: pas besoin de repiquer les façades, le crépi d'époque se contentant d'un bon lessivage par un nettoyeur haute pression avant d'être repeint d'une couleur plus gaie que son triste gris originel. En outre, la maison n'étant pas classée, il n'y a eu aucun problème avec les autorités communales. «Je n'ai pas besoin de patente tant que j'héberge moins de 9 personnes et ne fais pas de restauration. J'ai posé tout le câblage électrique; il y a eu un contrôle en fin de travaux par un installateur agréé; tout est en ordre», précise le maître des lieux. «Les normes de sécurité ne sont pas contraignantes: un extincteur par étage, une assurance RC spéciale pour entreprise «guesthouse». Et voilà...»

### Facétieux nerf de la guerre

Passant par là il y a cinq ans, Laurent Bosson a décidé d'acheter la maison sur un coup de tête. Les idées sont venues ensuite. Depuis, il a toujours suivi son intuition. D'abord la décision de transformer en B&B; la recherche de fonds, avec 20% de fonds propres grâce au 2<sup>e</sup> pilier;

payer la maison et emménager... Les événements se sont enchaînés. Un ami architecte a fait les plans; un nouvel emprunt s'imposant pour entreprendre les travaux, les 20% de fonds propres (soit 40 000 francs) lui furent prêtés sans intérêt par l'association Prométerre\*.

«J'en suis pourtant arrivé à un point où j'ai cherché à vendre car je n'avais plus les moyens de continuer. Cela a duré une année, puis un jour une connaissance m'a prêté ce qu'il me fallait pour aller de l'avant.»

### Un malheur... opportun !

*La principale difficulté de ce chantier a peut-être été de tout faire tout seul. Cela s'est particulièrement vérifié lorsqu'il a fallu nettoyer les ruines laissées par l'incendie de la grange. En mars 2005 la grange voisine vieille de 400 ans, frappée par la foudre, brûle entièrement.*

*Une partie des portes de la maison (d'origine) qui y étaient entreposées sont détruites. Sur la façade est de la maison, la chaleur des flammes a grillé tous les volets, à évacuer pour être remplacés. Toutes les vitres de la tour, pourtant en retrait, ont éclaté : à remplacer également. La façade elle-même et le toit, sérieusement noircis, ont pu être nettoyés.*

*Restait un énorme enchevêtrement de poutres calcinées, de ferrailles tordues, et même les carcasses de quelques moutons parqués là au moment du sinistre et qui n'ont pu s'échapper. Le tout inextricablement entassé sur et dans la fosse béante du soubassement de la grange.*

*Le déblaiement aurait coûté au moins 20 000 francs, – Laurent a décidé de tout débiter à la tronçonneuse et a trié les déchets – enlevés par bennes spéciales par Cablofer. Le trou béant a été comblé par miracle par un chantier voisin qui cherchait un endroit où déblayer sa terre d'excavation. L'argent de l'assurance a permis d'aller de l'avant dans la rénovation du bâtiment principal.*

«Je me suis adressé aux entreprises du coin, que j'avais plaisir à découvrir. En demandant des offres et des devis, j'ai découvert ceux qui veulent tout changer et ceux qui respectent les données. Les prix peuvent aller du simple au triple», constate notre guide qui dit avoir privilégié les artisans et les gens proches des traditions locales et respectueux de l'environnement, voulant maintenir ainsi ce qui a été fait auparavant, les apports des prédécesseurs dans la maison. Il a choisi les prix minimum, en partie par nécessité financière mais aussi par souci de simplicité, souhaitant offrir l'occasion de découvrir que le luxe n'est pas indispensable au bien-être.

### Relation personnelle essentielle

Cette ambiance différente a son public, en particulier des marcheurs. «La région est peu connue mais touche, par Internet, une clientèle internationale qui recherche autre chose. Je parle allemand et anglais, c'est rassurant pour les hôtes étrangers.»

Notre homme a en outre comme objectif de se former pour pouvoir guider des randonnées (guide touristique de moyenne montagne) tout en poursuivant une formation personnelle dans le domaine du relationnel.

«Pour que cela fonctionne, il faut faire venir les gens: je pense que faire les choses avec conscience – savoir pourquoi on les fait – précipite les événements. J'ai aussi voulu faire un maximum moi-même pour apporter une énergie personnelle, pour donner une âme à ces lieux.»

Laurent Bosson poursuit un but évolutif, sorte d'interaction entre l'investissement personnel et le résultat. Il voit la construction du bâtiment comme un reflet de la réalisation de sa vie, un levier à son évolution personnelle. Jusqu'alors sans attache, le fait d'avoir un bien immobilier l'a enraciné.

«C'est une vocation plus qu'un travail. Le but de la rénovation de cette maison est d'aboutir à

quelque chose dans ma vie, qui communique et peut apporter aussi quelque chose à l'autre. Je trouve essentiel de faire concorder ces deux aspects», conclut-il.

### «Bed and Breakfast Switzerland»

#### De 50 à 700 adresses en 12 ans !

**D**ormir chez l'habitant, une nuit, deux nuits ou davantage, et y prendre son petit déjeuner: la formule connaît un développement spectaculaire. Bed and Breakfast Switzerland illustre bien la tendance. Lors de sa création, en 1996, cette organisation touristique comptait à peine 50 adresses; aujourd'hui, elle en recense près de 700 dont un tiers en Suisse, et au train où vont les choses, dans cinq ans «nous aurons sans doute passé le cap des 1500 membres», explique Laurent Tabin, directeur administratif. Autre indice de la popularité croissante de cette forme de séjour: au cours de ces dernières années, les nuitées enregistrées par b&b ont crû plus vite que les lits disponibles. Mais avant de se lancer dans cette activité, mieux vaut savoir si on a le profil et le logement adéquats.

#### Depuis 4 ans à Sierre



Colette et Jean-Jacques Joris ont fait le pas il y a quatre ans, après la retraite. Ils ont d'abord aménagé deux chambres, puis un studio d'hôtes dans leur maison familiale, près du lac de Géronde à Sierre. «Nous aimons les contacts et ainsi

nous restons dans le coup. Nos hôtes, des touristes, mais aussi des gens qui se rendent à Sierre pour affaires et pour Sierre-Zinal par exemple réservent de plus en plus souvent par Internet. Ils viennent de Genève, du Japon, du Mexique, d'Australie. Plus besoin de partir en vacances, c'est le monde qui vient à nous. En contrepartie, nous devons être disponibles sept jours sur sept pour les accueillir, les renseigner, prendre les téléphones, préparer les petits déjeuners, faire les chambres le matin.»

### «Déprédations quasiment inexistantes»

Joëlle Vittoz, qui gère (en tant que locataire et avec l'accord de son propriétaire) un appartement d'hôtes, le seul du genre au centre de Lausanne, dresse le même constat: «Il faut faire preuve d'une grande disponibilité et mieux vaut travailler en couple ou avec un associé, pour pouvoir souffler un peu.»

Quant aux aspects économiques de cette activité, cela permet de mettre «du beurre dans les épinards». Mais avec quatre à six lits, ce qui est habituellement le cas, il s'agit d'un revenu accessoire. Quant à en gérer davantage, selon les cantons, la législation n'en donne la possibilité que si on les exploite professionnellement (patente, normes de sécurité, etc.). D'autre part, les chambres d'hôtes nécessitent des investissements: literie, mobilier, etc. dont il faut tenir compte.

Enfin, il faut être organisé: tenir une compatibilité, remplir les fiches pour les éventuelles taxes de séjour et la police, contracter une RC professionnelle (au cas par exemple, où un hôte serait intoxiqué ou électrocuté). Mais prend-on des risques à ouvrir son chez-soi à des étrangers? Les témoignages recueillis viennent confirmer les propos de Laurent Tabin: «Les déprédations sont quasiment inexistantes. Les hôtes, du fait qu'ils nouent un contact personnel avec le logeur, ont en général un grand respect des lieux.»



Les chambres d'hôtes de Colette et Jean-Jacques Joris, aménagées dans la maison familiale à Sierre, affichent régulièrement complet pendant la belle saison.

### En savoir plus

■ Laurent BOSSON HEIDI's – Guest House  
Au Pré Derrey, 1880 Frenières-sur-Bex (VD)  
024 498 16 69 – 079 471 22 10 – [www.guesthouse.ch](http://www.guesthouse.ch)

■ Bed and Breakfast Switzerland propose des hébergements.

Service de réservation totalement gratuit. En un clin d'oeil, accès à des hébergements de qualité éprouvée.  
[www.bnb.ch](http://www.bnb.ch)

■ Prométerre  
[www.prometerre.ch](http://www.prometerre.ch)

■ Le site [www.bnb.ch](http://www.bnb.ch) peut aider les intéressés à faire le point (questionnaire de motivation, implications financières, etc.).

### Les chambres d'hôtes (B&Bs')

*Bed & Breakfast désigne tous les types d'hébergements qui proposent un accueil fondé sur les échanges et la convivialité, un lit confortable et un petit déjeuner. Du chalet à la montagne au chalet, des modestes demeures aux résidences de luxe, chez des hôtes aimant accueillir des gens.*

*La formule s'applique dans une maison ou un appartement privé. Souvent, on va partager la salle de bains avec la famille. Les hôtes feront tout pour que vous vous sentiez «comme à la maison», selon le dicton: «vous arrivez en étrangers, vous repartez en amis». D'autres types d'hébergement sont indépendants du logement de l'hôte, pourvus de leur propre cuisine et salle de bains. La table d'hôtes est une formule où vous partagez un repas familial ou gastronomique.*

*Les prix sont fixés pour la nuitée et par personne, petit déjeuner compris. Pour la table d'hôtes, le prix du repas est communiqué séparément.*

#### Editeur/Rédaction

**Abonnements – Administration**  
Fédération romande immobilière  
Rue du Midi 15  
Case postale 5607, 1002 Lausanne  
Tél. (021) 341 41 42 / Fax (021) 341 41 46  
E-mail: [mail@fri.ch](mailto:mail@fri.ch)  
Site Internet: [www.fri.ch](http://www.fri.ch)  
Olivier Feller (rédacteur responsable)  
Simon Wharry (rédacteur en chef),  
Jacques Ansermet, Diane Bacher Monat,  
Dominique Belin, Jean-Pierre Bommer,  
Victor Giordano, Christian Guhl, Alain  
Mermoud, Etienne Opplinger, Gary Perret,  
Anne Rindlisbacher, Nicolas Ruetsche,  
Marie Siegfried, Aline et Jean-Luc  
Vautravers, Geneviève Zuber

#### Responsable de la publication

FTC SA, Frédéric Burnand  
54, avenue Dapples, 1001 Lausanne  
Tél. (41) 21 614 77 77  
Fax (41) 21 614 77 78  
E-mail: [info@ftc.ch](mailto:info@ftc.ch)

#### Régie d'annonces

Publicitas Publimag SA  
Anandy Bohrer  
Bernard Luthi  
Rue Etraz 4  
Case postale 3592, 1002 Lausanne  
Tél. (021) 321 41 88  
Fax (021) 321 41 99  
E-mail: [lausanne@publimag.ch](mailto:lausanne@publimag.ch)

#### Graphisme

Poids Plume, Gilbert Maurer, St-Légier  
E-mail: [gilbert.maurer@bluewin.ch](mailto:gilbert.maurer@bluewin.ch)

#### Impression

SRO-Kundig SA, 1219 Châteline-Genève

#### Diffusion

20 000 exemplaires, diffusés auprès des membres des chambres cantonales immobilières et par abonnement.  
(REMP: 19 557 ex.)  
Fréquence: mensuel  
Abonnement: Fr. 60.–/an  
(membres: Fr. 25.–)  
Prix par numéro: Fr. 6.50

La Fédération romande immobilière groupe six associations cantonales romandes de propriétaires fonciers.

#### Chambre genevoise immobilière

Rue Chantepoulet 12  
Case postale 1265  
1211 Genève 1  
Tél. (022) 715 02 00  
[www.cgionline.ch](http://www.cgionline.ch)  
E-mail: [info@cgionline.ch](mailto:info@cgionline.ch)

#### Chambre vaudoise immobilière

Rue du Midi 15  
Case postale 5607  
1002 Lausanne  
Tél. (021) 341 41 41  
[www.cvi.ch](http://www.cvi.ch)  
E-mail: [mail@cvi.ch](mailto:mail@cvi.ch)

#### Chambre immobilière neuchâteloise

Faubourg du Lac 2  
Case postale 2111  
2001 Neuchâtel  
Tél. (032) 729 99 90  
[www.cininfo.ch](http://www.cininfo.ch)  
E-mail: [info@cininfo.ch](mailto:info@cininfo.ch)

#### Chambre fribourgeoise de l'immobilier

Rue de l'Hôpital 15  
Case postale 1552  
1701 Fribourg  
Tél. (026) 350 33 11  
[www.cfi-ikf.ch](http://www.cfi-ikf.ch)  
E-mail: [cfi-ikf@unionpatronale.ch](mailto:cfi-ikf@unionpatronale.ch)

#### Chambre immobilière du Valais

c/o M<sup>e</sup> Vincent Hertig  
Rue du Grand-St-Bernard 35  
1920 Martigny  
Tél. (027) 723 11 10  
[www.civ.ch](http://www.civ.ch)  
E-mail: [info@civ.ch](mailto:info@civ.ch)

#### Association jurassienne des propriétaires fonciers

Rue de l'Avenir 23  
2800 Delémont  
Tél. (032) 421 45 45