
Autoconstruction et habitat en communauté

30 questions et réponses pour la pratique

Résumé

IFSAR Institut für Soziale Arbeit und Räume
OST – Haute école spécialisée de Suisse orientale



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

La présente publication constitue le résumé des résultats du projet de recherche appliquée « Autoconstruction et habitat en communauté - nouveaux concepts d'habitat en Suisse » (titre du projet). La publication détaillée « Autoconstruction et habitat en communauté : 30 questions et réponses pour la pratique » n'est disponible qu'en allemand. Le résumé est disponible en allemand et en français. Notre équipe de l'Institut für Soziale Arbeit und Räume de la OST - Haute école spécialisée de Suisse orientale et de l'Institut für Sozialplanung, Organisationaler Wandel und Stadtentwicklung de la Haute école spécialisée du Nord-Ouest de la Suisse FHNW, a réalisé ce projet d'avril 2022 à novembre 2024. Il a été soutenu par l'Office fédéral du logement OFL, la Fondation Fonds de solidarité des coopératives d'habitation de Suisse, le Pour-cent culturel Migros, le Fonds de contribution du Département des finances de Zurich ainsi que par l'entreprise immobilière Senn Resources AG.

La publication reflète l'opinion des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle des autres participants au projet.

Editeur

Office fédéral du logement OFL
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Equipe de projet

Nicola Hilti, Luana Massaro et Denis Wizke

Institut für Soziale Arbeit und Räume, Departement Soziale Arbeit,
OST – Haute école spécialisée de Suisse orientale

Christian Reutlinger

Institut Sozialplanung, Organisationaler Wandel und Stadtentwicklung &
Institut Soziale Arbeit und Gesundheit, Hochschule für Soziale Arbeit,
Haute école spécialisée du Nord-Ouest de la Suisse FHNW

Groupe

d'accompagnement

Marie Glaser, Jude Schindelholz et
Nynke van Duijn, OFL, Berne
Nina Pfenninger, Ville de Zurich
Valérie Anouk Clapasson, Kalkbreite, Zurich
Sanna Frischknecht, Warmbächli, Berne
Philipp Klaus, Kraftwerk1, Zurich
Johannes Eisenhut, Senn Development AG, St-Gall
Uli Amos, Coopérative Equilibre, Meyrin
Christina Schumacher, FHNW, MuttENZ

Mise en page

Denis Wizke

Mode de citation

Hilti, Nicola; Massaro, Luana; Reutlinger, Christian;
Wizke, Denis (2024) : Autoconstruction et habitat en
communauté : 30 questions et réponses pour la pratique.
Résumé. Berne: Office fédéral du logement.

Image de couverture: © Murat Temel

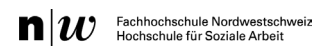
Téléchargement: www.bwo.admin.ch

ISBN 978-3-9525488-3-7

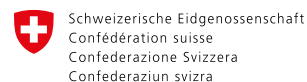


Dans le cadre de la diffusion des résultats, une vidéo a également été réalisée et peut être consultée en ligne via ce code QR.

Un projet de recherche de:



Avec le soutien financier de:



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



L'essentiel en bref

Depuis quelques années, de nouveaux concepts d'habitat font leur apparition en Suisse, dans lesquels les occupants aménagent eux-mêmes les espaces, usuellement dans l'idée d'un habitat collectif. L'analyse de ces concepts, portés par des coopératives innovantes, identifie des facteurs de réussite pour la mise en œuvre de tels projets.

Trois concepts d'habitat portés par des coopératives

Trois nouveaux concepts d'habitat font leur apparition en Suisse depuis quelques années, portés par des coopératives d'habitation innovantes. Il s'agit de projets de logements en halles ou à aménager soi-même, ainsi que d'appartements-ateliers dans le gros œuvre, dont la particularité est de permettre aux habitants d'aménager en autoconstruction de grands espaces avec une importante hauteur sous plafond, pour y vivre le plus souvent en communauté.

La coopérative Kalkbreite a construit quatre halles de superficie variable au sein de son bâtiment nommé Zollhaus, juste à côté de la gare centrale de Zurich. La société coopérative Warmbächli a installé un loft à aménager soi-même dans son complexe situé à Holligerhof 8, à l'ouest de Berne. Enfin, la coopérative Kraftwerk1 est en train d'intégrer huit unités dans le gros œuvre au projet Koch, à l'ouest de Zurich. Outre les projets présentés, les trois lotissements proposent de nombreux types de logements (grands ménages, chambres d'hôtes, p. ex.) et des affectations variées (commerce et artisanat, p. ex.). Les projets Koch et Holligerhof 8 font par ailleurs chacun partie d'un processus de développement d'un quartier plus vaste.

Objectifs, questions et approche méthodologique

Le projet de recherche intitulé « Autoconstruction et habitat en communauté – nouveaux concepts d'habitat en Suisse » s'est achevé en novembre 2024, après deux ans et demi de travail.

Les groupes cibles en sont, pour l'essentiel, les initiateurs et les promoteurs (potentiels) de tels concepts d'habitat, leurs habitants (potentiels), ainsi que d'autres intervenants des secteurs de la construction et du développement urbain. L'étude leur apporte un éclairage sur l'importance que revêtent actuellement ces concepts en Suisse, sur les opportunités et les risques qui leur sont liés, ainsi que sur la manière dont ils pourraient se développer à l'avenir.

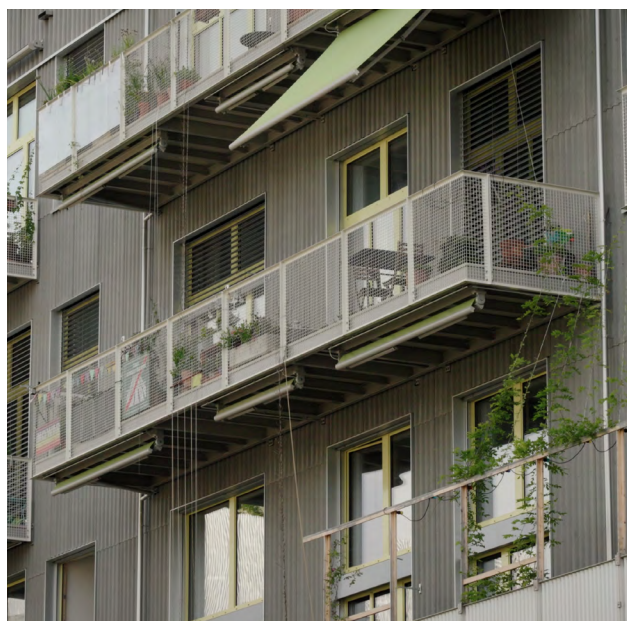
Le projet de recherche poursuivait trois objectifs :

- *Contribuer à une mise en œuvre réussie de futurs modèles d'habitat comparables*
- *Informar et sensibiliser les acteurs du marché du logement quant à ces nouveaux concepts d'habitat*
- *Prendre part au débat scientifique relatif aux nouveaux concepts d'habitat*

Bâtiment Zollhaus à Zurich, avec logements en halle

© Nicola Hilti (image du haut), Murat Temel (image du bas)





L'accent a été mis sur les questions suivantes :

- Quels sont les *facteurs favorisant* l'élaboration et la planification, la mise en œuvre ainsi que la gestion et l'utilisation des trois modèles logement en halles, logement à aménager soi-même et logement dans le gros œuvre?
- Quels sont les *facteurs entravant* le développement, la planification, la mise en œuvre, la gestion et l'utilisation de ces modèles?

Pour atteindre ces objectifs et répondre aux questions, les auteurs ont considéré différentes étapes de mise en œuvre des concepts, selon une variété de perspectives et de méthodes.

Les *étapes* des projets d'habitat concernés peuvent être définies comme suit :

- *Étape 1* : élaboration et planification (questions relatives au choix des acteurs impliqués, à la conception du processus, aux outils tels que le guide de planification, au financement et à la forme juridique, etc.)
- *Étape 2* : mise en œuvre (conception des plans, utilisation des matériaux, pratique en matière de location, mise en œuvre participative de la construction, processus de recherche de groupe, etc.)
- *Étape 3* : gestion et utilisation (modes d'utilisation, rapport au bâti, vie en communauté, valeurs liées au logement, rapport entre les sphères privée et publique, marge de manœuvre en matière d'aménagement, inclusion de différents groupes, etc.)

Les questions relatives aux facteurs favorables et entravants requièrent différentes perspectives : celle des coopératives (en tant que maîtres d'ouvrage) et celle des (futurs) habitants, celle des architectes responsables des différents concepts d'habitat, ainsi que celle d'autres spécialistes, impliqués ou non dans ces projets, notamment dans les domaines de la promotion et de la construction de logements, du droit de la construction, de l'économie immobilière privée, du système coopératif, de la recherche sur les coopératives, de la sociologie de l'architecture et de la planification sociale.

Immeuble Holligerhof 8 à Berne, avec un loft à aménager soi-même

© Luana Massaro (image de gauche), Murat Temel (image de droite)

Projet Koch à Zurich avec des unités dans le gros œuvre utilisées comme logements et ateliers

© Giorgio von Arb



La méthode de recherche principale reposait sur une approche qualitative et, au total, 31 *entretiens semi-directifs* ont été menés. En parallèle de ces entretiens, les unités d'habitations ont été visitées et *photographiées*, en présence des habitants. Des *mémos* (procès-verbaux de réflexions) ont par ailleurs été rédigés. Il était en outre possible d'assister à des *événements* portant sur les concepts d'habitat et de consulter de nombreux *documents*. Enfin, pour garantir la qualité du projet de recherche, la collaboration avec un *groupe d'accompagnement* composé de dix spécialistes issus de différents domaines a été essentielle : y étaient représentés l'Office fédéral du logement (OFL), le Département des finances de la Ville de Zurich et Senn Development AG (en tant que bailleurs de fonds), de même que les sociétés coopératives Kalkbreite et Warmbächli, ainsi que la société coopérative de construction et de logement Kraftwerk1 (en tant que maîtres d'ouvrage). Les perspectives des coopératives romandes et de la recherche en matière de logement, d'architecture et de planification ont elles aussi été prises en compte.

Les données ainsi récoltées au sujet des nouveaux concepts d'habitat (entretiens, documents, photos, informations recueillies lors des visites) ont fait l'objet d'une *analyse de contenu*, effectuée d'abord individuellement, puis de manière comparative.

Cette analyse a permis d'identifier 30 points clés qui mettent en évidence des questions centrales, ainsi que les réponses à ces questions, sans oublier les principaux facteurs favorables ou défavorables à la mise en œuvre des concepts d'habitat étudiés ou d'autres concepts comparables. Ces points clés sont exposés de manière plus détaillée dans une étude intitulée « *Autoconstruction et habitat en communauté – 30 questions et réponses pour la pratique* » (disponible en allemand uniquement).

De nouveaux modèles d'habitat dotés d'antécédents historiques

Pour commencer, il est à noter que, si les modèles d'habitat étudiés sont nouveaux dans le contexte coopératif, ils ne le sont pas en soi. Ils ont, en effet, de nombreux antécédents historiques, tels que le mouvement des squatteurs à Vienne, au début du 20^e siècle, pour ce qui concerne l'autoconstruction. En Suisse, le développement de ces modèles a été particulièrement marqué par le phénomène des affectations transitoires et du squat existant à Zurich. Depuis les années 1990, des acteurs de ce milieu ont, dans une certaine mesure, inventé l'habitat en halles au sein de différents sites industriels désaffectés. Par la suite, ils ont également donné l'impulsion nécessaire à la transposition de ce concept dans le contexte coopératif.

Les premiers logements en halle se caractérisaient déjà par des *éléments d'autoconstruction* et de vie communautaire. Dans les modèles étudiés, l'autoconstruction signifie que les maîtres d'ouvrage mettent à disposition des unités d'habitation sous forme de gros œuvre que les habitants aménagent eux-mêmes à leur guise. Dans la majorité des cas, le gros œuvre comprend des salles d'eau, des cuisines et des installations électriques préinstallées. De plus, si ces modèles s'intéressent en premier lieu aux possibilités de vie en communauté au sein des unités d'habitation, ils s'ouvrent aussi au voisinage plus étendu.

La signification des éléments autoconstruction et communauté diffère selon les concepts. Dans le cas des logements en halles ou à aménager soi-même, ils sont d'une importance égale, tandis que dans le cas des unités de gros œuvre pouvant abriter des logements comme des ateliers, l'autoconstruction est, en principe, mise au premier plan. Une utilisation communautaire peut y être développée, mais cela n'est pas impératif.

Si l'on considère les trois modèles d'habitat, respectivement les cinq unités d'habitation étudiées, diverses approches et conceptions de la manière dont l'autoconstruction et la vie en communauté peuvent s'articuler émergent. Cette observation s'applique aussi bien au niveau des maîtres d'ouvrage (pour les concepts d'habitat) qu'au niveau des occupants (pour les unités d'habitation). Il existe différentes formes d'autoconstruction, tandis que l'aspect communautaire revêt une importance variable selon l'étape considérée et en fonction des constellations personnelles. Par ailleurs, les concepts étudiés ne peuvent pas être clairement définis ou délimités. Il en existe en effet de nombreux autres, qui utilisent des éléments comparables en les mettant en œuvre de diverses manières, tant en ce qui concerne l'autoconstruction que l'aspect communautaire.

Une consommation de surface habitable réduite, relativisée par la hauteur des pièces

Les unités d'habitation sont généralement grandes et hautes, afin de convenir à l'autoconstruction et à l'habitat groupé : les surfaces habitables varient entre 115 et 280 m², sauf dans un cas, où elles sont de 34 m² ; les projets achevés ont une hauteur comprise entre 3,20 et 4,60 m, tandis que les unités de gros œuvre sont encore plus hautes.

Les unités de logement accueillent aussi bien une personne seule que des groupes de 7 à 18 personnes, ce qui équivaut à un total de 34 résidents. La consommation de surface habitable étant de 15,1 à 34 m² par personne, elle se situe bien en dessous de la moyenne suisse (46,5 m²/personne). Cette faible consommation de surface habitable doit cependant être relativisée, compte tenu de la grande hauteur sous plafond des pièces.

L'autoconstruction n'est pas forcément plus avantageuse

Les coûts du logement dans les unités d'habitation varient fortement, et ne peuvent être estimés que globalement : outre le loyer mensuel par personne, il faut compter les parts sociales de la coopérative ainsi que les frais liés à l'autoconstruction. Ces derniers diffèrent considérablement en fonction, par exemple, de ce qui est réalisé par les occupants ou par des professionnels mandatés, des matériaux achetés et de l'aide apportée par des connaissances et des amis (sans rémunération). Tous les habitants partagent la même volonté d'investir beaucoup de temps dans les processus de développement participatifs, dans l'autoconstruction et, en partie, dans les processus sociaux ayant cours au sein des unités d'habitation. Les modèles étudiés ne se révèlent donc pas particulièrement avantageux si l'on tient compte de toutes les dépenses, notamment en termes de temps et d'argent, nécessaires à leur mise en œuvre.

Le logement comme enjeu social

Il n'existe pas d'habitant type dans les projets étudiés : les personnes qui vivent ensemble ont, dans certains cas, des liens familiaux, et sont âgées de 3 ans à près de 60 ans. Les motifs qui les incitent à vivre ainsi sont eux aussi très variés. Tous sont néanmoins unis par leur désir d'habiter de manière non conventionnelle, tant sur le plan architectural (pas dans un appartement classique de 3 ou 4 pièces, p. ex.) que social (pas en tant que couple ou famille nucléaire dans un appartement, p. ex.). Ils ont à cœur de vivre en préservant les ressources, notamment en renonçant largement à l'espace privé et en partageant beaucoup avec les autres ; pour certains, vivre de cette manière est même une prise de position politique.

De nombreux habitants ont déjà vécu des expériences d'habitat et de travail alternatifs. Ils possèdent de vastes connaissances et aptitudes manuelles qu'il est, pour beaucoup d'entre eux, important de mettre en pratique en aménageant ensemble à leur guise leur propre logement, tant sur le plan architectural que social, à des fins de réalisation de soi et de leur communauté. Enfin, tous disposent des ressources financières, temporelles et sociales nécessaires pour pouvoir s'engager dans l'autoconstruction et la communauté en général. Ils sont donc, d'une certaine manière, semblables dans leur diversité.

Une exploration systématique de ce qui est faisable et souhaitable

Avec les concepts d'habitat étudiés, les maîtres d'ouvrage empruntent de nouvelles voies et explorent de manière proactive, en collaboration avec les habitants et les architectes, les limites de ce qui est faisable et souhaitable sur le plan architectural, juridique et social. Ce faisant, ils accordent une grande importance aux formats et aux processus participatifs associant tous les acteurs mentionnés ainsi que d'autres parties intéressées, et ce, à chaque étape du projet : lors de la conception et de la planification, de la mise en œuvre et, finalement, de la gestion et de l'utilisation.

L'exploration de ce qui est faisable et souhaitable soulève de nombreuses questions, tant pour les maîtres d'ouvrage que pour les résidents. Ces questions ont été approfondies puis systématisées dans le cadre du projet de recherche, au cours duquel des réponses ont également pu être apportées. Une attention particulière a été portée à l'identification des *facteurs favorables* ou *défavorables* se manifestant dans les différentes étapes susmentionnées. En résumé, il en ressort que :

Les maîtres d'ouvrage doivent démontrer, en principe, une volonté suffisamment ferme de tenter une telle expérience et, par conséquent, posséder des qualités telles qu'une grande ouverture d'esprit, du courage, de la patience et de la persévérance. En se lançant dans ce type d'expérience, ils mettent leurs propres principes à l'épreuve, certains étant remis en question, voire abrogés (la gestion de la mixité sociale ou la promotion et la mise à disposition de logements à prix modérés, p. ex.).

Des contraintes financières et juridiques importantes

Une bonne *dotation financière*, respectivement des partenaires financiers de confiance, ainsi qu'une *planification financière réaliste*, associée à la *disposition à prendre des risques*, sont des préalables essentiels, en particulier pour les maîtres d'ouvrage. Pour pallier le risque financier, et dans l'éventualité où le nouveau concept d'habitat proposé ne trouverait pas suffisamment d'intéressés, il peut s'avérer utile de prévoir un plan B. Sur le plan financier, les organismes responsables doivent généralement investir beaucoup de temps dans le développement et la planification, ainsi que dans l'accompagnement des habitants.

D'un point de vue juridique, les maîtres d'ouvrage ainsi que les habitants, doivent être prêts d'une part, à s'aventurer *en terrain inconnu et dans des zones grises* et, d'autre part, à trouver des solutions créatives, réalisables et légales. Cela concerne surtout les aspects relatifs aux autorisations de construire, notamment les aménagements et l'ameublement. Par conséquent, les maîtres d'ouvrage doivent posséder une très *bonne connaissance de la situation juridique*.

Les maîtres d'ouvrage tenus d'assurer un encadrement et un accompagnement de qualité

Il est important que les maîtres d'ouvrage proposent un encadrement et un accompagnement de qualité aux habitants, afin que ces derniers bénéficient d'un cadre de référence clair sans être trop étroit, tout en n'étant pas surchargés. Cela permet aussi à ces organismes de garantir le bon avancement du projet (grâce à l'obtention de permis de construire, p. ex.).

Ce cadre de référence s'étend de l'espace architectural (hauteur et profondeur des pièces, exposition à la lumière, installations préalables, aménagements, p. ex.) aux règles relatives à l'autoconstruction et à la vie en communauté. Il est essentiel que les maîtres d'ouvrage *conseillent et accompagnent les habitants de manière professionnelle*, surtout dans les phases initiales de l'autoconstruction. À cet égard, la collaboration avec des experts internes à la coopérative, spécialisés dans les domaines de la direction des travaux ainsi que des processus participatifs et collectifs, et qui adoptent une attitude ouverte et confiante vis-à-vis des habitants, s'avère efficace. Enfin, il importe, durant cette phase d'autoconstruction, de veiller à une bonne coordination (logistique) entre les travaux des artisans et ceux des habitants du complexe.

Le devenir ultérieur du bâti en tant que défi

La question du *devenir ultérieur des projets* mérite elle aussi d'être abordée, notamment en ce qui concerne l'obligation, pour les habitants quittant leur logement, de remettre les lieux dans leur état d'origine. Jusqu'à présent, une solution *temporaire* a été de faire en sorte que cette obligation soit respectée et inscrite dans le contrat de location, tout en étant appliquée avec souplesse ; la pratique doit encore montrer comment gérer au mieux cette situation. Ce manque de recul se reflète également dans les contrats de location, dont certaines parties doivent être repensées. Si

différents modèles de location sont implémentés, la location à une association (avec ses avantages et ses inconvénients) s'avère être une bonne option, aussi bien pour les maîtres d'ouvrage que pour les habitants.

Une communauté vécue de diverses manières

La *dimension communautaire* s'exprime de diverses manières. Tout d'abord, le développement, la planification et la réalisation en commun des modèles d'habitat jouent un rôle clé, car, s'ils peuvent renforcer l'esprit de communauté au sein du groupe travaillant ensemble, ils sont aussi contraignants. Il est donc important que la *coopération soit organisée avec compétence et prudence*, notamment en tenant compte de manière appropriée des besoins, des idées et des préoccupations de chacun, ou en décidant d'une répartition des tâches qui convienne à tous. L'objectif est généralement que les participants vivent en communauté après ou déjà pendant les travaux qu'ils effectuent ensemble, en premier lieu au sein des logements, mais aussi, plus largement, dans l'ensemble du lotissement. Si l'habitat participatif peut être vécu de manières très diverses, la vie en communauté s'accompagne d'impératifs: il est notamment essentiel de rester attentif aux questions de régulation de la vie commune, des sphères privée et publique, ainsi que de la sphère intime au sein de la communauté ; le cas échéant, il faudra renégocier de temps à autre.

Une approche différenciée de l'utilisation des ressources

Une autre question essentielle est celle de *l'utilisation des ressources* : il est probable que celle-ci soit inférieure à la moyenne suisse, du fait de l'utilisation parcimonieuse des matériaux (souvent réutilisés) et de la faible consommation de surface habitable. Cette question doit toutefois être relativisée, voire différenciée. En effet, plusieurs facteurs entrent en ligne de compte, tels que le fait que les travaux soient effectués dans un bâtiment neuf ou plus ancien, les matériaux choisis pour l'aménagement, ainsi que de quelle manière et à quel endroit ces matériaux ont été obtenus. Pour ce qui est de la surface habitable, on notera que les unités d'habitation comportent des hauteurs sous plafond importantes, de sorte que ce sont moins les surfaces que les volumes qui sont pertinents. À cela s'ajoute le fait que certains habitants se réservent, en plus des espaces communs proposés par les maîtres d'ouvrage, des surfaces externes où ils peuvent s'isoler, par exemple en louant des chambres supplémentaires ou en utilisant d'autres lieux de résidence. Il est à noter que cette caractéristique ne concerne pas exclusivement les résidents des concepts de logement étudiés, mais qu'elle s'applique également à de nombreuses autres personnes.

Les milieux politiques, l'administration et les fédérations comme interlocuteurs clés

Les milieux politiques et l'administration sont des interlocuteurs clés pour les organismes responsables, notamment pour les aspects liés aux autorisations de construire et à la promotion du logement ou de la construction de logements (au niveau fédéral, cantonal et, surtout, communal). S'ils se montrent coopératifs, compétents et ouverts à de nouveaux concepts d'habitat, ils peuvent considérablement faciliter la réalisation des projets. Leur attitude dépend quant à elle des agendas en matière de politique du logement, et de la volonté politique de soutenir, ou non, ces concepts innovants.

Les *fédérations des coopératives* sont quant à elles des interlocutrices importantes pour les coopératives promouvant ces concepts d'habitat. Leur grande expertise leur permet d'apporter un soutien à ces coopératives, notamment aux moins expérimentées d'entre elles. Enfin, *l'apprentissage mutuel* s'avère essentiel, aussi bien entre les maîtres d'ouvrage, les habitants et les architectes qu'entre ces différents groupes d'acteurs.

Quel avenir pour ces produits de niche?

Il existe en Suisse *une demande pour les concepts d'habitat* présentant des éléments communautaires et d'autoconstruction, ainsi que divers *maîtres d'ouvrage* (jusqu'à présent, des coopératives) prêts à les mettre en œuvre, dans la mesure où encourager l'innovation dans le domaine de la construction correspond à leur compréhension du rôle des coopératives. Néanmoins, *ces concepts d'habitat sont exigeants sur le plan financier, juridique et social*, tant pour les maîtres d'ouvrage que pour les résidents. Il convient dès lors de s'interroger sur ce que sera leur avenir.

Dans la forme étudiée, nous estimons qu'ils resteront probablement *une niche*, car ils sont relativement exigeants pour tous les acteurs concernés. Nous voyons un plus grand potentiel dans la transposition de certains aspects de l'autoconstruction (communautaire) à d'autres types de logements ou à d'autres groupes cibles. Les logements pourraient ainsi être adaptés de manière plus flexible à l'évolution des besoins, par exemple en cas de changement des constellations familiales ou d'inversement de la tendance, qui est actuellement aux petits logements. Une plus grande liberté d'aménagement pourrait ainsi séduire également les personnes souhaitant un logement plus conventionnel.

Le discours actuel opposant la construction neuve et la rénovation pourrait aussi favoriser la poursuite de la réflexion autour de ces concepts d'habitat, ainsi que leur développement ; s'inscrivant dans le cadre de la durabilité, les débats publics et professionnels portant sur ce sujet sont très animés. La question est en outre de savoir si ces modèles conviennent aussi bien aux bâtiments anciens qu'aux nouvelles constructions – les deux variantes existent, comme le montre le projet de recherche. Sous réserve du respect des conditions juridiques, l'autoconstruction pourrait se révéler intéressante dans les cas d'affectations transitoires ou de réaffectation de bâtiments commerciaux.

À l'heure actuelle, des concepts d'habitat tels que le logement en halles, dans le gros œuvre ou à aménager soi-même contribuent grandement à *diversifier le marché du logement suisse et à mieux répondre aux besoins*. Il reste toutefois à déterminer dans quelle mesure ils participent réellement à rendre le logement plus abordable et économe en ressources. Leur place en tant que *champ d'expérimentation et produit de niche encourageant l'innovation* semble en revanche incontestée.