

Pour vivre heureux, visons petit!



32 m² par personne, concept et réalisation

En Suisse, la consommation de surface habitable par personne n'a cessé d'augmenter au cours des dernières décennies. Favorisant le bétonnage du territoire, la consommation d'énergie et l'augmentation des surfaces d'infrastructure, cette évolution accentue l'impact environnemental et contribue au réchauffement climatique. Dans ce contexte, deux questions se posent notamment aux maîtres d'ouvrage d'utilité publique: Une réduction des surfaces permettrait-elle aux logements de gagner en durabilité? Et quelles seraient les mesures pouvant faciliter une meilleure acceptation des logements de plus petite taille?

La coopérative de construction et d'habitation bâloise Lebenswerte Nachbarschaft (LeNa) s'est intéressée à cette problématique lors de la construction de son immeuble sur l'aire de Westfeld. La surface consommée dans ce bâtiment doit se limiter à environ 32 m² par habitant, valeur moyenne qui comprend la surface habitable individuelle ainsi qu'une quote-part des surfaces communes. En 2018, LeNa a créé un groupe de travail qui, dans le cadre de la planification et de la réalisation de la nouvelle construction, a été amené à se pencher sur les questions suivantes.

- Quelles mesures constructives et organisationnelles permettent de réduire la consommation individuelle de surface de la manière la plus efficace?
- Quels usages privés peuvent être transférés dans la partie publique ou semi-publique des bâtiments?
- Quelles mesures sont susceptibles d'être le mieux accueillies par les futures habitantes et habitants?

La présente brochure décrit la méthode du groupe de travail et ses conclusions, et a pour but d'assurer le transfert des connaissances et le partage d'expériences avec des projets similaires.

Faire l'expérience concrète d'une surface moindre:



Usages «externalisés»:



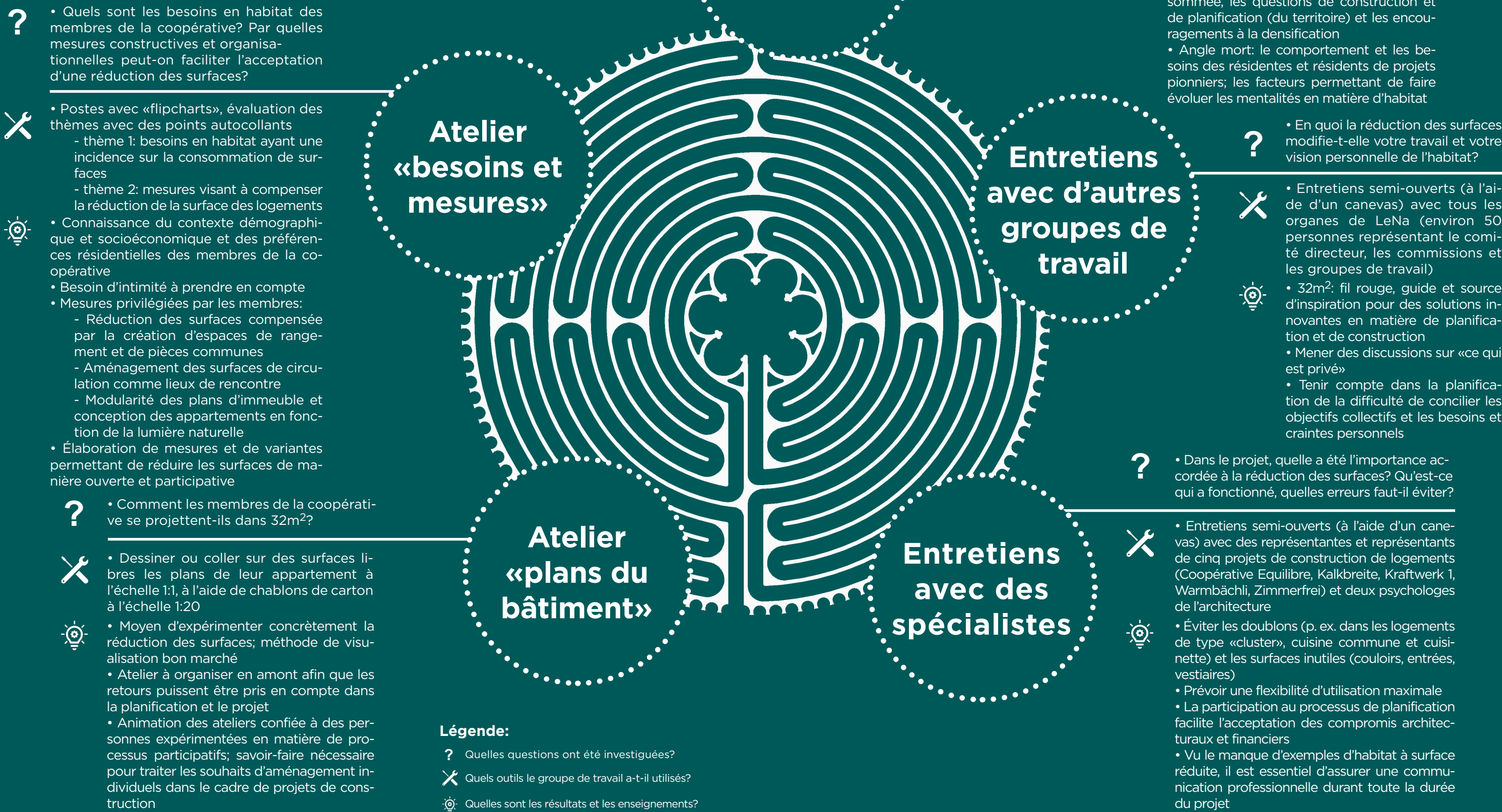
Plans modulables en termes d'utilisation:



Maître d'ouvrage:	wohnen&mehr
Locataire général:	Bau- und Wohngenossenschaft Lebenswerte Nachbarschaft LeNa
Architecture:	Baumann Scheibler Villard
Surface utile:	env. 6'000 m ²
Logements:	82
Entrée prévue:	1 ^{er} trimestre 2023
Renseignements:	www.lena.coop

Méthode:

Analyse de la littérature, entretiens avec d'autres groupes de travail de LeNa, entretiens avec des spécialistes travaillant sur des projets de construction semblables, mise sur pied d'un atelier en deux parties dédiées pour l'une aux besoins en habitat et pour l'autre aux plans du bâtiment: telles sont les étapes suivies par le groupe de travail pour étudier les solutions permettant le mieux de réduire la surface d'habitation individuelle. Les résultats de ces différentes démarches ont été intégrés au fur et à mesure à la planification de l'immeuble.



Conditions pour une réduction judicieuse des surfaces

Aménagement efficace visant à optimiser l'espace:

- Ne pas séparer le séjour de la cuisine, réduire les surfaces de circulation à l'intérieur de l'appartement
- Visibilité de toute la profondeur de l'appartement, circularité, lignes de vision diagonales et bonne hauteur de plafond donnent l'impression de pièces plus grandes

Réduire la taille des logements implique la création de surfaces de compensation et de stockage:

- Compensation par des espaces semi-publics et communs: salle de jeu pour les enfants, jardin commun, salles pouvant accueillir des manifestations, espaces communs et polyvalents, cuisine collective pour des invitations, chambres d'amis.
- Choix d'un aménagement de qualité pour les espaces communs
- Placer les objets d'utilisation moins fréquente hors de l'appartement: p. ex. baignoire, placard à balais, congélateur
- Mettre en place des systèmes de partage: bourses d'échange et de prêt, partage de nourriture, «repair cafés», atelier

Mesures pour préserver la vie privée:

- Aménager des niches dans les façades, prévoir des protections visuelles, des zones tampons, des «camouflages», mais offrir également une vue dégagée
- Mettre l'accent sur l'isolation acoustique
- Créer des espaces verts utilisables et aménageables entre le bâtiment et l'espace extérieur (lieux de calme et de sérénité, mais aussi de jeu et de rencontre)

Utiliser les surfaces de circulation comme lieux de rencontre:

- Aménager les accès, cours intérieures, halls d'entrée, cages d'escaliers, entrées communes et coursives de manière attrayante
- Bien organiser les passages entre les espaces privés, semi-publics et publics, et laisser des possibilités d'appropriation personnelle

Flexibilité d'utilisation dans les plans et l'offre de logement:

- Pièces multi-usages pour affectation et aménagement flexibles
- Panachage de logements différents avec pièces en option, bourse au logement pour déménagements à l'interne

Communication et participation:

- Lors d'activités de communication, au cours de la mise en location, ainsi qu'après l'emménagement, prendre en compte les craintes relatives au risque de sursollicitation, au bruit, au stress induit par l'effet de groupe et à la pression sur le couple ou la cellule familiale
- Réguler la consommation de surface au moyen d'un taux d'occupation ou d'une surface habitable maximale par personne
- Permettre d'expérimenter la réduction des surfaces suffisamment tôt et sous une forme participative (p. ex. lors d'ateliers de planification pendant la phase d'avant-projet)
- Rôle essentiel des processus participatifs (exiguïté des logements compensée par le pouvoir de codécision et le sentiment d'appartenance)
- Lors d'activités de communication, mettre l'accent sur le fait que les espaces communs complètent avantageusement l'offre
- Le vivre ensemble nécessite des règles claires et raisonnables, notamment concernant l'utilisation et l'entretien des espaces communs

Un changement de mentalité est indispensable

Choisir aujourd'hui de s'installer dans un appartement plus petit pour des raisons écologiques, c'est risquer de passer pour un marginal ou un adepte de la décroissance. Les «tiny houses» font certes l'objet d'un certain engouement, mais ces micro-maisons se développent avant tout à la campagne et contribuent ainsi au mitage du territoire. Les projets communautaires, comme celui de LeNa, concilient la réduction des surfaces et le besoin manifesté par de nombreuses personnes de vivre dans un environnement urbain, afin de ne pas souffrir d'isolement et de partager hobbies, projets et soutien, à proximité immédiate de leur domicile.

Une surface d'habitat réduite en échange d'une qualité de vie accrue: c'est peut-être ça la formule magique!

Nous remercions l'Office fédéral du logement (OFL) pour son soutien. Pour plus d'informations:

www.bwo.admin.ch/projets-reference

Groupe de travail «Pour vivre heureux, vivons petit!» de la coopérative LeNa:

Katrin Bösiger, Lisbeth Born, Judith Bucher, Esther Degen, Robbi Reisewitz, Maya Scheibler, Peter Würmli

Bâle, décembre 2020