

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

En Suisse, plus de deux tiers des foyers sont des petits ménages d'une ou deux personnes. De 1,3 million aujourd'hui, le nombre des ménages d'une personne devrait passer à 1,7 million dans trente ans, selon les prévisions de l'Office fédéral de la statistique. Notre pays 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.

Deux formes d'habitat font leur apparition en Suisse, en Allemagne et en Autriche qui pourraient combler cette lacune : 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 » 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 ne représentent actuellement qu'un marché de niche et ne se rencontrent que dans les villes et les grandes agglomérations. Elles pourraient devenir une alternative à l'offre traditionnelle pour les ménages d'une ou deux personnes, à faible revenu ou à la recherche de nouvelles formes de vie communautaire.

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. Le modèle « micro-appartement » privilégie, lui, une offre orientée services sans la composante de vie communautaire. Il 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, tels des « expats » ou des salariés en mission temporaire.

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 et 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. 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. Il sera particulièrement important de disposer d'une offre suffisante pour les petits ménages à faible revenu, même si l'on ignore à l'heure actuelle dans quelle mesure les petits ménages opteront pour ces formes d'habitat et quelles formes de communauté ceux-ci privilégieront.

Ce sont quelques résultats d'une étude menée par le Wohnforum de l'EPF-Zurich au sujet des logements de

taille très réduite ainsi que de leur intérêt en termes de développement vers l'intérieur et d'accessibilité financière.

Etude réalisée :

ETH Wohnforum – ETH CASE (2019). Micro-appartements et logements de type « cluster ». Évaluation des formes d'habitat communautaire destinées aux ménages de très petite taille. Résumé. Office fédéral du logement, Granges (SO) ; disponible sur le site Internet :

www.ofl.admin.ch > L'OFL > Publications > Rapports de recherche