

Habitation

REVUE TRIMESTRIELLE DE L'ASSOCIATION ROMANDE DES MAÎTRES D'OUVRAGE D'UTILITÉ PUBLIQUE



Le 3^e Forum fribourgeois du logement
La ville de Lausanne soutient les MOUP
Réduire les îlots de chaleur en ville

91^e année | n° 3 | septembre 2019

Petits logements à petit prix, offrant des possibilités de vie communautaire: un marché prometteur

Dans le contexte du changement démographique et de la pénurie de logements, des formes d'habitat destinées aux petits ménages, telles les micro-appartements ou logements de type «cluster», pourraient servir de modèle pour le futur. Leur potentiel semble élevé dans les emplacements centraux de Suisse.

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. De 1,3 million aujourd'hui, leur nombre devrait passer 1,7 million dans trente ans, selon les prévisions de l'Office fédéral de la statistique. La Suisse suit ainsi une tendance générale à l'individualisation de la société, 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.

Deux nouveaux types de petits logements

Deux formes d'habitat font leur apparition en Suisse, en Allemagne et en Autriche: les micro-appartements et les logements de type «cluster». Par micro-appartement, on entend des formes d'habitat individuel d'une surface minimale de quelque 25 à 35 m², complétées par des offres communes au bâtiment qui les abrite. Le terme de logement de type «cluster», ou logement en grappe, désigne des formes d'habitat combinant espaces privatifs compacts et de cohabitation. De très petits appartements sont regroupés

autour d'équipements communs supplémentaires pour créer de plus grandes unités d'habitation. Ces deux formes de logements d'un nouveau genre ne représentent actuellement qu'un marché de niche, dans les trois pays examinés, et ne se rencontrent que dans les villes et les grandes agglomérations.

Une étude menée par le Wohnforum de l'EPF-Zurich s'intéresse précisément à ces logements de taille très réduite – en Suisse, en Allemagne et en Autriche –, sous l'angle de leur offre, de leur accessibilité financière et des possibilités de vie communautaire. Pour ce faire, elle s'est penchée sur une cinquantaine de projets issus des trois pays, dont 19 en Suisse et 27 en Allemagne, pour certains encore en cours de planification. Les données ont été récoltées par le biais de recherches dans la littérature et inter-



Cuisine commune dans un logement de type «cluster». Coopérative mehr als wohnen, Hunziker Areal Zurich. Photo: Ursula Meisser

net et ensuite analysées à l'aune des critères suivants: degré de centralité, envergure, concept d'habitat, dimension et prix par unité d'habitation, type de promoteur, nature et étendue des équipements collectifs. Compte tenu des enjeux mentionnés ci-dessus, l'étude s'attache plus particulièrement aux apports de ces formes d'habitat en termes de développement urbain durable, et notamment au développement vers l'intérieur et à l'accessibilité financière.

Une alternative aux logements traditionnels

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. La comparaison entre les projets suisses, allemands et autrichiens révèle toutefois 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.

Les offres d'habitat collectif sont, en principe, fortement liées à des questions de mode de vie et intéressent différemment selon les périodes de l'existence. Elles s'adressent à un public inspiré par des valeurs communautaires qui recherche l'échange et le partage avec d'autres résidents. Les logements de type «cluster» mettent l'accent sur le vivre ensemble et privilégient les activités partagées au sein de l'appartement. Ils sont souvent constitutifs d'un «mix» de logements au sein d'un immeuble ou lotissement et proposent une palette de services variés, conçus avec la participation active des habitants. Ils représentent une alternative attractive aux logements locatifs classiques, aussi en raison de leur rapport qualité/prix très favorable: en additionnant la surface à usage privatif et les parties communes, on obtient une surface habitable significativement

plus grande, et cela dans le cadre de loyers basés sur les coûts.

Le modèle «micro-appartement» privilégie, lui, une offre orientée services sans la composante de vie communautaire. Ce type d'habitat consiste en des logements individuels, complétés par des espaces additionnels à dimension restreinte. Il s'adresse principalement à des personnes actives sur le plan professionnel, par exemple à des «expats» ou autres salariés en missions temporaires. Les parties communes sont surtout dédiées à des activités pouvant agrémenter le quotidien des locataires, à l'instar d'une salle de fitness. 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, il y a lieu de constater que dans la majorité de ces cas, le loyer des micro-appartements représente plus de 50% du revenu moyen disponible.

Accessibilité des offres

Il existe de grandes différences dans l'accessibilité de ces deux types d'offres. Les micro-appartements proposent des baux pour une période allant jusqu'à cinq ans. Ils ne contribuent donc que faiblement à l'approvisionnement normal en logements puisqu'ils sont destinés à des personnes à durée de séjour temporaire. Ceux conçus pour une location illimitée dans le temps restent encore très rares. Les logements de type «cluster» ne sont pas faciles d'accès non plus, même si leur durée de location n'est pas limitée. En effet, comme la majeure partie de ces logements sont proposés par des coopératives ou des collectifs de construction, leur obtention implique une participation financière ou des cotisations de membres. Compte tenu de l'évolution sociétale et 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.

Un marché d'avenir

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 composés d'une ou de 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 petits ménages 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. Des recherches plus approfondies sur les besoins en logements et sur l'adhésion aux formes d'habitat collectif pourraient nous éclairer à ce sujet, tout comme celles s'intéressant à des besoins ou situations de vie spécifiques, telles que les appartements multigénérationnels ou pour familles monoparentales.

Le résumé de l'étude «Micro-appartements et logements de type «cluster». Evaluation des formes d'habitat communautaire destinées aux ménages de très petite taille» est disponible sur le site internet de l'OFL: www.ofl.admin.ch > L'OFL > Publications > Rapports de recherche. Le rapport complet existe uniquement en allemand.

Doris Sfar, OFL