Micro-appartements et logements de type «cluster»

Evaluation des formes d'habitat communautaire destinées aux ménages de très petite taille

Résumé

ETH Wohnforum – ETH CASE

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,
de la formation et de la recherche DEFR
Office fédéral du logement OFL

Impressum

Editeur
Office fédéral du logement OFL
Storchengasse 6, 2540 Granges
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Téléchargement
www.ofl.admin.ch

Pilotage du projet
Doris Sfar, OFL

Auteurs
ETH Wohnforum – ETH CASE
Centre for Research on Architecture,
Society & the Built Environment
Wolfgang-Pauli-Strasse 27
8093 Zürich-Hönggerberg

Tanja Herdt (Direction du projet)
Isabella Krayer (Recherche)

Mode de citation
ETH Wohnforum – ETH CASE (2019). *Micro-appartements et logements de type «cluster»: Evaluation des formes d'habitat communautaire destinés aux ménages de très petite taille. Résumé*. Office fédéral du logement, Granges.

Notes
Ce résumé et le rapport complet sont disponibles en allemand.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant.

Pour faciliter la lecture du document, le masculin générique est utilisé pour désigner les deux sexes.

Image de couverture
© DDPS

© OFL, Juin 2019

Micro-appartements et logements de type «cluster» Évaluation des formes d'habitat communautaire destinées aux ménages de très petite taille. Résumé

La Suisse est un pays dont la population est largement constituée de personnes vivant seules. Plus de deux tiers des foyers sont des petits ménages d'une ou deux personnes. Selon les prévisions de l'Office fédéral de la statistique, leur nombre (1,3 million aujourd'hui) devrait encore augmenter ces 30 prochaines années, pour passer à 1,7 million au total. La Suisse suit ainsi une tendance générale à l'individualisation de la société, propre aux pays occidentaux industrialisés, qui va de pair avec un vieillissement accru de la population et le recul de la famille nucléaire comme modèle de vie sociale. Cependant, le marché du logement peine à réagir à cette évolution, ce qui pose des défis particuliers aux habitants des villes et des agglomérations en quête de logements abordables et adaptés à leurs besoins. Il n'y a dès lors rien de surprenant que les acteurs de l'aménagement et du développement urbains considèrent actuellement que des formes d'habitat collectif comme les logements de type «cluster» et les micro-appartements puissent être des solutions possibles à la pénurie de petits logements abordables dans les villes. Leur attrait repose également sur la présence d'espaces communs propices aux échanges sociaux et à la solidarité entre voisins dans la vie quotidienne.

L'étude pilote consacrée aux micro-appartements et aux logements de type «cluster» examine plusieurs projets en Suisse, en Allemagne et en Autriche quant à leur offre, à leur prix abordable et aux possibilités de vie communautaire. Le terme de logement de type «cluster» (ou logement en grappe) désigne aujourd'hui des formes d'habitat combinant de très petits appartements et de la colocation, ces très petits appartements étant regroupés avec des équipements communs supplémentaires pour créer de plus grandes unités d'habitation. Par micro-appartement, on entend des formes d'habitat individuel d'une surface minimale de quelque 25 à 35 m^2, complétées par des offres communes. La mise en regard de ces deux formes d'habitat donne une vue d'ensemble des différentes offres de micro-appartements et de logements de type «cluster» ainsi que de la pertinence spécifique des modèles d'habitat et de leurs utilisations possibles. Enfin, l'analyse comparative met en évidence la diversité de l'offre et de la demande dans les différents pays.

L'étude montre que ces deux formes d'habitat ne représentent actuellement qu'un marché de niche en Suisse, en Allemagne et en Autriche, et qu'on ne les retrouve que dans les villes et les grandes agglomérations. Comme l'analyse des projets le montre dans la comparaison par pays, elles offrent cependant un potentiel pour l'offre future de logements destinés aux petits ménages dans des emplacements centraux, en particulier en Suisse. Pour les ménages d'une ou deux personnes à faible revenu et les célibataires à la recherche de nouvelles formes de vie communautaire, ces types de logements pourraient devenir une alternative à l'offre de logements traditionnelle. Toutefois, la comparaison entre les projets suisses, allemands et autrichiens révèle aussi que les marchés du logement se développent très différemment en raison de la diversité des contextes. En Allemagne, le marché se caractérise par une part élevée d'offres à la fois de micro-appartements et de logements de type «cluster». En Suisse, ce sont en revanche les projets de logements de type «cluster» proposés par des coopératives qui dominent le marché. En comparaison avec l'Allemagne et la Suisse, l'Autriche n'a développé que très peu de projets dans le domaine des micro-appartements et des logements de type «cluster», qui se situent quasi exclusivement dans la ville de Vienne.

Les offres d'habitat collectif sont, en principe, fortement liées à des questions de mode de vie et sont différemment mobilisées selon les périodes de la vie. Ainsi les projets de micro-appartements et de logements de type «cluster» s'adressent à un public inspiré par des valeurs communautaires qui recherche l'échange et le vivre ensemble. Toutefois, les projets de micro-appartements et de logements de type «cluster» diffèrent considérablement les uns des autres en termes de groupes cibles, d'organisation de l'espace et de durée d'occupation. Les logements de type «cluster» mettent l'accent sur le vivre ensemble des ménages de très petite taille et privilégient les activités partagées au sein de l'appartement. Ils sont souvent constitutifs d'un «mix» de logements proposés dans un immeuble ou un lotissement. En raison de la forme organisationnelle et de la participation active des habitants à la conception des services proposés, leur offre est plus variée que celle des micro-appartements. Toutefois, les formes d'habitat collectif de type «cluster» peuvent également être une alternative aux logements locatifs classiques pour des raisons pragmatiques: si l'on ajoute la part des parties communes à la surface habitable nette, la surface habitable par personne offerte par ces logements augmente significativement, ce qui génère un rapport qualité/prix plus favorable en termes de loyer. Ainsi, en Suisse, les logements de type «cluster» proposés par des coopératives offrent un bon rapport qualité/prix comparativement aux appartements classiques de très petite taille, en raison des surfaces supplémentaires et du fait des loyers basés sur les coûts.

Le modèle d'habitat du micro-appartement met davantage l'accent sur une offre orientée services que sur un mode de vie communautaire sous une forme d'habitat collectif. Les projets de micro-appartements offrent des logements

individuels, complétés par des espaces supplémentaires. Cependant, l'offre de surfaces utilisées en commun est relativement faible, de sorte qu'il n'en résulte pas de gain important en surface habitable. Les parties communes proposent souvent une offre supplémentaire d'activités à disposition des locataires, à l'instar d'une salle de fitness. L'offre s'adresse principalement à des personnes actives sur le plan professionnel, par exemple à des collaborateurs en missions temporaires auprès d'entreprises. En Allemagne toutefois, il existe également des offres de logements à prix avantageux, destinées à des groupes cibles au pouvoir d'achat réduit, comme les étudiants. Cependant, si l'on compare le loyer des micro-appartements avec le revenu disponible moyen, il y a lieu de constater que, pour la majorité de ces étudiants, le premier représente plus de 50% du second.

Les projets de micro-appartements d'une part, de logements de type «cluster» d'autre part couvrent donc différents segments de l'offre et n'accordent pas le même poids au caractère communautaire, ni dans le programme ni dans la disposition des espaces. Il existe aussi de grandes différences dans l'accessibilité des offres. La plupart des offres de micro-appartements proposent des logements pour une période allant jusqu'à cinq ans. Ces offres ne contribuent donc que faiblement à l'approvisionnement normal en logements puisqu'elles s'adressent à des personnes dont la durée de séjour est temporaire. En revanche, la durée de location des logements de type «cluster» n'est pas limitée. Toutefois, il n'est pas facile d'y accéder: la majorité des logements de type «cluster» en Suisse sont proposés par des coopératives ou des collectifs de construction, et leur obtention implique une participation financière ou des cotisations de membres. Même s'il existe d'autres offres d'habitat collectif que ces deux formes d'organisation, les micro-appartements conçus pour des durées de location illimitées sont actuellement très rares. Même constat pour ce qui est des projets de logements de type «cluster» proposés en dehors des coopératives. Compte tenu de la nécessité d'élargir l'éventail des formes d'habitat collectif, les projets examinés font apparaître un déficit d'offre potentiel dans ce domaine. Il y aurait donc lieu d'examiner dans quelle mesure ces deux formes d'offre pourraient être davantage orientées vers la location permanente et garantir un accès direct, notamment à des logements abordables.

Ce point est particulièrement important, car l'analyse des besoins montre que la demande de logements abordables pour les ménages de très petite taille continuera d'augmenter à l'avenir. Il est permis de penser qu'en Suisse, deux groupes de personnes en particulier s'intéresseront à l'avenir davantage aux appartements de très petite taille: d'une part, la plus forte croissance du nombre de ménages de très petite taille est attendue dans la population active adulte âgée de 30 à 60 ans environ, et, d'autre part, le nombre de ménages d'une ou deux personnes parmi les plus de 65 ans continuera de progresser ces quinze prochaines années. Mais dans quelle mesure ces deux groupes de population utiliseront-ils des formes d'habitat collectif et quelles formes de communauté privilégieront-ils ? On ne le sait pas. Quoi qu'il en soit, il sera particulièrement important de disposer d'une offre suffisante pour les ménages d'une ou deux personnes à faible revenu, qui ont besoin d'un logement à proximité d'un centre. Ainsi, la formation ou la proximité du lieu de travail, mais aussi le désir de continuer, l'âge venu, à vivre dans un cadre communautaire peuvent justifier le choix d'une forme d'habitat collectif. Pour clarifier ce point, il conviendrait de mener des recherches plus approfondies sur les besoins en logements et sur l'adhésion aux formes d'habitat collectif. Enfin, il s'agirait d'analyser les besoins en offres spécialisées telles que les appartements multigénérationnels ou pour familles monoparentales.