Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 95 (2023)

Heft: 3

Artikel: Encourager les espaces mutualisés

Autor: Duijn, Nynke van

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1049690

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 04.10.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

ENCOURAGER LES ESPACES MUTUALISÉS

Pourquoi les investisseurs du secteur privé à but lucratif ne proposent-ils que rarement des espaces mutualisés dans les immeubles de logements qu'ils louent? Et comment les inciter à en construire? Une étude de BMH – Bureau Mobil'homme financée par l'Office fédéral du logement (OFL) et Implenia tente d'apporter des réponses à ces questions.

NYNKE VAN DUIJN, OFL

Les espaces mutualisés favorisent la sociabilité entre les habitants. DR / OFL

La composition des ménages s'est fortement diversifiée ces dernières décennies. Le modèle classique de la famille nucléaire – un couple et ses enfants – est remplacé par de nouvelles formes de ménages, souvent plus petits. A mesure que la taille moyenne des ménages diminue, la consommation de surface habitable par personne augmente. Ce mouvement est amplifié par une prospérité accrue et l'importance croissante du logement en tant qu'expression de l'individualité et lieu de ressourcement. Cela ne signifie pas pour autant que le besoin de contacts sociaux dans l'environnement résidentiel diminue. Au contraire, l'ancrage social de la population dans son environnement résidentiel reste un élément essentiel à son bien-être. Des lieux qui favorisent les contacts entre voisins demeurent donc très importants. De tels espaces de rencontre doivent être pensés lors de la conception de l'habitat. Les coopératives d'habitation répondent le plus souvent à ce besoin par la création d'espaces mutualisés, qui renforcent le sentiment d'appartenance tout en permettant de diminuer la consommation de surface habitable dans la mesure où des espaces privés sont externalisés pour être partagés. En revanche, le secteur privé à but lucratif s'est montré, jusqu'à présent, plutôt frileux à créer des espaces mutualisés. Une étude exploratoire de BMH – Bureau Mobil'homme financée par l'OFL et Implenia s'est penchée sur les raisons de cette réticence. Elle avait pour objectif d'explorer les conditions propices au développement des espaces mutualisés au sein du parc de logements locatifs privés à but lucratif. A cette fin, des habitants, des gestionnaires d'immeubles et des investisseurs immobiliers ont été interrogés dans le cadre de deux études de cas, l'un à Meyrin, l'autre à Schlieren.

La convivialité entre habitants est un élément clé

La première phase de l'étude a consisté à déterminer s'il existait une demande d'espaces mutualisés du côté des locataires. Un espace mutualisé, ou partagé, est un espace dévolu à une utilisation conjointe et dont la responsabilité de la gestion peut être partagée. A l'instar d'une buanderie commune ou d'une cuisine collective, il peut se substituer à une partie du logement habituellement privative ou offrir des espaces ou des fonctions complémentaires (salle de fête, atelier créatif, etc.). L'enquête montre qu'une majorité des locataires sont intéressés par de tels espaces, qu'ils habitent ou non dans des immeubles disposant déjà d'espaces partagés. La convivialité entre habitants, que ces locaux favorisent, constitue un élément clé, sans oublier l'avantage offert par l'accès à des espaces et des services supplémentaires. Les habitants souhaitent davantage des locaux favorisant la convivialité et offrant des fonctions supplémentaires plutôt que des espaces communs uniquement fonctionnels comme une buanderie. De nombreux habitants indiquent de surcroît que les espaces mutualisés sont en adéquation avec leurs valeurs personnelles et leur mode de vie, entre autres parce qu'ils perçoivent ces espaces comme une possibilité de diminuer la surface habitable consommée et l'impact de l'habitat sur l'environnement. Ces constats, relevés par BMH, soulignent l'importance des espaces mutualisés pour répondre aux exigences actuelles en matière de logement.

Incertitudes du côté des promoteurs et des investisseurs

La gestion à long terme des espaces mutualisés suppose la prise en compte des besoins des habitants et la mise en place d'une bonne collaboration entre ces derniers, la gérance et les autres

acteurs impliqués. De ce fait, cela implique une charge de travail conséquente. Dès lors, vu les coûts de construction et de gestion supplémentaires, la question de la rentabilité financière se pose pour les promoteurs du secteur privé à but lucratif. La rentabilisation des espaces mutualisés leur semble principalement possible dans les quartiers où les revenus sont élevés, étant donné qu'ailleurs, selon eux, les locataires ne seraient pas prêts à payer un supplément pour accéder à ce genre d'espaces. La mise à disposition d'espaces partagés de taille conséquente pourrait toutefois être compensée par la diminution des surfaces privatives, une option qui a été privilégiée dans certains projets de coopératives, mais qui, de l'avis des investisseurs, ne permet des économies de surface tangibles que dans les grandes opérations immobilières. Encore faut-il que les espaces mutualisés répondent à un réel besoin des habitants.

Opportunités

Divers avantages et impacts positifs au niveau social viennent contrebalancer les incertitudes quant à la rentabilité des espaces mutualisés. En favorisant la convivialité et en renforçant la cohésion sociale entre voisins, les espaces partagés peuvent avoir un effet positif sur le taux de rotation des locataires. De plus, les promoteurs proposent, avec des espaces mutualisés offrant des fonctions supplémentaires telles que des jardins communautaires ou des salles de fête, des prestations supplémentaires qui augmentent la valeur de leur immeuble locatif. En particulier dans des environnements urbains à forte densité, les espaces partagés peuvent être plébiscités en raison des possibilités de contact avec les voisins, de détente et d'activités de loisirs susceptibles de compenser la taille réduite des logements. Mais il faut bien évidemment que ces locaux répondent véritablement aux besoins des locataires. Pour cette raison, il est très important d'intégrer le groupe cible visé en amont, dans le processus de conception, et de laisser de la place pour les idées et les initiatives. Il convient dès lors d'établir spécifiquement pour chaque projet quels espaces se prêtent le mieux pour être partagés. En vue d'inciter le secteur immobilier privé à but lucratif à construire des espaces mutualisés, BMH a évoqué plusieurs pistes, parmi lesquelles leur prise en considération dans l'évaluation des immeubles selon les critères ESG ou en appliquant un système de bonus.

L'étude de BMH révèle un intérêt marqué des locataires pour les espaces mutualisés. Dès lors, le potentiel que recèlent ces derniers dans le secteur locatif privé a peut-être été sous-estimé jusqu'ici. Compte tenu de l'évolution des besoins en matière de logement, du besoin persistant de convivialité dans l'environnement résidentiel et de la raréfaction des ressources foncières, il peut valoir la peine, même pour des promoteurs immobiliers à but lucratif, d'envisager la création d'espaces mutualisés.

Références:

Hajji K., Messer M A, Pitton Y., et S. Utz, (2023). Mutualiser les espaces du logement : Comment sensibiliser le secteur privé à but lucratif, Rapport final. Mobil'homme Sàrl, Lausanne
L'étude peut être téléchargée sur le site de l'OFL: Office fédéral du logement OFL > Marché du logement > Etudes et publications «marché du logement» > Mutualiser les espaces du logement: Comment sensibiliser le secteur privé à but lucratif?
Gemeinschaftlich genutzte Räume im Wohnungsbau: Impulse für gewinnorientierte Bauträger (admin.ch) ■

Financement avantageux grâce à un cautionnement de la cch!

Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft cch hbg Société coopérative de cautionnement hypothécaire

www.hbg-cch.ch

En tant que coopérative d'habitation d'utilité publique, vous profitez visiblement d'un cautionnement de la cch pour les financements bancaires:

- Endettement jusqu'à concurrence de 90 % des coûts d'acquisition,
- Conditions de financement plus favorables,
- Possibilité de combiner avec d'autres outils de promotion du logement.

C'est avec plaisir que nous vous conseillons.

Administration: c/o Banque Cantonale de Zurich, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zurich, Tél. 044 292 63 21