

Comment concevoir un projet de cohabitation intergénérationnelle ?



**Enjeux et contraintes
démographiques, sociologiques et géographiques**

Énoncé Théorique, janvier 2021

Pauline Marchand

Master d'Architecture,

Semestre 3.

École Polytechnique Fédérale de Lausanne

Professeur de suivi :

Philippe Thalmann

Professeur associé,

Laboratoire d'économie urbaine et de l'environnement.

EPFL ENAC IA LEURE

Remerciements :

Merci à Philippe Thalmann pour avoir suivi l'avancement de cet ouvrage depuis ses débuts et apporté les conseils et corrections nécessaires. Merci également à Sila Karatas pour le soutien et les suggestions. Enfin, merci à ma petite maman, pour tout.

Table des matières

Introduction.....	9
La population suisse.....	11
Les facteurs démographiques	11
La fécondité	12
La migration	14
L'espérance de vie	16
L'évolution de la population, la pyramide des âges	18
Le vieillissement démographique	20
Les enjeux du vieillissement	22
Les logements en Suisse.....	27
Les besoins actuels	27
L'offre et la demande	31
Le prix de l'immobilier	32
La taille moyenne des ménages	36
Le taux d'occupation des logements	40
Les propriétaires versus les locataires	46
Les différents habitats.....	55
L'habitat individuel	55
L'habitat collectif	57
En comparaison	58
Les 3 exemples de cohabitation.....	61
Cohabitation à l'échelle du logement	62
Cohabitation à l'échelle du palier	64
Cohabitation à l'échelle d'un ensemble	66
Aperçu des logements à Kalkbreite	68
Bilan et déductions	70
La cohabitation intergénérationnelle.....	73
Les différentes générations	73
Les 5 âges de la vie	76
La combinaison des âges	97
Les bienfaits sociologiques et géographiques	100
Les règles de vie	102
Les divers choix et diverses contraintes	104
Un projet.....	109
En préambule	109
Analyse de site	111
Le terrain	111
La localisation	112
Les besoins	114
Bibliographie.....	117

Introduction

Pour évoquer le concept des habitats intergénérationnels, je propose d'aborder différentes thématiques en émettant des hypothèses à analyser.

La croissance démographique est-elle responsable des détériorations environnementales causées à la nature ? L'augmentation des constructions de logements dû à cette croissance démographique l'est sans aucun doute. Le raccourci liant la cause à l'effet serait donc facile à emprunter. Cependant, le juste respect de la nature n'est pas dépendant uniquement du nombre d'individus mais également de leurs comportements et capacités d'innovation.

En Suisse, la population augmente d'année en année, malgré un taux de natalité à la baisse. Cela accentue le vieillissement démographique. Répondant à l'augmentation de la population, il y a parallèlement une croissance des constructions de logements. Les ressources, en surface de terrain et en matériaux, diminuent tandis que leurs prix augmentent. Paradoxalement la surface habitable par habitant augmente également. Comment ce phénomène contradictoire peut-il se produire, alors que la situation environnementale est en déclin ?

Ce travail de recherche propose d'étudier, pour le cas de la Suisse, les différents facteurs de notre société, responsables de ces paradoxes. Avec la volonté d'analyser les différentes alternatives possibles pour les logements actuels, je souhaite pouvoir suggérer une ébauche de solution. L'objectif étant de proposer des possibilités de logements de population en tenant compte globalement d'une meilleure gestion des sols et des ressources ainsi que du bien-être de cette population vieillissante.

La population suisse

Les facteurs démographiques

En Suisse, le taux de natalité \ mais la démographie / car le taux d'immigration et l'espérance de vie /.

La structure par âge ou pyramide des âges de la population est une donnée fondamentale pour la politique, l'économie et l'évolution de la société du pays. C'est une information déterminante pour étudier l'évolution de la population. Elle se modifie selon les facteurs démographiques suivants ; la fécondité, l'apport de migration et l'espérance de vie. Chacun de ces facteurs est développé ci-dessous pour le cas de la Suisse dans une période d'un siècle environ.

Cette première partie d'analyse très dense et chiffrée est une étape nécessaire pour brosser le portrait de la situation.



«Les facteurs à prendre en compte sont : la fécondité, la migration et l'espérance de vie de la population.»

La fécondité

Sans tenir compte des facteurs liés aux migrations de population et à l'espérance de vie, afin qu'un pays ait un développement démographique à la hausse, le nombre d'enfants par femme doit impérativement être de 2,1 au minimum. Si chaque femme, dans sa vie, a deux enfants, la population stagne, le seuil de remplacement des générations est comblé. En dessous de 2, la population diminue, le nombre de nouvelles naissances ne pouvant remplacer les personnes qui décèdent.

Au début du 20ème siècle, en Suisse, le taux de fécondité était de 3,7 enfants par femme. En 2019, en lien avec la conjoncture, le taux moyen de fécondité est tombé à 1,5, ce qui est en-dessous du seuil de remplacement des générations¹ (Figure 1). Cette évolution du taux de natalité entraîne deux conséquences, d'une part le taux de croissance démographique diminue, d'autre part, cela entraîne également une diminution de la proportion des personnes jeunes dans la population.

Ce phénomène, dans le domaine des statistiques de la population, est appelé « le vieillissement par le bas » de la pyramide des âges. Dans ce cas, la moyenne d'âge de la population augmente en lien avec la diminution du nombre de naissances et donc du nombre de jeunes dans la société.



«La fécondité est passée de 3,7 à 1,5 en 100 ans, c'est le vieillissement par le bas.»

¹ «Facteurs du vieillissement», OFS, 2020.

La population suisse

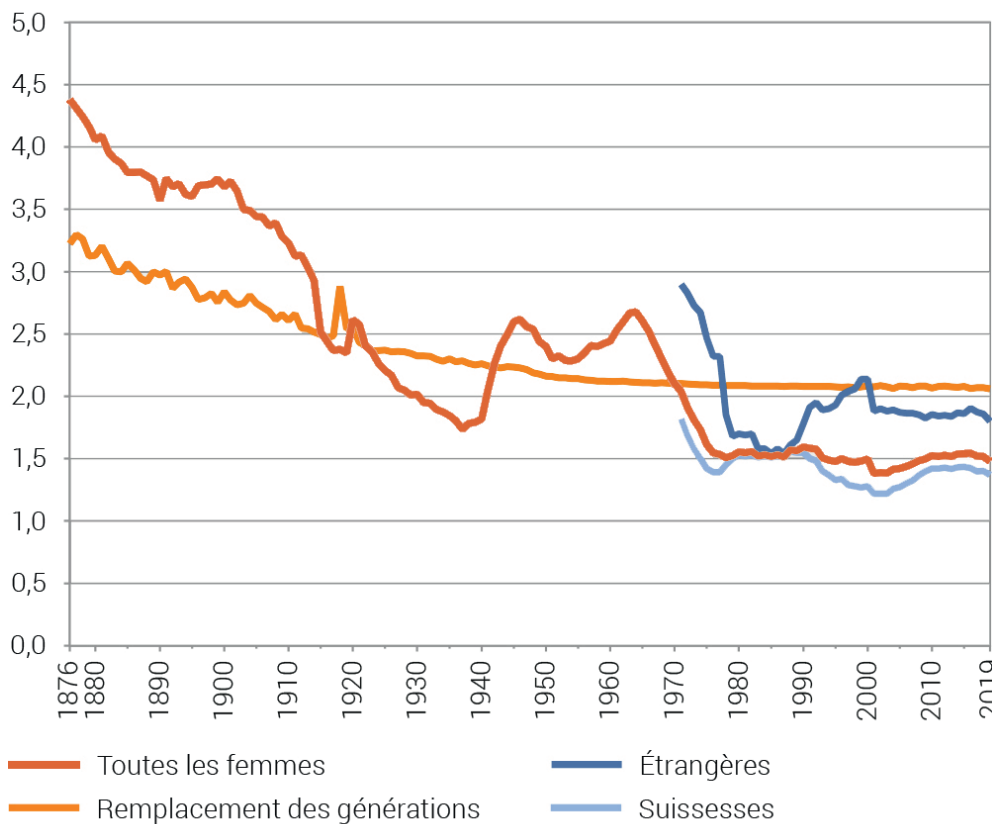


Figure 1 : Nombre moyen d'enfants par femme.
Sources OFS - ESPOP, BEVNAT, PETRA, STATPOP, © OFS 2020.

La migration

La migration de la population influence d'une part le nombre de personnes peuplant un pays et d'autre part, également, la structure par âge de sa population. Les migrants arrivant en Suisse appartiennent statistiquement à une tranche de population jeune (Figure 2). Les 20-39 ans composent le groupe de migrants le plus important, ils viennent alimenter la population du pays en âge de travailler.² Il est également observé depuis 2015 que la proportion de personnes âgées de 60 ans ou plus est plus nombreuse à émigrer pour vivre la retraite ailleurs qu'en Suisse. Les immigrants étant jeunes et les émigrants âgés, le flux migratoire constitue, par conséquent, un facteur important de rajeunissement de la population suisse. Ce facteur de rajeunissement reste cependant insuffisant pour combler le déficit de naissance par rapport à l'allongement de l'espérance de vie.



«Les immigrants sont jeunes et les émigrants âgés, le flux migratoire est un facteur de rajeunissement de la population suisse.»

² «Facteurs du vieillissement», OFS, 2020.

La population suisse

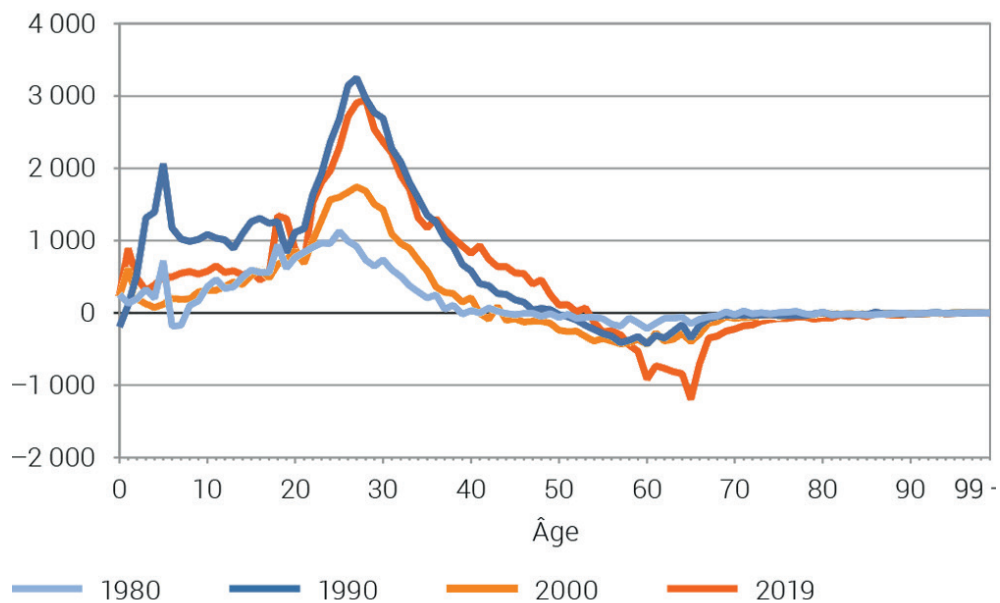


Figure 2 : Solde migratoire internationale de la population résidente selon l'âge.
Sources OFS - ESPOP, PETRA, STATPOP, © OFS 2020.

L'espérance de vie

L'espérance de vie a doublé en Suisse depuis 1878 pour les femmes et 1881 pour les hommes, passant de 40 ans à 80 ans³ (Figure 3). La durée de vie allongée a pour effet d'augmenter la proportion de personnes âgées au sein de la population. La moyenne d'âge de la population augmente grâce à l'allongement de l'espérance de vie, ainsi, un « vieillissement par le haut » est observé dans la pyramide des âges.



«L'espérance de vie a doublé, c'est le vieillissement par le haut.»

3 «Facteurs du vieillissement», OFS, 2020.

La population suisse

En années

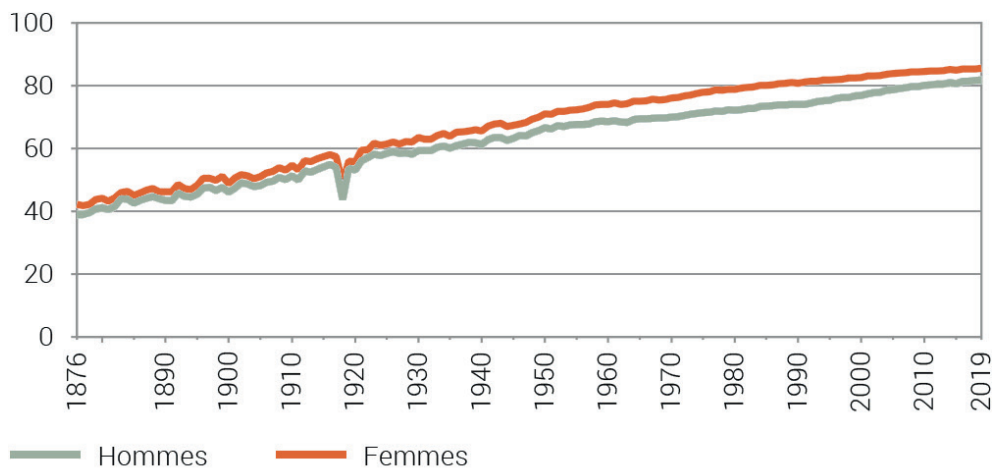


Figure 3 : Espérance de vie à la naissance.
Sources OFS - BEVNAT, ESPOR, STATPOP, © OFS 2020.

L'évolution de la population, la pyramide des âges

La pyramide des âges est un tableau illustrant le nombre de personnes vivantes par âge, pour les hommes et pour les femmes. Deux tableaux, illustrés respectivement en gris pour les hommes et en orange pour les femmes, sont présentés en miroir et correspondent au nombre exact de femmes et d'hommes par âge, depuis la naissance (Figure 4). Ensemble, l'aspect visuel des deux tableaux formait, jusqu'en 1900, une pyramide. Une base large car le taux de fécondité était élevé et un sommet pointu car la population décédait avec un taux de mortalité sans cassure. De plus, l'espérance de vie maximum était plus basse, aux alentours de 80 ans.

Les trois pyramides des âges ci-après dessinent l'évolution démographique passée, actuelle et future. La forme de pyramide que nous observons en 1900 montre un taux de natalité et mortalité élevé. Par la suite, le phénomène de baby-boom résultant de la période d'après 2ème guerre mondiale, explique l'élargissement de la partie centrale dans la deuxième illustration (2016). La forme globale est doublement expliquée, d'une part par le recul de naissances qui chute à 1.6 enfants par femme, d'autre part, par l'espérance de vie en constante augmentation. En 2016, le nombre de naissance était pour ainsi dire équivalent au nombre de personnes âgées de 60 ans.

Le troisième graphique (2045) illustre les prévisions démographiques pour les 25 prochaines années. Le sommet de ce qui était au siècle passé une pyramide, continuera probablement à s'élargir par les générations issues du baby-boom. En 2045, les personnes âgées de 60 ans resteront nombreuses en lien avec l'allongement de l'espérance de vie. La proportion de personnes âgées de 80 ans aura presque doublé par rapport à 2016 et sera plus importante que celle des nouveaux nés. Les prévisions prévoient qu'un bébé sur deux né dans les années 2000 deviendra centenaire.⁴



«Les pyramides des âges illustrent l'augmentation de la population vieillissante.»

⁴ Le Parisien, «Votre bébé a une chance sur deux d'être centenaire», Marc Payet, le 15 mars 2001.

La population suisse

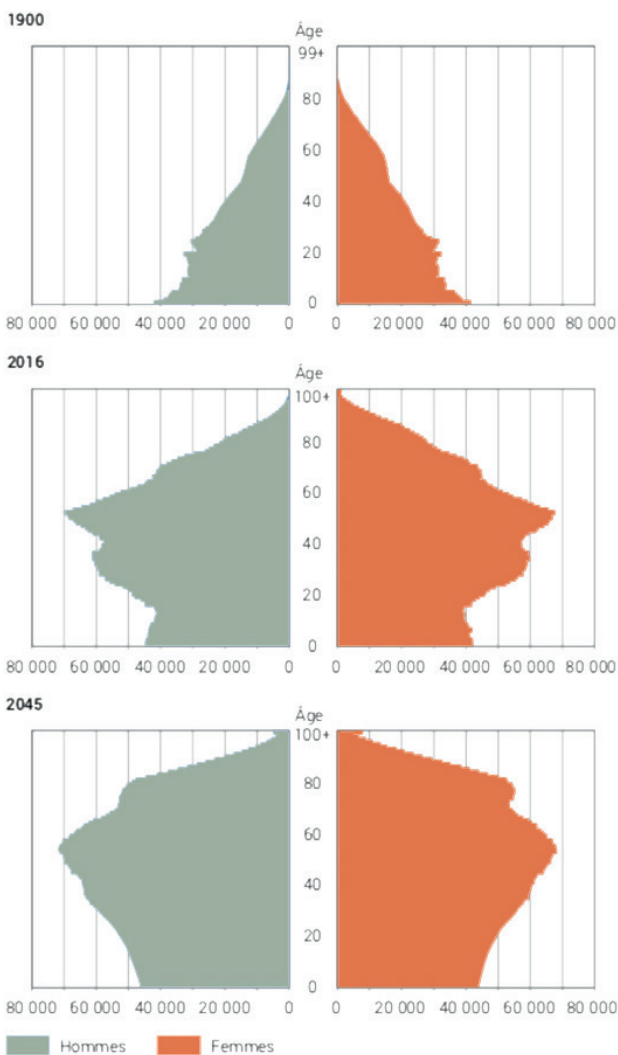


Figure 4 : Pyramide des âges en 1900, 2016, 2045.

Sources OFS - ESPOP, STATPOP, SCENARIO, © OFS 2018.

Le vieillissement démographique

Il est évident que le nombre de personnes âgées est de plus en plus important en Suisse et que cela augmentera encore à l'avenir (Figure 5). Le pays est marqué par ce phénomène qui témoigne de la diminution de la proportion d'enfants et de jeunes gens en même temps que l'augmentation de la proportion de personnes âgées. Le vieillissement démographique est considéré comme un réel problème de santé publique et comme un défi à relever pour les jeunes générations qui devront en assumer les coûts.

Dans cette société vieillissante, les résidents suisses sont plus nombreux que les étrangers. La proportion de personnes suisses âgées (65 ans et +) est plus élevée que celle des jeunes suisses (0-19 ans). Au sein de la population étrangère vivant en Suisse, les seniors sont pratiquement trois fois moins nombreux que les jeunes.

Le vieillissement démographique bouleverse le pacte générationnel qui lie les générations intermédiaires (20-64 ans) et les générations plus âgées (plus de 64 ans). La charge qui incombe à la population active occupée (20-64 ans) devient ainsi plus longue et plus lourde à assumer pour subvenir aux besoins des personnes arrivant à l'âge de la retraite.



«Le vieillissement démographique est un défi pour la population active qui doit subvenir aux besoins des personnes à la retraite.»

La population suisse

En années

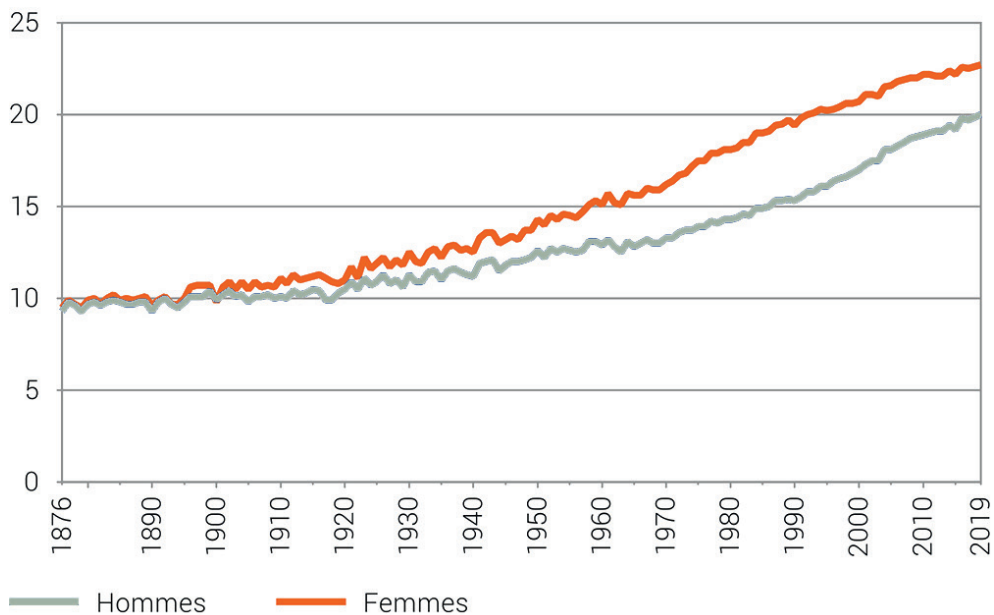


Figure 5 : Espérance de vie à 65 ans.
Sources OFS - ESPOP, BEVNAT, STATPOP, © OFS 2020.

Les enjeux du vieillissement

La structure par âge de la population, considérablement modifiée durant ces dernières années a eu pour effet d'inverser le schéma classique de population. Les répercussions sont importantes sur les institutions, la société, la production, les emplois, les logements, le capital humain et l'impact sur la charge d'entretien pour les personnes actives. Ces charges sont mises en lumière à travers le rapport de dépendance des jeunes et des personnes âgées (Figure 6).

Il est un indicateur de la charge sur la population active qui génère la plus grande partie des recettes fiscales. La génération âgée soutenue par les générations intermédiaires vit plus longtemps qu'auparavant, ce qui n'avait pas été prévu avec assez d'anticipation par les institutions de prévoyance.

Le nombre de personne en âge de retraite augmente alors que le nombre de personnes actives (20-64 ans) diminue. Les jeunes dépendants financièrement (0-19 ans) n'arrivent plus assez nombreux dans la classe active (20-64). Pour 100 personnes de 20 à 64 ans, il est compté en 2020 près de 30 personnes à l'âge de la retraite auxquelles s'ajoutent encore une trentaine de personnes jeunes dépendantes car non actives.



«Les répercussions du vieillissement sont importantes sur la société, cela n'a pas été suffisamment anticipé et pose de sérieux problèmes.»

Pour 100 personnes âgées de 20 à 64 ans

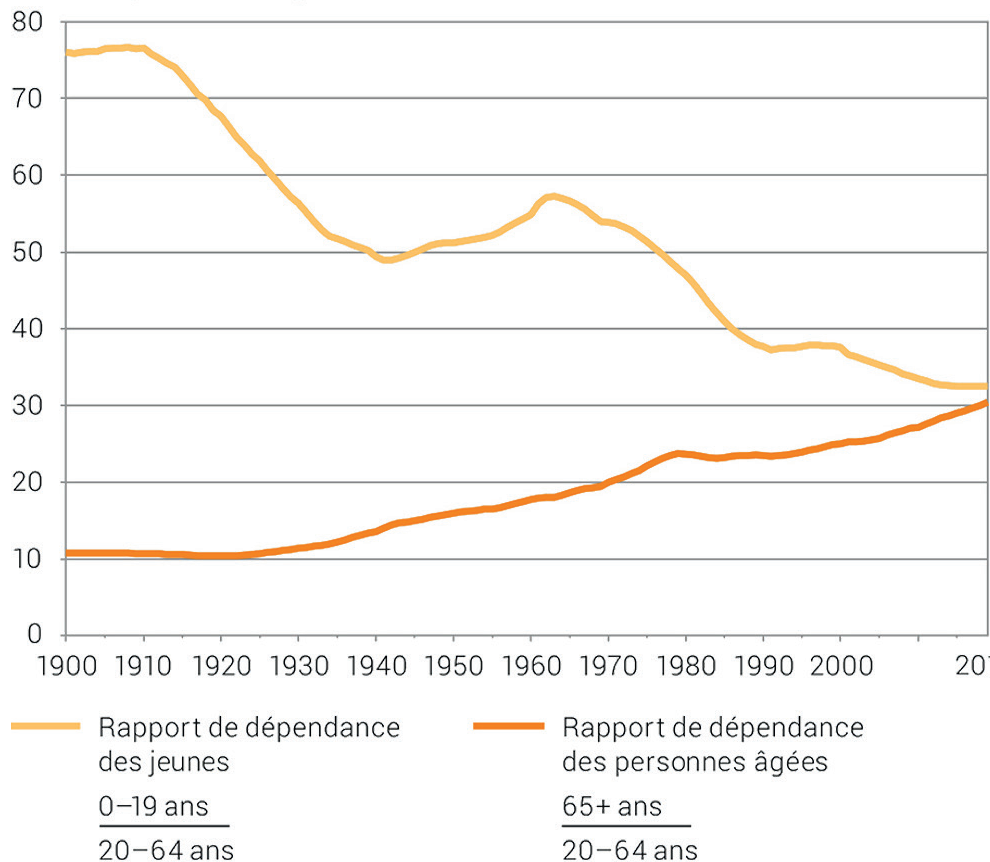


Figure 6 : Evolution des rapports de dépendance des jeunes et des personnes âgées.
Sources OFS - ESPOP, STATPOP, © OFS 2020.

En l'absence de migrations, le rapport de dépendance des personnes âgées aurait compté bien plus de personnes âgées de 65 ans ou plus pour 100 personnes actives. Il est estimé à environ 43 personnes âgées pour 100 actifs.⁵ Comme vu précédemment, la migration ralentit le processus de vieillissement de la population sans pour autant l'arrêter. Cependant, pour l'instant, la population étrangère contribue à freiner le vieillissement de la population âgée en Suisse.

Afin que le vieillissement démographique contribue positivement au bien-être de la société suisse, il est important qu'il soit pris en charge. Des programmes doivent être pensés pour favoriser le vieillissement actif. Il est nécessaire de préserver la santé, la sécurité et la participation active des citoyens âgés au sein de la société. Favoriser de bonnes conditions de santé pour avoir les capacités physique et mentale permettant de rester actif.



«L'impact du vieillissement de la population se retrouve également dans la façon de loger la population âgée.»

⁵ «Vieillessement actif», Actualités OFS, 2018.

La manière dont les personnes âgées seront logées est un défi majeur pour notre société vieillissante. Beaucoup souhaitent vivre aussi longtemps que possible de manière autonome dans leur propre logement. La conception des habitations, les coûts et la sécurité du logement sont d'une importance prioritaire. Il en va de même pour la localisation du logement et de son voisinage, qui déterminent fortement les possibilités de participation à une vie active en société ainsi que l'accès aux commerces et services d'usage courant pour le maintien d'une meilleure autonomie et indépendance.⁶

Les personnes âgées occupent en moyenne plus de m² que les nouvelles générations.⁷ Se retrouvant seules dans de grands espaces, habituées à vivre dans une maison ou un appartement plus grand que leurs besoins car cela correspondait aux nécessités de leur configuration familiale précédente. Cela a des répercussions énormes sur l'occupation du sol et la gestion des logements.

Le prochain chapitre abordera la problématique du logement pour toutes générations confondues afin de cibler les besoins actuels de notre société en matière d'habitat. Les terrains se raréfient, les constructions se multiplient, les prix de l'immobilier et les loyers évoluent, le nombre de ménages augmente et leur taille individuelle diminue. Ces faits représentent une réalité actuelle à laquelle il est important que la société pense par anticipation pour le bien-être de sa population dans son ensemble et celui de son environnement.

La société a changé assez rapidement en quelques générations, comment sa manière d'habiter changera-t-elle en conséquence ?



«Le vieillissement de la population est un fait qui impacte des conséquences importantes sur le mode de vie.»

6 «Logement des aînés», OFL, 2019.

7 «Réduction des mètres carrés des logements des personnes âgées grâce à la colocation», EPFL, 2020.

Les logements en Suisse

Les besoins actuels

Le logement est un bien qui a son importance, il est souvent considéré comme étant la pierre angulaire de la qualité de vie et du bien-être.⁸

Avec l'accroissement de la population prévu dans un avenir proche, la question de l'approvisionnement en logements pour toutes les couches de la population gagnera en importance.

Comment assurer que des logements seront toujours accessibles à toutes les couches de la population dans les endroits demandés, en dépit de la raréfaction du sol constructible, d'une forte demande et de l'intensification de la concurrence ?

Et comment régler cette question malgré le fait que les logements doivent remplir des exigences supplémentaires, écologiques et liées aux besoins spécifiques de certaines couches de la population ? La société sera-t-elle capable d'aborder de manière constructive le problème posé par cette lutte croissante pour l'espace habitable ?

La croissance démographique et donc économique engendre une intensification de la concurrence pour s'approprier l'espace et bénéficier de bonnes conditions de vie et d'habitat. Cet état de fait induit de nouveaux défis en matière de politique du logement et des conflits d'intérêts sociaux, territoriaux et environnementaux. La politique du logement doit se préoccuper de l'évolution démographique, car il est de son devoir de contribuer à un approvisionnement en logements adaptés aux besoins de la population maintenant comme dans le futur.



«Les questions liées aux besoins des logements sont multiples, de nouveaux défis à relever se présentent.».

⁸ «Les coûts du logement augmentent-ils à cause de la libre circulation des personnes ?», www.avenir-suisse.ch, 2020.

Lorsque la population augmente, il est nécessaire aussi d'étendre l'offre de logements. A part l'aspect quantitatif de la demande, il y a d'autres facteurs à prendre en compte. Il est nécessaire de prendre en considération les tendances liées à la civilisation qui ont une influence à long terme sur les besoins en matière de logements. Comme, le vieillissement, l'individualisation, la mobilité et les nouvelles technologies. Également par exemple, l'évolution de la tendance vers des ménages de plus petite taille, qui attise d'avantage la demande que la seule croissance démographique.⁹

La pénurie de logements est omniprésente en Suisse, elle touche une petite portion de la population majoritairement dans les agglomérations et les quartiers prisés des centres-villes.¹⁰ Cela s'explique par la popularité des villes qui se trouvent en tête du classement des souhaits de vie. Mais les villes ont des limites, elles ne peuvent pas grandir indéfiniment. Elles sont contraintes de se densifier, ce qui diminue par conséquent le confort de vie tout en faisant augmenter les prix.



«Hormis le nombre de logements, l'adaptabilité aux besoins s'impose.»

⁹ «Une politique du logement d'avenir pour une Suisse à 10 millions d'habitants», OFL, 2014.

¹⁰ «Les coûts du logement en Suisse augmentent-ils à cause de la libre circulation des personnes ?», www.avenir-suisse.ch, 2020.



Figure 7 : «De moins en moins de monde dans les immeubles.»

Source : Revue du crédit foncier - l'Observateur de l'immobilier, n° hors série, novembre 2006, © Denis Bodard.

Les logements en Suisse

L'offre et la demande

Entre 2002 et 2019, le prix de l'immobilier a augmenté de 56 % (BNS 2020b). Dans le même temps, la population résidente a augmenté de 17 % au cours des deux dernières décennies.¹¹

Le prix du marché du logement reflète l'offre et la demande. Divers facteurs influent sur la demande de logements et la consommation du sol, notamment l'augmentation du niveau de vie de la population et la hausse du revenu disponible dans les ménages (également en lien avec la fluctuation des taux hypothécaires). A cela s'ajoute le fait que les investissements immobiliers sont considérés comme des placements sûrs.

La demande de logement dépend également des prix, car si les prix augmentent, l'activité de construction tend à être relancée (von Ehrlich et al. 2018).¹²

De manière générale, il est constaté qu'une augmentation de 1 % de la population ou des revenus entraîne un accroissement de 1 % de la demande de logements.¹³ La demande en lien avec l'augmentation de revenus entraîne également une augmentation des exigences pour l'espace et le confort. Par contre, la demande engendrée par l'augmentation de la démographie entraîne une diminution de la taille des ménages.wq

De toute évidence, le sol constitue la base de toute construction. Selon sa disponibilité et son emplacement, le terrain peut prendre une valeur très variable. Une même surface de terrain à un emplacement très demandé n'est pas équivalente à un autre terrain de même surface situé à un emplacement peu demandé. Plus un terrain, ou un logement, présente des avantages (vue, équipement, luminosité, bruit, situation, commerces, transports publics, services, activités de loisirs...), plus il est convoité et plus son prix peut être élevé. Dans la lutte autour du logement, les citoyens ne sont pas tous sur un pied d'égalité.



«L'augmentation de la population et des revenus est proportionnelle à l'augmentation des demandes de logements.»

11 «Les coûts du logement en Suisse augmentent-ils à cause de la libre circulation des personnes ?», www.avenir-suisse.ch, 2020.

12 «Les coûts du logement en Suisse augmentent-ils à cause de la libre circulation des personnes ?», www.avenir-suisse.ch, 2020.

13 «Le manque de logement n'est pas une fatalité», www.avenir-suisse.ch, 2013.

Le prix de l'immobilier

En Suisse, l'offre de logement et le financement de leur construction a toujours fait partie du domaine de l'économie privée. Ce principe a fait ses preuves, la Suisse dispose de logements de bonne qualité, en quantité suffisante et financièrement abordable pour la majorité de ses citoyens. De grandes lacunes sont cependant constatées principalement au centre des villes et leurs agglomérations.

Durant longtemps les classes aisées ont préféré s'établir à la campagne, en délaissant les villes qui attireraient principalement des ménages plus modestes

Toutefois la tendance s'inverse depuis les 25 dernières années avec l'amélioration des réseaux de transports publics et des routes, la mise en valeur des espaces publics et l'augmentation de la qualité de vie.¹⁴ Les centres urbains rencontrent alors depuis quelques années l'intérêt des milieux à fort pouvoir d'achat. L'attractivité pour l'habitat citadin, qui résulte de stratégies en matière de développement urbain et du marché économique, amplifie le fossé qui sépare les ménages aisés de ceux disposant d'un pouvoir d'achat plus bas.

De ce fait, certains cantons possédant des pôles urbains importants mènent parallèlement leur propre politique en matière de logements. Ils encouragent l'application de traitements préférentiels aux maîtres d'ouvrages d'utilité publique. En effet, les coopératives d'habitation, les fondations et les sociétés anonymes d'utilité publique ont pour but, en offrant des logements, de servir la collectivité. Conformément à leur statut, elles s'engagent à construire, acquérir et maintenir des logements à prix avantageux. Leur prix est inférieur de 20 % environ au prix moyen des autres logements sur le marché.¹⁵



«Les villes connaissent depuis quelques années une attractivité croissante.»

14 «Vivre en ville : une comparaison des principales villes-centres et de leurs ceintures d'agglomération», OFS, 2017.

15 «Une politique du logement d'avenir pour une Suisse à 10 millions d'habitants», OFL, 2014.

Dans les villes également, certains logements sont à des prix préférentiels grâce à un subventionnement des loyers par l'État. Pour certaines personnes et dans certains cas en fonction de la situation financière et personnelle, un octroi de droit à une habitation à loyer subventionné peut être obtenu. La demande pour ce type de logement est très haute et peut entraîner un marché gris de sous-location. Les logements à prix avantageux se trouvent avant tout dans des bâtiments anciens. Les loyers peuvent être maintenus bas à condition de renoncer à effectuer des travaux coûteux de modernisation ou d'adaptation.

Les jeunes, les familles à plus faible revenus et les nouveaux arrivants suisses ou étrangers sont les plus intéressés par des logements meilleur marché car ils sont prêts à réduire leurs exigences de confort.

Par contre, les locataires plus anciens subissent une autre contrainte. Afin de ne pas perdre leur logement bon marché loué depuis longtemps, ils continuent à l'habiter sans exiger de rénovations ou de rafraîchissement. Le domicile devient souvent trop grand pour ces anciens locataires dont les enfants ont quitté le domicile familial et se retrouvent parfois seuls. Ils n'ont aucun intérêt à déménager car un nouveau logement serait beaucoup plus petit pour le même prix et peu facile à trouver.

En effet, la forte demande de logement en ville entraîne un renforcement de la réglementation des loyers qui se traduit par une augmentation de loyer au changement de locataire.



«La forte demande pour les logements à bas prix peut faire l'objet de spéculations.»

Il s'agit là d'une pratique courante, de la part de nombreux investisseurs. Le nouveau loyer s'aligne alors sur les prix du marché puisque les loyers ne peuvent être revus à la hausse que dans des circonstances particulières lorsque le logement est occupé. Le loyer doit être en adéquation avec l'état, la modernité, la situation et les avantages du logement. La réglementation des loyers entraîne en parallèle un rationnement des logements peu chers. La segmentation des loyers entre les anciens, peu coûteux et les nouveaux logements, peut entraîner une différence de loyers jusqu'à 30% au centre-ville.¹⁶

Les facteurs tels qu'un environnement économique stable, des taux d'intérêts bas, la croissance du revenu, l'augmentation du nombre de ménages et la hausse des prix stimulent les investissements de la construction dans les lieux où la demande est forte, à savoir les agglomérations urbaines. Dans les régions attrayantes, les prix subissent des hausses conséquentes lorsque de nouveaux contrats de bail sont conclus. Suivant leur budget, les ménages sont contraints d'élargir leur recherche d'appartement aux alentours des villes, voire plus loin dans des lieux périphériques.

L'adaptation du parc immobilier existant aux nouveaux critères écologiques, nécessaires pour atteindre les objectifs de la Suisse en matière de politique énergétique et climatique, soulève la question de la charge financière consécutive reportée sur les ménages.¹⁷

Cependant, jamais auparavant au cours du siècle écoulé, les ménages suisses n'ont consacré une si faible proportion de leur revenu brut au logement : 14% en moyenne.



«Divers facteurs influencent les prix de logements à la hausse mais la proportion du revenu consacrée au logement reste basse.»

16 «Le manque de logement n'est pas une fatalité », www.avenir-suisse.ch, 2013.

17 «Les coûts du logement en Suisse augmentent-ils à cause de la libre circulation des personnes ?», www.avenir-suisse.ch, 2020.

Dans les grandes villes, le parc de logements est en retard par rapport à l'évolution de la population, et la pénurie de logements urbains frappe en particulier les jeunes et la population mobile. Ce n'est pas un phénomène nouveau, les logements vacants sont rares dans les villes depuis plusieurs décennies. Les autorités ont la volonté politique d'investir davantage dans le subventionnement de logements, sans forcément atteindre un but lucratif. Or, ce phénomène contribue à augmenter encore la demande. Il serait préférable de veiller à la réalisation d'une augmentation modérée de la densification urbaine et maintenir ainsi une activité de construction.

Après tout, une baisse de l'activité de construction dans les villes entraînerait inévitablement une prolifération des zones péri-urbaines au fur et à mesure que la demande augmentera (Avenir Suisse 2019).¹⁸

En conclusion, actuellement, les prix augmentent avec les revenus moyens de la population. Ces deux facteurs évoluent de manière relativement équivalente. Une exception existe concernant les revenus des retraités, en effet, la rente est fixée au départ de la retraite et ne varie généralement plus.

Les exigences en matière d'habitat augmentent également en lien avec l'évolution technologique, un constat relativement compréhensible. En revanche, un constat moins compréhensible concerne la surface d'habitation. La population est plus nombreuse qu'avant et consomme plus de surface au mètre carré par habitant que par le passé. Cela implique plus de volume habitable par individu, un luxe auquel notre société s'habitue.

Les questions suivantes s'imposent : Pourquoi notre consommation de surface d'habitat augment-elle alors que les situations démographique et écologique actuelles ont tendance à exiger le contraire ? Et, comment pouvons-nous diminuer cette consommation de surface au sol en respectant les critères de confort souhaités ?



«L'augmentation des prix des logements évoluent avec l'augmentation revenus moyens de la population et des exigences en matière d'habitat.»

¹⁸ «Les coûts du logement en Suisse augmentent-ils à cause de la libre circulation des personnes ?», www.avenir-suisse.ch, 2020.

La taille moyenne des ménages

Les ménages ont tendance à évoluer à la baisse, ils sont plus petits et comptent de moins en moins de personnes. Le modèle de la famille classique se raréfie, la population et ses besoins sont de plus en plus hétérogènes.

A la fin 2018, il était compté environ 3,7 millions de ménages privés en Suisse. 35,7 % se composaient d'une seule personne, 32,7 % était composé de deux personnes et 31,6 % de trois personnes ou plus. La taille moyenne des ménages se montait à 2,23 personnes ¹⁹ (Figure 8).

Partout dans le monde, les familles se rétrécissent: tandis qu'en 1950, 44 % des femmes avaient six enfants ou plus, aujourd'hui elles sont 50 % à n'avoir pas plus de deux enfants. Dans les grandes villes riches, moteurs de la croissance économique, les ménages composés d'une seule personne sont même devenus majoritaires. Les causes de cette évolution sont multiples et interconnectées, comme c'est d'ailleurs le cas pour tout changement profond. A cet égard, les progrès techniques ont joué un rôle important: les innovations médicales, notamment en obstétrique, ont rendu la planification familiale plus fiable. Grâce à la hausse de productivité, le travail des enfants a reculé. Comme l'a relevé de manière provocatrice l'économiste Gary Becker, les enfants, qui étaient un bien d'investissement, sont devenus un bien de consommation, qui plus est sur une longue durée. Libérées de l'obligation d'élever un maximum de descendants, les femmes ont toujours plus aspiré à travailler à l'extérieur du foyer. Des innovations ultérieures comme la pilule n'ont fait que renforcer cette tendance. Toutefois, jusque dans les années 1970 en Suisse, il était rare qu'une femme mette au monde son premier enfant après 30 ans.²⁰

Depuis 1970, le nombre de ménages d'une seule personne a été multiplié par trois alors que celui des couples sans enfants a doublé. Le nombre de ménages monoparentaux avec au moins un enfant de moins de 25 ans a plus que doublé. Durant la même période, le nombre de couples avec au moins un enfant de moins de 25 ans est resté relativement stable.²¹

19 «Ménage», OFS, 2020.

20 «Individualisation», www.avenir-suisse.ch, 2020.

21 «Ménages», Office fédéral de la statistique OFS, 2020.

Les logements en Suisse

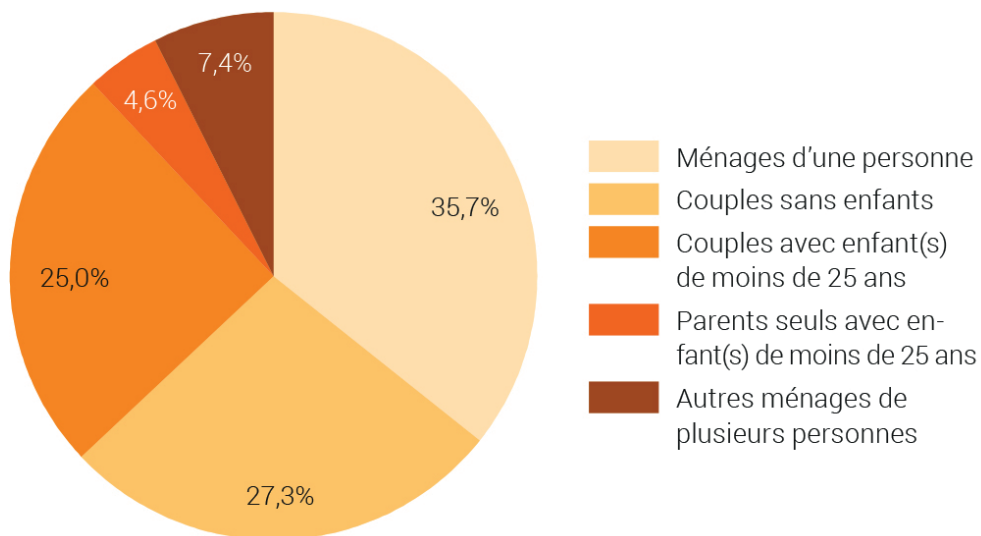


Figure 8 : Ménages privés selon le type de ménage.
Sources OFS - Relevé structurel (RS) 2018, © OFS 2020.

La conséquence, mais aussi la cause, du déclin des familles nombreuses a été le développement de l'État social, qui a engendré la création de la prévoyance vieillesse obligatoire. Les individus n'avaient plus besoin de compter sur leurs descendants pour subvenir à leurs besoins une fois devenus vieux. Encore insignifiante au début du 20^{ème} siècle, l'assistance n'était accessible qu'aux ménages les plus pauvres. La sécurité sociale universelle est devenue en quelques décennies la première mission de l'État. A noter que plus une économie est riche, plus la part du PIB consacrée aux dépenses sociales est élevée.²²

Les sociétés occidentales sont traditionnellement considérées comme individualistes, mais le phénomène de prise de distance de l'individu par rapport à sa famille est un processus qui n'a fait son apparition qu'au cours des dernières décennies et il se poursuit encore. La norme sociale qui prédomine de plus en plus autour de l'individu, qui doit avant tout s'épanouir, est non seulement censée avoir un effet libérateur, mais peut également être perçue comme une forme de pression par rapport aux structures antérieures plus simples où chacun passait une grande partie de sa vie au sein de sa famille et faisait souvent toute sa carrière dans une seule et même entreprise.²³

De nos jours, lors du choix d'un logement, les critères liés au bien-être prennent plus d'importance, comme l'utilisation de matériaux de construction « propres », un environnement sans obstacles, l'ensoleillement, la qualité de l'air, la luminosité, les espaces verts ou la possibilité de pratiquer une activité de loisir dans les environs proches.

22 «Individualisation», www.avenir-suisse.ch, 2020.

23 «Individualisation», www.avenir-suisse.ch, 2020.

Dans une société extrêmement individualisée, le domicile devient un lieu de retraite, un endroit pour se ressourcer, d'où l'on peut planifier et organiser sa vie. A cet égard, la connexion aux réseaux numériques et territoriaux est utile, puisqu'elle élargit les possibilités de choix en termes d'emploi, de loisirs, de culture et de consommation. Les chercheurs partent du principe qu'à l'avenir, ce ne sera plus la propriété qui compte mais la disponibilité temporaire d'espaces dotés de fonctions spécifiques. Dans l'optique d'une plus grande flexibilité, des bureaux ou chambres d'amis utilisés sporadiquement, des pièces de grande taille et particulièrement bien équipées ne feront plus partie intégrante du logement standard mais seront mises à disposition à la location, séparément, selon les besoins. De ce fait, l'hypothèse peut être faite que la consommation de surface habitable par habitant cessera d'augmenter dans la même mesure, voire qu'elle diminuera.²⁴



«La diminution de la taille des ménages est directement liée au développement d'une politique sociale et aux avancées technologiques.»

24 «Une politique du logement d'avenir pour une Suisse à 10 millions d'habitants», OFL, 2014.

Le taux d'occupation des logements

La demande accrue en logements s'explique également par des modifications dans la structure de la population, en particulier par l'augmentation du nombre de ménages. Les ménages deviennent plus petits mais consomment plus d'espace (Tableau 1 et Figure 8). De plus, une tendance vers la multiplication des lieux de résidence est observée. Cela touche les enfants de divorcés, les travailleurs et personnes en formation qui, en raison des distances importantes entre leur domicile et leur lieu de travail, deviennent des résidents à la semaine. Mais il y a également les ménages possédant des domiciles secondaires tant pour des raisons de loisirs que pour des raisons professionnelles.

La surface moyenne par habitant est calculée en divisant la somme des surfaces des logements par le nombre total de leurs occupants. Cet indicateur est examiné au regard des particularités des ménages, des logements et des bâtiments. La surface par habitant en Suisse en 2019 était de 46 m².²⁵

En 2019, plus d'un ménage sur deux habite dans un logement comptant plus de 2 pièces par personne.²⁶ Le nombre de pièce par logement peut être compté différemment selon les cantons. Pour le tableau qui suit, les pièces correspondent aux espaces de l'habitat sans tenir compte des cuisines et salles de bains.



«La demande de logements augmente en lien avec la diversité des ménages et des besoins liés à divers facteurs.»

²⁵ «Surface par habitant», OFS, 2020.

²⁶ «Nombre d'habitant par pièce», OFS, 2020.

Densité d'occupation par logement selon le nombre de pièces depuis 1970							
	Personnes par logement						
Année	Moyenne	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces
1970	2.9	1.3	1.9	2.7	3.4	3.7	4.3
1980	2.6	1.2	1.6	2.3	3.0	3.3	3.8
1990	2.4	1.2	1.4	2.0	2.7	3.0	3.3
2000	2.3	1.2	1.4	1.9	2.5	2.8	3.1
2019	2.2	1.2	1.4	1.9	2.5	2.8	3.0

Tableau 1 : Nombre moyen de personne par logement selon le nombre de pièces.

Sources : OFS - Recensement fédéral de la population, statistique des bâtiments et des logements.

L'évolution de la densité par pièce est examinée au regard des particularités des ménages, des bâtiments et des logements (Figure 9).

Vu l'individualisation croissante de la population suisse, l'offre de logements doit tenir compte d'une gamme de besoins de plus en plus large. En raison du changement des valeurs et des comportements, les prévisions statistiques, s'attendent à une forte modification de la demande.²⁷ L'autonomie et l'épanouissement personnel deviendront des valeurs encore plus essentielles qui se réalisent chez soi. La santé constituera un capital encore plus précieux. Le travail occupe également plus de place à la maison en lien avec les risques sanitaires qui encouragent ou contraignent les activités professionnelles en télétravail.

À l'avenir, davantage de personnes voudront et devront vivre dans des agglomérations. Du fait qu'elles ne peuvent plus s'étendre géographiquement, il importe de densifier les constructions existantes pour préserver les ressources environnementales. Cela est possible uniquement à condition de rapprocher les individus, entremêler les fonctionnalités spatiales et transformer les bâtiments existants pour accroître la densité d'utilisation. Les bâtiments pour l'habitation ne sont pas les seuls concernés. L'idée générale est d'exploiter les synergies et regrouper les intérêts similaires pour diversifier l'utilisation d'un espace restreint.

Dans ce contexte, densification devient synonyme de création de valeur pour les citoyens.

Une multitude de possibilités se présentent qu'il s'agisse de l'utilisation faite par des tiers, des infrastructures communautaires et des espaces extérieurs, de la création de jardins potagers ou d'équipements de loisirs sur des zones semi-publiques, ou encore de l'utilisation intermédiaire de friches.



«Il est possible de multiples manières de densifier les constructions existantes pour préserver les ressources environnementales.»

²⁷ « Une politique du logement d'avenir pour une Suisse à 10 millions d'habitants », Office fédéral du logement OFL, 2014.

Les logements en Suisse

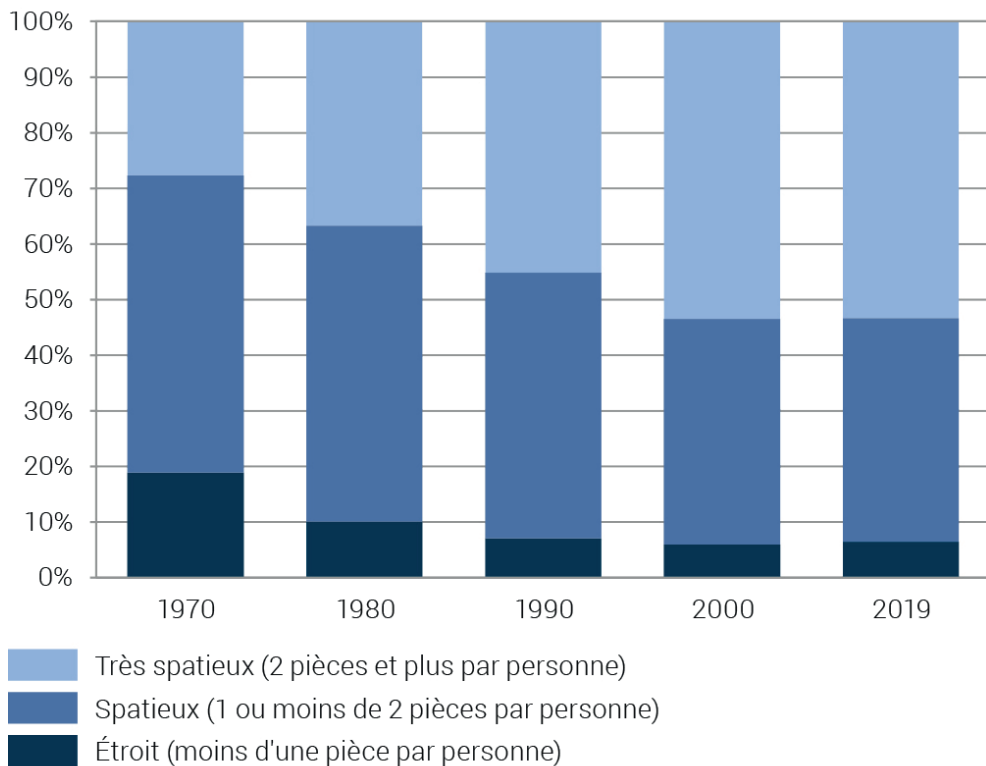


Figure 9 : Évolution de la densité d'occupation par pièce.

Sources : OFS - Recensement fédéral de la population, statistique des bâtiments et des logements, © OFS 2020.

Les intérêts pour les lieux de vie se diversifient avec la densification de l'habitat. Il convient de les coordonner de manière habile et rigoureuse. Des approches coopératives peuvent permettre de concilier différentes activités et besoins et contribuer à ce que la population locale accepte les projets de densification au lieu de les combattre. Cela même si les changements se traduisent presque toujours par la perte d'une partie des privilèges pour certains. Il convient donc de rendre attrayant un projet à plus haute densité de population, donc à plus faible surface habitable par individus et plus faible densité de voisinage, par l'attractivité liée à la qualité de vie de son environnement direct. C'est tout l'art de mettre en avant la qualité de vie liée à la proximité humaine par opposition à la soi-disant qualité de vie liée à l'isolement. Savoir vendre la richesse des relations humaines par opposition avec l'isolement et la solitude.

L'association de la population à la réflexion concernant le changement par le biais de processus participatifs a fait ses preuves dans le cadre de l'aménagement du territoire et du développement de secteurs particuliers. A cet égard, la créativité est de mise !

L'augmentation de la densité d'utilisation des villes permettra d'apporter des modifications sur la conception, la fabrication, les coûts et l'utilisation de l'habitat. Les logements d'antan deviennent trop grands pour ces ménages "rétrécissants". Qu'advient-il des logements existants, les maisons individuelles et les appartements trop spacieux pour répondre à une demande en diminution ? Les ménages plus importants que la moyenne existeront toujours mais ceux-ci ne seront plus assez nombreux par rapport à l'offre existante.



«Une réflexion intelligente sur les projets de densification permet l'adhésion de la population.»

Beaucoup de scénarios sont envisageables. Les immeubles à logements trop spacieux peuvent être rasés pour être remplacé par d'autres plus efficaces et nécessaires. Dans la même idée de transformation, ils peuvent être rénovés de manière à répondre aux besoins concrets en termes de d'agencement, de nombre de pièces et de surface. Les espaces d'habitations peuvent aussi accueillir d'autres formes de ménages moins traditionnels telles que des collocations.

Ces transformations sont envisageables à condition d'obtenir les autorisations légales de la commune. La demande de ces autorisations incombe au propriétaire, seul intermédiaire possible avec les autorités communales. Évidemment, les locataires souhaitant des transformations, doivent en référer aux propriétaires du logement, eux seuls ont la liberté de décision quant aux changements. Les locataires sont cependant bien encadrés par la loi pour les travaux et services.

Ces dernières années, l'accès à la propriété a augmenté en lien avec les PPE (Propriété Par Étage) qui ont gagné en popularité. Le phénomène est aidé par les taux hypothécaires particulièrement bas ces dernières années (environ 1-2%).

A l'heure actuelle, la plupart des suisses préfèrent être propriétaires. Précisément parce que cela permet de mieux contrôler son espace vital qui donne un sentiment de richesse sociale puisqu'il est nécessaire d'en avoir les moyens pour se l'offrir. Par conséquent, les espaces généreux deviennent un marqueur social qui distinguent les personnes aisées de celles qui le sont moins.

Ces types de préjugés sont difficiles à combattre malgré les exemples qui se multiplient prouvant le contraire en milieu urbain.

En sachant qu'en ville, les logements sont plus chers, nous pouvons poursuivre la réflexion en se posant les questions suivantes : Est-ce facile de devenir propriétaire dans une ville qui se densifie ? Quels peuvent en être les avantages ? Et qui sont les propriétaires de demain ?



«Les taux hypothécaires actuels contribuent à l'accès à la propriété de la population qui reste un souhait pour la majorité.»

Les propriétaires versus les locataires

Fin 2017, la Suisse comptait 2,2 millions de ménages de locataires (59%). Les ménages locataires sont avant tout des ménages d'une personne (44%) ou des ménages de couple avec ou sans enfants (45%). Ces deux types de ménages représentent respectivement 36% et 55% de l'ensemble des ménages.²⁸

Durant les 25 dernières années, les propriétés par étage (PPE) ont eu beaucoup de succès et contribue à augmenter l'accès à la propriété. Elles ont gagné en popularité car il s'agit d'habitations individuelles moins coûteuses qu'une maison totalement individuelle. Il y a également un autre avantage par rapport à un logement locatif : pour un même nombre de pièces, les logements sont généralement plus grands en surface et jouissent d'une meilleure situation.

Le nombre de locataires et le nombre de propriétaires sont recensés selon les dimensions de logements en Suisse (Figure 10). Il en ressort un élément intéressant : la taille du logement influence la location ou la propriété. Les plus petits logements, souvent plus temporaires et surtout moins chers, se destinent principalement à la location. Plus un logement est grand, plus il est cher et difficile à louer sur le long terme et surtout concurrentiel par rapport à un prix d'achat.



«Les Propriétés par étages contribuent à l'accès à la propriété.»

²⁸ « Logements de locataires », OFS, 2019.

Nombre de logements

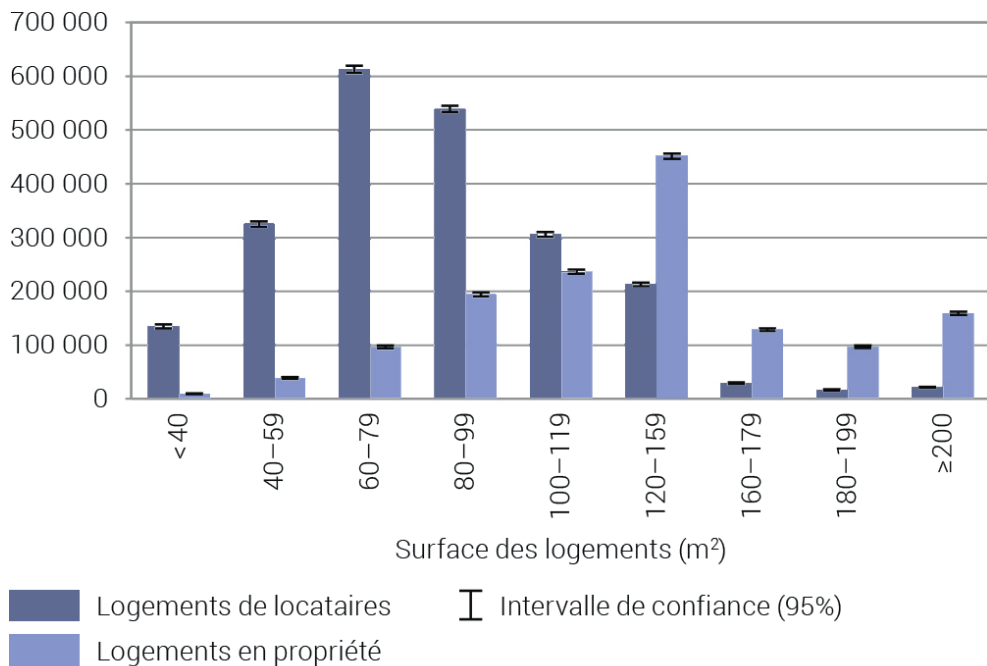


Figure 10 : Distribution des fréquences des surfaces des logements occupés selon le statut d'occupation, en 2017.
Sources : OFS - Relevé structurel, © OFS 2019.

Pour les locataires, les montant des loyers en Suisse sont réglementés par la loi dans le droit du bail du code des obligations. Contrairement aux prix des logements occupés par leurs propriétaires qui est régulé par le taux hypothécaire.

Les ajustements de loyer ne peuvent être effectués que si la loi l'autorise comme par exemple une augmentation significative du taux d'intérêt hypothécaire ou de l'inflation. Toutefois, l'augmentation de la demande de logements ne constitue pas une raison valable pour un ajustement de loyer à la hausse. Concrètement, cela signifie que les locataires qui n'ont pas déménagé depuis de nombreuses années, ont été protégés de la demande accrue de logements. De nombreux locataires de longue durée ont même connu une baisse de loyer.

Selon les données fournies par le prestataire de services immobiliers CIFI, en 2018, les loyers des contrats de longue date étaient inférieurs d'environ 10 % à ceux de 2002. Cela correspond, corrigé de l'inflation, à une réduction réelle des loyers de 15%. Selon l'indice des loyers de l'OFS, basé sur un échantillon représentatif de tous les loyers en Suisse – et non seulement des loyers existants – les loyers ont augmenté de 14% depuis 2002.²⁹

En 2019, près de la moitié des logements de locataires étaient la propriété de particuliers (Figure 11). On y observe des différences importantes selon les régions de Suisse. Ces différents types de propriétaires montre l'attrait de la population pour l'investissement dans l'immobilier surtout auprès des particuliers. Le taux de propriétaires privés élevé, souligne les avantages économiques qu'il y a à devenir propriétaire.

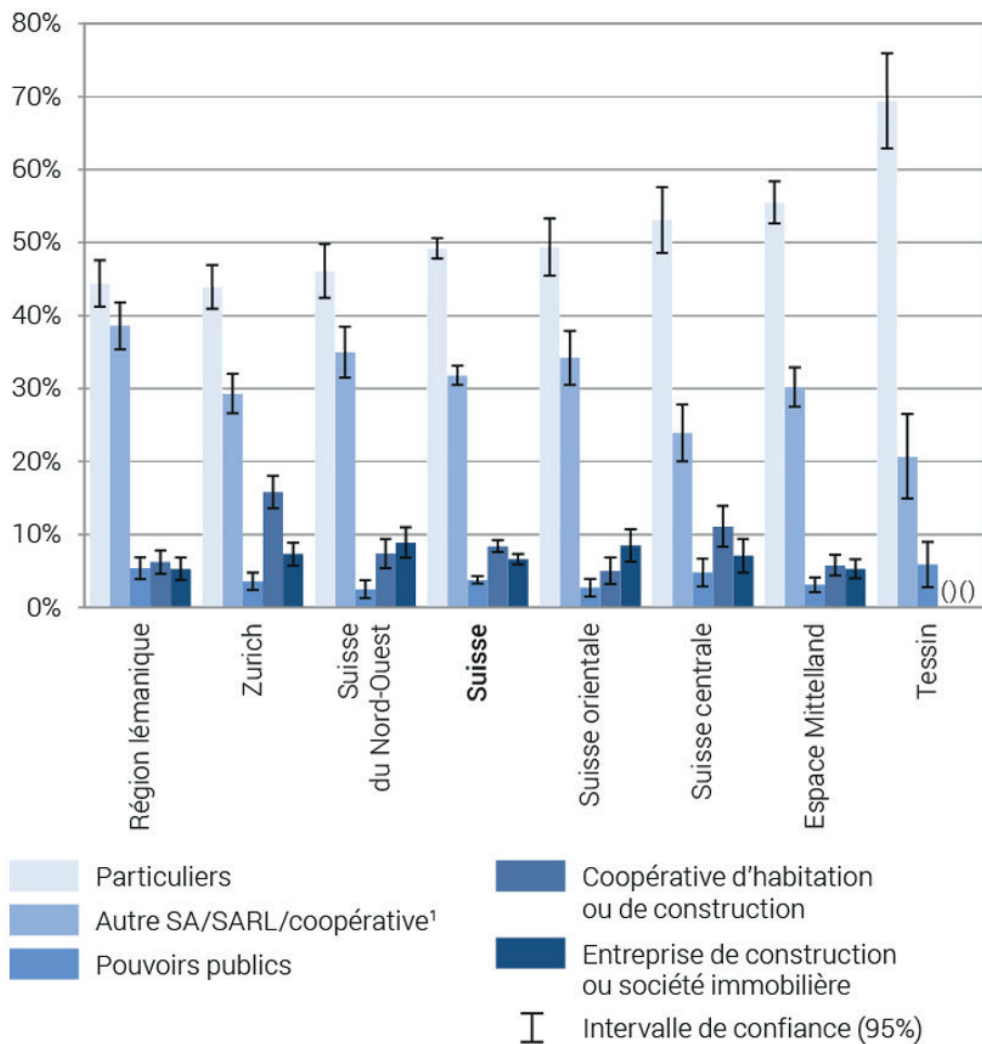
Il est à relever qu'il y a une part de propriétaires qui habitent leur bien immobilier (propriétaire-occupant) et d'autres qui louent leur bien pour en faire une source de revenus (propriétaire-bailleur).



«Les augmentations des loyers des locataires sont règlementés par la loi.»

²⁹ «Les coûts du logement augmentent-ils à cause de la libre circulation des personnes», www.avenir-suisse.ch, 2020.

Les logements en Suisse



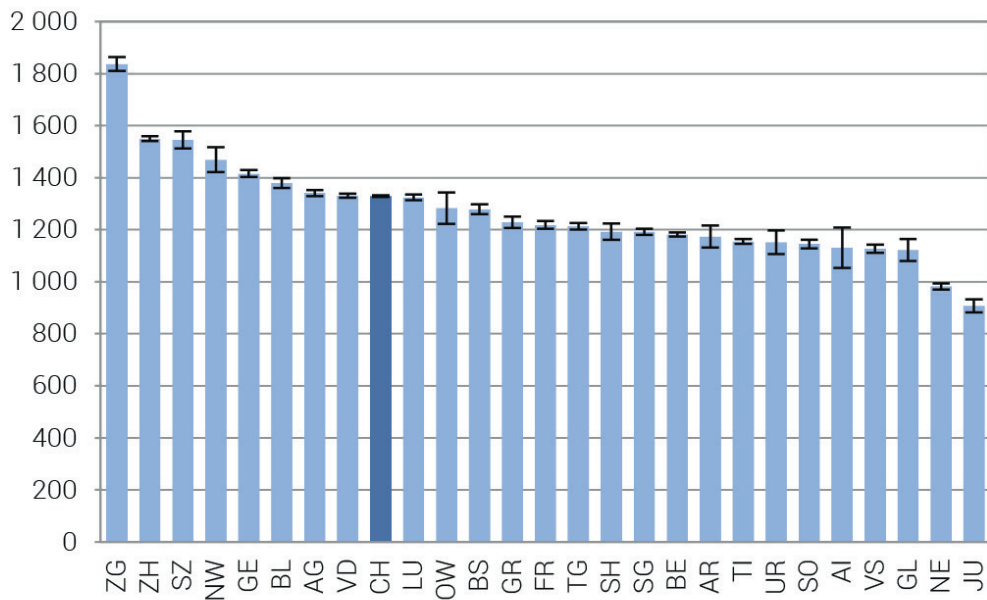
Les niveaux de loyers les plus élevés se trouvent dans les cantons de Zoug, Zurich et Schwyz (Figure 12). Hormis Zurich, Zoug et Schwyz ne possèdent pas de grandes villes mais pratiquent des taux d'imposition extrêmement bas et attirent ainsi de nombreuses sociétés prêtes à payer un loyer excessif compensé par le gain réalisable sur leurs impôts. Le montant du loyer n'est donc à priori pas associable à la taille et à l'importance de la ville ou du canton, bien que Zurich, Genève et Bâle, les 3 plus grandes villes de Suisse restent chères. Les cantons les plus avantageux pour la location immobilière sont le Jura, Neuchâtel et Glaris.³⁰



«Les plus hauts loyers se trouvent dans les grandes villes et les cantons à faible taux d'imposition.»

30 «Logements de locataires», OFS, 2020.

Les logements en Suisse



I Intervalle de confiance (95%)

Figure 12 : Loyer en francs par canton, en 2017.
Sources : OFS - Relevé structurel, © OFS 2019.

La proportion de population locataire reste nettement majoritaire en Suisse (Figure 13). Les propriétaires privés représentaient tout de même 38 % de la population en 2019.

HABITAT Deux Suisses sur trois vivent dans une location, ce qui place le pays parmi ceux qui comptent le plus de locataires en Europe. Un Suisse sur cinq (22,6%) vit dans une maison individuelle.

« Logement : deux suisses sur trois vivent dans une location », Le Nouvelliste, 2020

Être propriétaire présente des avantages pratiques et financiers. Cependant, le fait d'être propriétaire ou locataire est dissociable du fait d'habiter de manière individuelle ou collective. En effet, Il y a autant de personnes habitant seules en location que de propriétaires habitant seuls. Cela est dû aux personnes âgées, plus nombreuses à être propriétaires que les personnes plus jeunes, elles vivent plus longtemps qu'avant et continuent à occuper leur logement si leur autonomie leur en donne la possibilité. Vivre seul ne pose pas de problèmes, jusqu'à un certain âge, si des besoins d'assistance se font sentir. Dans ce cas, est plus avantageux de vivre en communauté pour bénéficier d'aide et de solidarité.

Vivre de manière plus collective est possible voire nécessaire, cela présente bien des avantages à l'échelle de l'individu comme de la collectivité. Il y a plusieurs moyens d'habiter de manière collective. Le prochain chapitre comparera l'habitat individuel au collectif afin de souligner les spécificités de ces deux modes de vie.



«La majorité des suisses est locataire.»

Les logements en Suisse

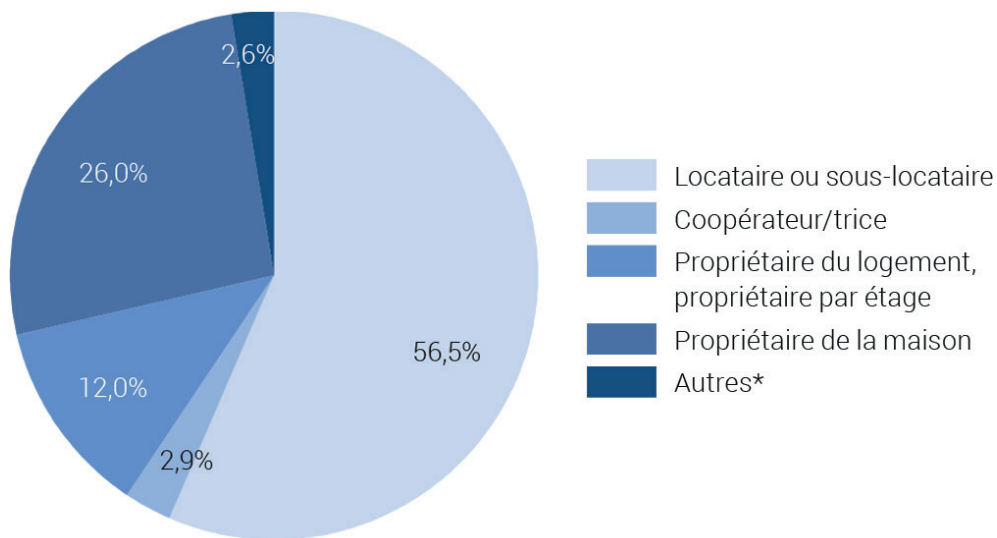


Figure 13 : Statut d'occupation des logements occupés, en 2017, © OFS 2019.

* Logements mis à disposition gratuitement par un parent ou un employeur, logement de service (p. ex. logement de concierge), bail à ferme.
Sources : OFS - Relevé structurel, Statistique des bâtiments et des logements, © OFS 2019.

Les différents habitats

L'habitat individuel

Deux grands types d'habitats se distinguent, l'habitat individuel et l'habitat collectif.

Par définition un habitat individuel désigne une habitation unitaire, c'est-à-dire une seule construction comprenant une porte d'entrée unique destinée à un seul ménage. Le ménage pouvant comprendre une seule personne ou plusieurs. Le nombre de personnes appartenant au ménage n'est donc pas un critère de description de l'habitat individuel.

Deux types d'habitats individuels se distinguent. **L'individuel pur** représente la maison individuelle comme résultat d'une seule construction. En opposition, la maison individuelle résultant de plusieurs constructions comportant plusieurs logements appartient à la catégorie de **l'individuel groupé**. La maison mitoyenne, par exemple, est un habitat individuel groupé sauf si le projet prévoit un partage de lieux communs tels que les garages, une piscine etc... Tout autre habitat ne correspondant pas à une de ces deux définitions entre dans la catégorie d'habitat collectif.

L'habitat individuel, communément appelé maison ou villa individuelle soulève un débat sociétal notamment pour l'aspect lié à la consommation de sols constructibles et le fait qu'il est réservé à une classe privilégiée de la société. Il symbolise une certaine liberté et indépendance convoitées même si cette perception ne reflète pas systématiquement la réalité. La qualité de vie et les relations avec le voisinage ne sont pas plus faciles ou plus saines que dans un logement de type collectif. L'habitat individuel, de par la surface au sol qu'il consomme, a pour conséquences une modification de la planification urbaine avec une diminution des surfaces agricoles à disposition au profit de terrains constructibles et la nécessité d'une utilisation plus fréquente de voitures, selon l'emplacement des constructions.



«L'habitat individuel, plus coûteux se retrouve chez une catégorie de population plus aisée.»

La maison individuelle reste un habitat attrayant malgré son prix, en moyenne plus élevé en propriété comme à la location comparativement à un logement collectif de même situation. Il est courant que des ménages de classe moyenne voulant s'installer dans des habitats individuels fassent le choix d'acheter en périphérie des villes. La densité d'habitation moins importante et la distance plus grande avec un centre urbain contribuent à des prix plus bas.

Un Suisse sur cinq (22,6%) vit dans une maison individuelle et un sur dix (10,8%) dans une maison mitoyenne. La tendance est à la baisse : deux ans plus tôt, les propriétaires étaient un peu plus nombreux, avec un point de pourcentage en plus dans chaque catégorie.³¹

Cet extrait d'article qui associe l'habitat individuel à la propriété souligne les faits statistiques qui montrent que la tendance à la propriété est à la baisse. Cela est dû, d'une part à la popularité des villes, comme mentionné plus haut, et d'autre part, au fait qu'en ville, les habitats individuels y sont plus rares et plus chers.

D'un point de vue écologique, il est primordial que la proportion d'habitations individuelles diminue en ville, comme dans ses périphéries et à la campagne. La société ne peut plus se permettre une utilisation des surfaces au sol aussi peu efficace. D'un point de vue sociologique, il est également plus adapté pour l'être humain de vivre en communauté.³² Bien que l'habitat individuel n'exclue pas la possibilité de communauté, surtout en famille, le constat est que la situation est souvent provisoire, sitôt que la configuration familiale change comme le montre la forte portion de population vieillissante vivant seule dans un habitat individuel.



«Pour des aspects sociologiques et écologiques, il est utile de diminuer la proportion des habitats individuels.»

31 «Logement : deux suisses sur trois vivent dans une location», Le Nouvelliste, 2020, selon les statistiques de l'OFS de 2017.

32 «Santé et qualité de vie des personnes âgées», Promotion Santé Suisse, mars 2016.

L'habitat collectif

L'habitat collectif est défini par des logements résultant d'une construction de plusieurs habitats au sein d'un même bâtiment. Le niveau de collectivité peut varier selon les différentes formes que peut adopter l'habitat collectif. Les différentes variantes ont toutes en commun le fait d'avoir des espaces collectifs en partage. Cela peut aller d'une simple entrée, un couloir ou cage d'escalier, un ascenseur, un parking, une buanderie etc... Cela peut aussi concerner des espaces tels que les jardins, place de jeu, saunas, piscines, ou même une cuisine ou d'autres lieux de vie clos. Il existe une grande variété de projets d'habitats collectifs se différenciant autant par leur dimension que par leur utilisation, ou niveau de collectivité et fonctionnement.

Au sein de la population, une croyance persiste sur l'habitat collectif. Elle concerne la soi-disant perte ou diminution de privacité, d'intimité voire même d'indépendance. Ces schémas de pensées sont quelque peu dépassés pour plusieurs raisons. Par exemple les matériaux de constructions servant notamment à l'isolation acoustique se sont considérablement améliorés.

Les architectes font un meilleur travail quant à ce concept d'habitation qui se développe et s'améliore sans cesse. Les habitants actuels s'adaptent plus facilement qu'avant à de nouveaux environnements. La population évolue dans son mode de vie et dans les mentalités. Bien que la majorité des logements habités aujourd'hui ont plus de 10 ans. L'habitat collectif peut apporter beaucoup d'avantages sociaux et environnementaux tels que :

- Une économie des sols grâce à la construction groupée.
- Une économie du volume grâce au partage de certains espaces.
- Une économie d'énergie avec une utilisation rationnelle de chauffages communs.
- Une diversité sociale permettant un partage des savoirs, des expériences, des services, des idées, de l'entraide.



«Le modèle d'habitat collectif présente une multitude d'avantages environnementaux et sociaux.»

En comparaison

L'habitat individuel et l'habitat collectif comportent tous deux une certaine part d'individualité et de collectivité sociale. Habiter seul dans un habitat individuel et habiter à plusieurs dans un habitat collectif sont les deux extrêmes du spectre de l'art d'habiter en société. Il est également possible de vivre de manière collective dans une maison individuelle comme de vivre de manière individuelle dans un habitat collectif.

Le fait est que dans l'idéologie sociale beaucoup de clichés subsistent quant aux sentiments de réussite et d'accomplissement en lien avec l'acquisition d'une maison individuelle. Il reste important de souligner que les bienfaits sociaux et écologiques de l'habitat collectif commencent à gagner en popularité, principalement dans les grandes villes et plus spécifiquement en Suisse alémanique où les aspects collectifs des habitations y sont plus développés. La notoriété et l'intérêt pour ce type de logements, principalement pour les coopératives fait état de la satisfaction et marque une demande croissante de la population.



«Les deux modèles d'habitat collectif et individuel permettent de vivre de manière seule ou collective.»

Les différents habitats

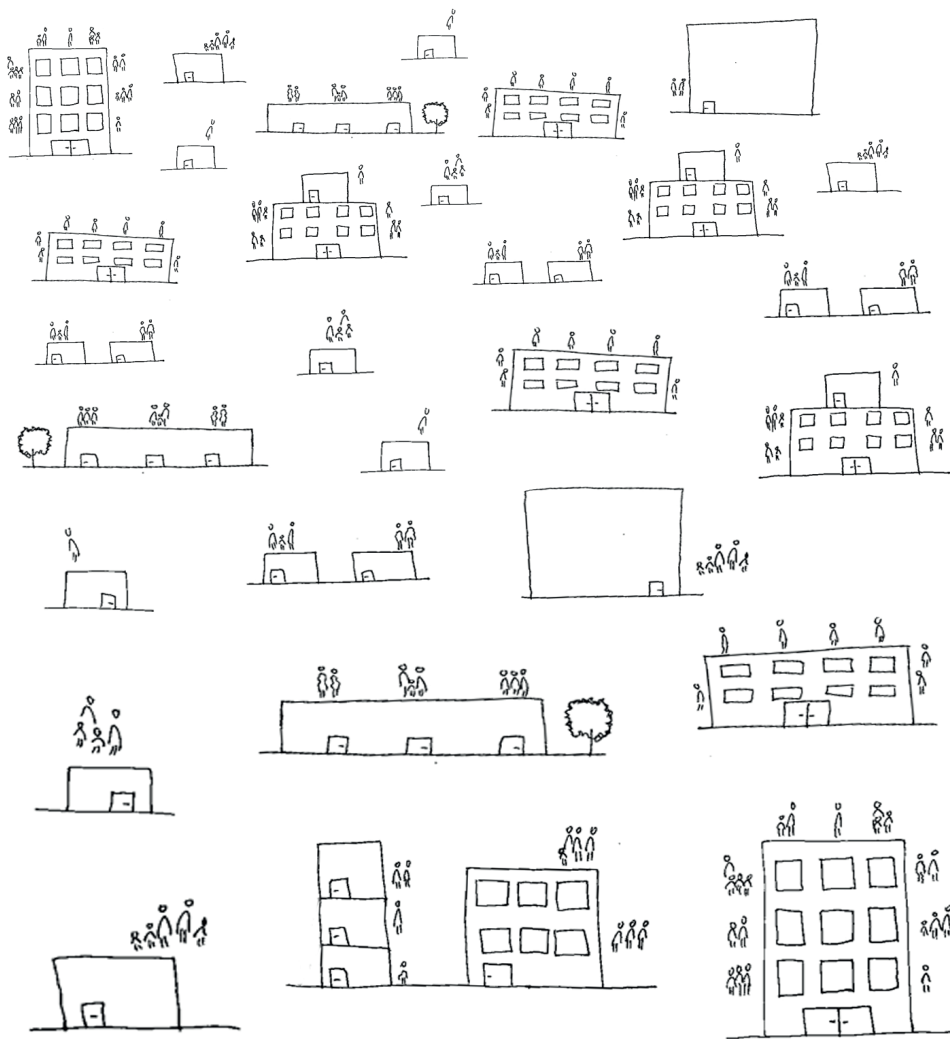


Figure 14 : Diversité des types d'habitats et de ménages.
Dessin de l'auteur.

Les 3 exemples de cohabitation

La collectivité de l'habitat et le partage de certains espaces amène au concept de cohabitation. Comme le précise l'extrait du livre "Ensemble et séparément, des lieux pour cohabiter" de Monique Eleb et Sabri Bendimérad. (Extrait : Diversité des lieux de la cohabitation, p. 41)

Un rapide inventaire nous indique que depuis longtemps, des cohabitations se sont mises en place dans différentes situations et dans des espaces existants ou construits plus récemment pour les favoriser. Mais les caractéristiques vécues sont aussi construites selon les formes de cohabitation et la composition des espaces.

Nous en avons repéré de trois sortes, à trois échelles :

- La première organisation est constituée par un partage à l'échelle du logement lui-même où une seule porte d'entrée commune permet à chacun d'accéder à sa chambre et à des espaces partagés (...).*
- La deuxième configuration offre une cohabitation à l'échelle du palier ou d'un espace extérieur (patio, cour ou jardin), deux logements étant reliés par un espace commun (nommé interstitiel par Mulhouse Habitat et patio par une grand-mère et sa petite-fille à Rambouillet). C'est aussi le cas des maisons qui s'organisent autour d'un jardin comme au Papy-Loft de Moul.*
- La troisième configuration concerne un ensemble d'habitations (individuel ou collectif) équipé de grands espaces mutualisés (...) et l'on peut y voir des points communs avec des opérations d'habitat participatif où les habitants ont pu choisir leur organisation spatiale. Bien sûr, ces catégories ne sont pas étanches. Notons que ces trois organisations peuvent être constituées de logements neufs ou réhabilités.*

C'est ainsi que les auteurs de ce livre catégorisent les types de cohabitations expliquées et données en exemples ci-dessous. Chaque type de cohabitation sera imagé par l'immeuble coopératif Kalkbreite à Zurich, datant de 2014.



«Il existe trois types de cohabitation ; à l'échelle du logement, du palier et de l'ensemble.»

Cohabitation à l'échelle du logement

Le partage à l'échelle du logement implique obligatoirement de ne pas vivre seul dans le foyer sinon le mot partage n'a pas lieu d'être. Deux personnes ou plus, vivant ensemble partagent des espaces mais aussi des objets.

Les niveaux de partages varient selon les ménages et la promiscuité de leurs membres. Généralement, avant tout autre chose, deux personnes partageant un logement, partagent aussi sa boîte aux lettres et le seuil d'entrée. Habituellement les biens matériels communs tels que la vaisselle, meubles des espaces partagés, luminaires, etc..., sont à disposition pour tous les membres du ménage. Parfois les salles de bains sont partagées, parfois elles sont individuelles.

C'est un plan d'appartement du deuxième étage de l'îlot coopératif de la Kalkbreite qui illustre la cohabitation à l'échelle du logement (Figure 15).

L'habitat contient des espaces privés (individuels et personnels) en foncé, qui sont les deux chambres, et des espaces partagés en clair correspondant à tout le reste, salle de bain, cuisine, séjour et balcon.



«La cohabitation à l'échelle du logement met en commun des éléments du ménage pour les personnes qui habitent.»

Les 3 exemples de cohabitation

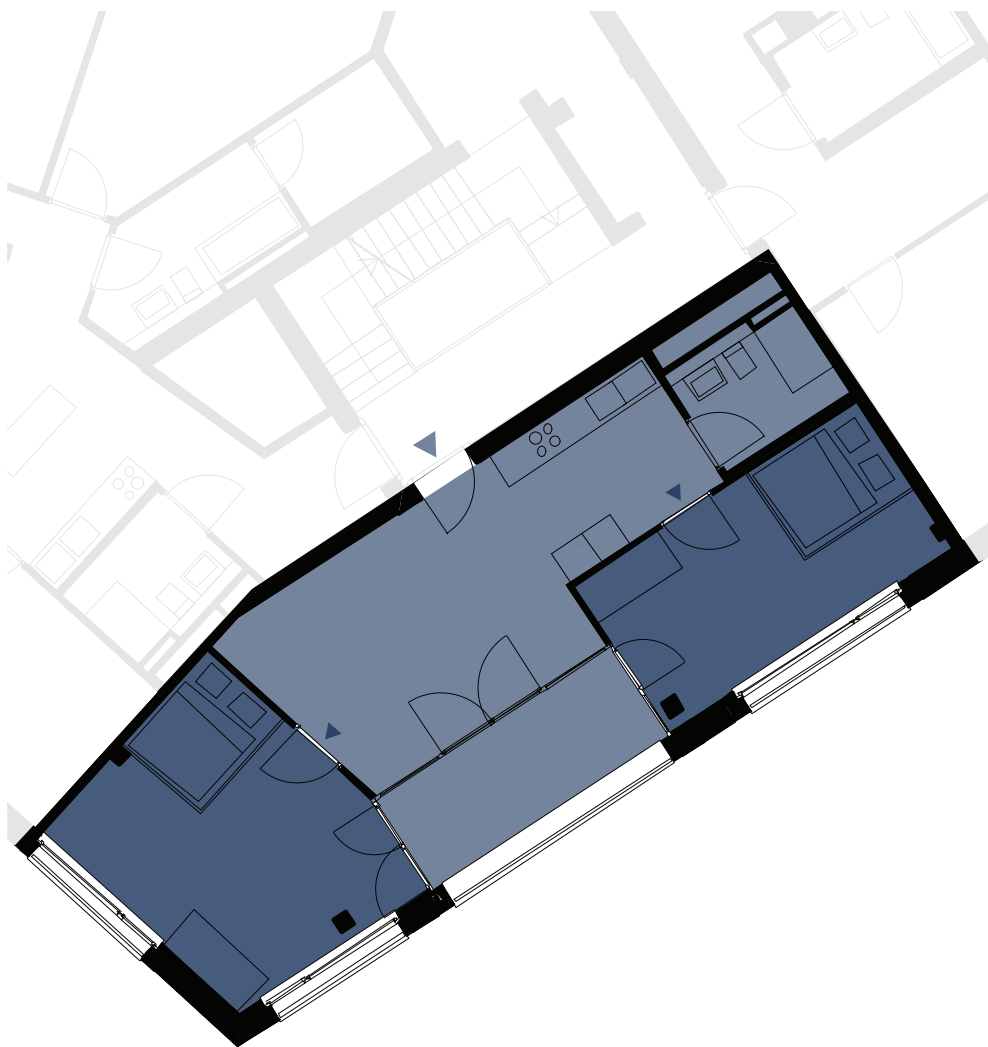


Figure 15 : appartement coin Sud, deuxième étage, Kalkbreite Zurich.

Source : Die Kalkbreite_ein neues Stück Stadt, Projectdokumentation Wohn und Gewerbebau Kalkbreite 2014, © Genossenschaft Kalkbreite.
Modifications de l'auteur.

Cohabitation à l'échelle du palier

Par définition, le palier est une

*Plate-forme qui sépare les volées d'un escalier et spécialement celle qui, de plain-pied avec les locaux de chaque étage d'un bâtiment, leur donne accès (...).*³³

Les locaux en question correspondent aux 3 appartements en foncé, liés par un palier de distribution leur offrant l'accès en clair (Figure 16). L'entrée au palier donne sur la cour intérieure. Le palier est accessible à tous les habitants de l'îlot coopératif.

Le partage à l'échelle du palier est un partage entre ménages et non pas membres de ménages comme l'exemple précédent. Le palier fait alors office d'espace interstitiel, c'est un espace semi-public au service de la collectivité des ménages du bâtiment. Son utilisation varie selon les types d'habitats. Pour certains ménages, cela sert purement et uniquement d'accès à leur logement. D'autres ménages l'aménagent en entrée avec meubles à chaussures par exemple. S'il s'agit d'un patio ou d'un jardin, des chaises ou potagers peuvent y être disposés. Plus cet espace interstitiel accueille d'activités communes aux ménages, plus la possibilité d'échanges entre ceux-ci sera grande.

Les interactions entre ménages varient selon une multitude de facteurs dont l'architecture, la taille des ménages, le nombre des ménages ou leur culture et tempérament. Les ménages tendant à devenir plus petits mais plus nombreux, il est alors utile de penser à ces espaces interstitiels, entre autres, comme lieux d'échanges.



«La cohabitation à l'échelle du palier met en commun des éléments externes au ménage»

³³ Définition du mot «Plateforme» par www.larousse.fr, 2020.

Les 3 exemples de cohabitation



Figure 16 : 3 appartements et palier, coin Sud, deuxième étage, Kalkbreite Zurich.

Source : Die Kalkbreite_ein neues Stück Stadt, Projectdokumentation Wohn und Gewerbebau Kalkbreite 2014, © Genossenschaft Kalkbreite.
Modifications de l'auteur.

Cohabitation à l'échelle d'un ensemble

La définition de ce troisième type de cohabitation est très vaste. Il s'agit d'un partage d'espaces qui ne sont pas forcément liés physiquement à l'habitat. Ces espaces d'activités diverses sont à disposition des habitants de l'ensemble collectif. L'ensemble collectif peut porter plusieurs noms comme : association de quartier, coopérative, résidence... Pour le cas de l'exemple, le nom est : Coopérative Kalkbreite (Kalkbreite Genossenschaft). Ces différentes formes d'ensemble peuvent avoir des échelles et des types d'habitats très variés. Le but de la cohabitation reste le même, à savoir, rendre des services communs aux habitants par des espaces collectifs et le plus souvent participatifs.

Ici, les ménages des différentes typologies d'appartements en foncé ont accès à une cuisine professionnelle, en clair sur le plan (Figure 17). La cuisine doit être réservée à l'avance pour toute utilisation privée. Sinon, n'importe quel habitant de la coopérative y a accès. Certains soirs de la semaine, des menus sont proposés pour les habitants. Ils doivent annoncer leur commande au chef la veille.

Tout est organisé et agencé de sorte à faciliter et améliorer la vie de ses habitants. Les espaces partagés pour l'ensemble sont nombreux (cuisine, sauna, salle de jeu...) Tous les habitants ne les utilisent pas tous. Cependant ils ont la possibilité s'ils le souhaitent. Une grande palette de choix d'espaces variés leur est offerte. Difficile d'avoir accès à cela en habitant une maison individuelle.



«La cohabitation à l'échelle d'un ensemble permet un partage plus vaste au niveau des espaces à disposition de l'ensemble des ménages»

Les 3 exemples de cohabitation



Figure 17 : Zones d'habitations (foncé) et espace de partage pour l'ensemble (clair), Kalkbreite, Zurich.

Source : Die Kalkbreite_ein neues Stück Stadt, Projectdokumentation Wohn und Gewerbebau Kalkbreite 2014, © Gen
Modifications de l'auteur.

Aperçu des logements à Kalkbreite

Le “Kalkbreite Genossenschaft” est une coopérative dont la construction a été financée par la ville de Zürich pour accueillir 400 utilisateurs. Les objectifs étant de garantir la diversité, la flexibilité et la modularité des espaces tout en permettant des usages aussi variés que possible selon les souhaits et les besoins. Les critères tels que la distribution des espaces, la circulation, la simplicité de la structure, des matériaux de construction durables et l’accessibilité au réseau de transport étaient les fils rouges du projet.³⁴

Ce bâtiment regroupe et synthétise tous les types de cohabitations. En effet, le projet comprend des espaces privés (logements), semi-publics (salle de sport, sauna, piscines, restaurants...) et publics (espace vert, arrêt de tram...). Divers types de privacités d’espaces existent autant pour les habitants que pour les utilisateurs extérieurs.

En couleur, du foncé vers le clair, sont représenté les espaces du plus personnel au plus commun pour les habitants de la coopérative. Les teintes de gris représentent les espaces allant du privé (foncé) à l’espace public (clair) pour les habitants de la ville (Figure 18). Car le projet accueille également des bureaux, cafétérias, espaces verts ou d’autres activités à l’échelle de la ville. Ainsi, le complexe se voit être occupé par des utilisateurs plus ou moins familiers et fréquents, garantissant une large diversité d’espaces, d’activités et de personnes.

Ce type de construction pouvant répondre aux demandes importantes et diverses de la population citadine recueille un succès considérable. Les avantages liés à la proximité sont réels et importants pour les habitants. Les inconvénients sont souvent imaginés et véhiculés par le non-fonctionnement de nombreux autres exemples comme les HLM.³⁵ L’échec de ces projets pouvant être attribué au fait qu’ils ne correspondent pas aux besoins de la population en termes de diversité, flexibilité et modularité ainsi que solidarité.



«La diversité du modèle de Kalkbreite est particulièrement grande.»

34 «Chronologie / Genossenschaft Kalkbreite», www.kalkbreite.net, 2018.

35 Habitats à Loyers Modérés, construites dans les années 1950 pour répondre aux besoins de logements de masse pour la classe moyenne française.

Les 3 exemples de cohabitation



Figure 18 : complexe coopératif Kalkbreite, Zurich, 2ème étage. Du privé (foncé) vers le public (clair).
Source : Die Kalkbreite_ein neues Stück Stadt, Projectdokumentation Wohn und Gewerbebau Kalkbreite 2014, © Genossenschaft Kalkbreite.
Modifications de l'auteur.

Bilan et déductions

En regard de ces trois types de cohabitation, à savoir la cohabitation à l'échelle du logement, du palier et d'un ensemble, nous pouvons en déduire différents éléments. Tout d'abord pour la densité de population, cela ne pose pas de problème lorsque la collectivité est bien pensée et adaptée à l'échelle du logement comme du bâtiment. Ensuite, au sujet de la cohabitation en elle-même, plus les trois types de cohabitations coexistent, plus la palette de partage et d'échanges offert aux habitants sera grande et riche. En effet, dans ce cas, les trois types de cohabitation peuvent être simultanés ou non. Toutes les combinaisons de cohabitation possibles sont illustrées sur la page suivante (Figure 19).

Pour terminer, nous pouvons en déduire qu'une multitude de type d'habitats et de cohabitations à plusieurs échelles peuvent exister et coexister. Cette diversité est une aubaine pour la population qui peut adapter son habitat selon ses critères de goûts et ses besoins. La diversité existe à plusieurs niveaux : les échelles de constructions, les matériaux, les espaces, les activités et surtout la qualité de vie et la multiplicité de ses utilisateurs. Plus de diversité équivaut à une offre plus vaste pouvant attirer des utilisateurs hétérogènes. Les ménages de la coopérative Kalkbreite sont volontairement de diverses tailles et de tous âges, tel que cela a été souhaité dans le concept initial du projet de la coopérative.

La question que nous pouvons débattre pour donner suite à cette réflexion est : Serait-ce possible d'extrapoler ce type d'habitats à des unités plus modestes en taille et en différents lieux géographiques pour une population ouverte en termes de générations ?



«La diversité des types d'habitats et de cohabitations représente une chance pour la population.»

Les 3 exemples de cohabitation

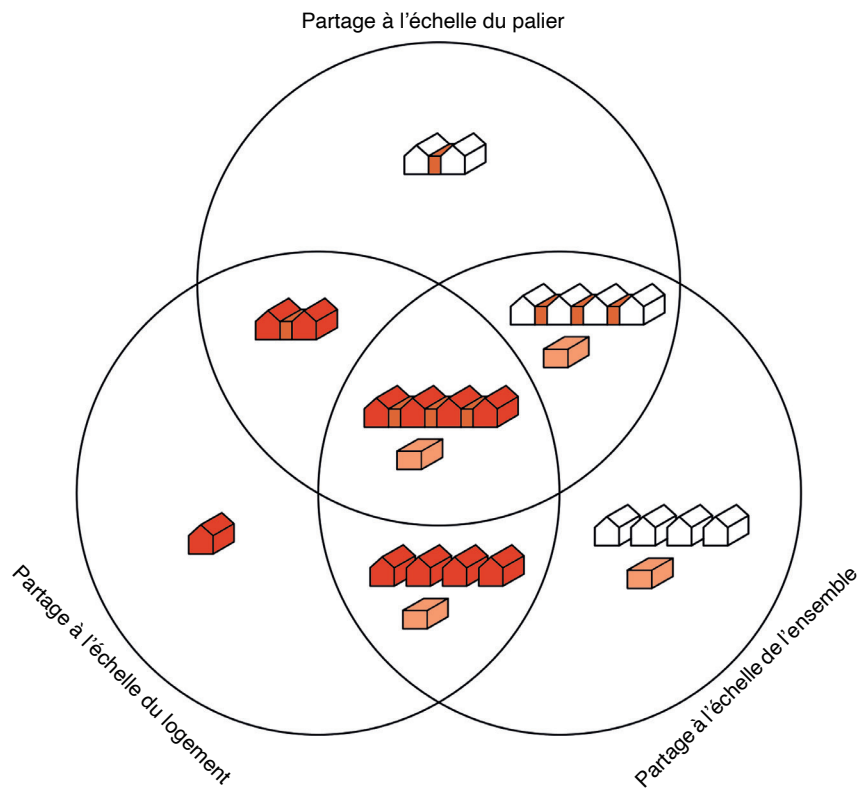


Figure 19 : Mixité des 3 échelles de cohabitations.
Dessin de l'auteur.

La cohabitation intergénérationnelle

Les différentes générations

De tout temps, l'Homme évolue. Tantôt à l'échelle de l'humanité comme à celle de sa propre vie, l'être humain est en constant mouvement évolutif. Les valeurs, la réalité sociale, les mœurs changent, tout comme les modes vestimentaires, les habitudes alimentaire ou l'utilisation des technologies. Sans remonter très loin dans le temps, chacun peut faire le constat de divers exemples d'évolution entre nous-même et les générations qui nous ont précédé.

Nous avons vu précédemment que les adultes d'aujourd'hui ont moins d'enfants que la génération de leurs parents et que ces mêmes parents vivent plus longtemps que leurs propres parents. Les mentalités évoluent plus ou moins rapidement et contribuent aussi aux des changements de mode de vie. Par exemple, le départ des jeunes de chez leurs parents est retardé comparativement avec la réalité des jeunes une à deux générations précédentes. Cela peut être expliqué en partie par des facteurs économiques car la jeune génération actuelle termine sa formation professionnelle plus tardivement qu'auparavant.

Les jeunes restent de plus en plus longtemps habiter chez papa et maman. En Suisse, la longueur de la formation est l'une des raisons principales expliquant ce phénomène. Durant les décennies 1970 et 1980, c'est vers 20-21 ans en moyenne que les jeunes quittaient le cocon familial. De nos jours, ils s'en vont vers 24-25 ans, selon les derniers chiffres de l'Office fédéral de la statistique (OFS), basés sur le recensement de la population. La plupart des jeunes de 18 ans vivent aujourd'hui chez leurs parents, alors que dans les années 1970, près d'un tiers avait déjà quitté leur foyer à cet âge-là. A 24 ans, plus de la moitié vivent encore avec papa et maman, contre un petit quart à l'époque.³⁶



«La jeune génération quitte le milieu familial plus tard que les générations précédentes.»

³⁶ «Les jeunes tardent à quitter le nid familial», www.tdg.ch, 26.12.2016, 11h56.

Ce phénomène s'accompagne également d'un facteur sociologique car les jeunes actuels envisagent leur propre vie de famille, ou de couple, également en décalage par rapport aux générations précédentes. Comme le souligne le graphique de la page suivante montrant le recul de l'âge de la maternité ³⁷ (Figure 20).

A cela s'ajoute probablement le phénomène lié à l'acceptation. Les parents actuels sont peut-être moins stricts, plus tolérants avec la cohabitation, ce qui peut faciliter une vie en cohabitation plus longue. Ceci est un constat de changement d'habitudes actuel, mais il est à supposer que d'autres changements prévisibles sont encore à anticiper pour imaginer une cohabitation intergénérationnelle future la plus favorable possible.

Actuellement, nous pouvons distinguer 5 générations différentes qui coexistent en même temps. Elles constituent respectivement les 5 âges de la vie proposés par le classement de l'OFS (Figure 21). Ces périodes étant souples, elles peuvent se chevaucher. Il n'y a pas un âge précis pour passer du stade de l'enfance à celui de la jeunesse puis aux âges suivants. Cela va dépendre du parcours personnel de chacun.

Nous pouvons observer comment les différentes générations coexistent, habitent et potentiellement cohabitent. Il est utile de faire ressortir quels sont leurs modes de vie, leurs besoins, leurs habitudes, leurs activités ainsi que leurs rôles dans la société. Et plus spécifiquement nous pouvons identifier leurs besoins en matière d'habitat afin de proposer un projet d'habitation qui concorde avec les critères principaux émanant de ces besoins-là.



«Cinq tranches d'âge sont proposées pour distinguer les différentes périodes de la vie.»

³⁷ «Naissances vivantes selon l'âge de la mère», OFS, 2020.

La cohabitation intergénérationnelle

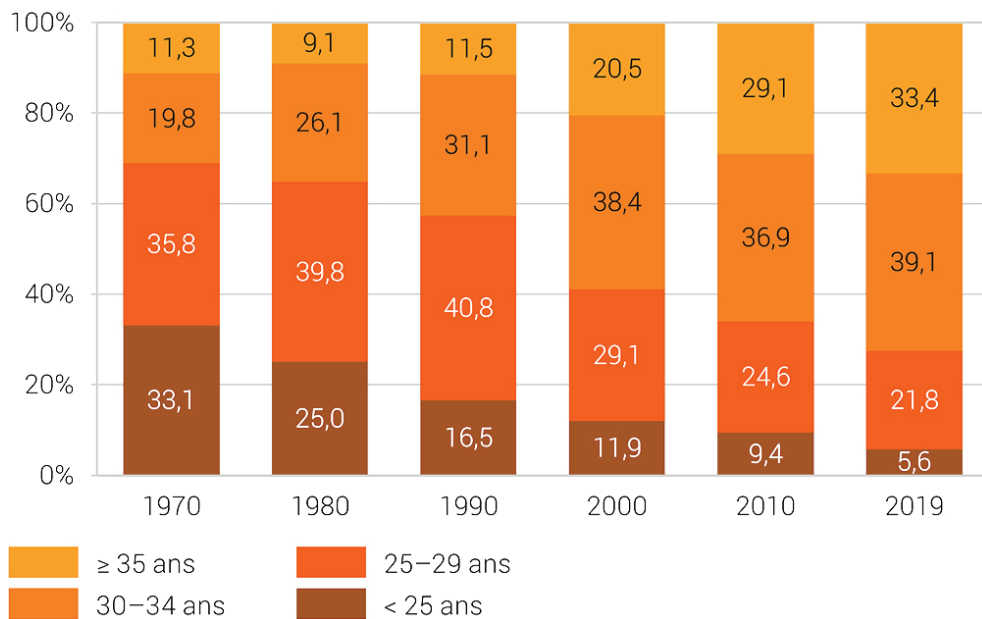


Figure 20 : Naissances vivantes selon l'âge de la mère.
Sources : OFS - BEVNAT, © OFS 2020.

Les 5 âges de la vie

Les 5 âges de la vie proposés par l'OFS sont les suivants :

1. L'enfance
2. La jeunesse
3. L'âge adulte (actif)
4. Le troisième âge
5. Le quatrième âge

Le pourcentage de la population, en fin d'année 2017, correspondant à ces différents âges en 2018 (Figure 21). Nous pouvons aisément constater que la zone de l'âge adulte, en jaune, représente la plus grande partie tant pour les hommes que pour les femmes. Cette catégorie d'âge se déplacera avec le temps dans la catégorie d'âge suivant et viendra augmenter en conséquence la proportion de la tranche d'âge suivante.



«La tranche d'âge des adultes est la plus grande.»

Quatre graphes illustrent les facteurs représentatifs qui changent et rythment le parcours d'une vie depuis la naissance jusqu'à la mort (Figure 22):

- Les moyens financiers
- Le temps libre
- L'énergie physique
- L'autonomie ou l'indépendance

Pour cela, la référence est le cours de la vie d'un être lambda considéré comme un individu standard. Bien entendu ces schémas ne correspondent pas à l'intégralité de la population mais ils peuvent s'appliquer à une majorité de personnes vivant sur le territoire Suisse.



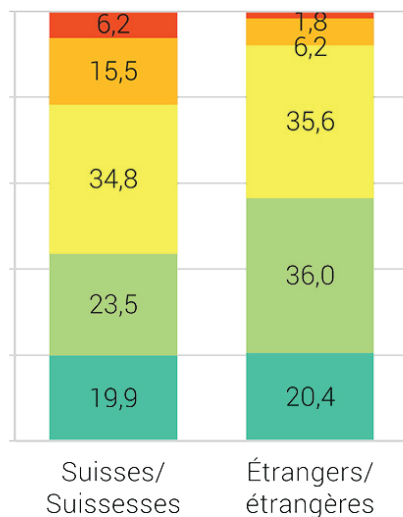
«Quatre critères rythment et changent au long de la vie d'un individu : l'argent, le temps, l'énergie et l'autonomie.»

La cohabitation intergénérationnelle

Par sexe



Par nationalité



Groupes d'âges

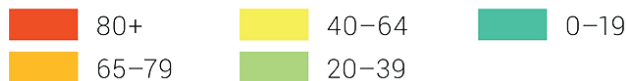


Figure 21 : Composition de la population par âge, au 31.12.2017.
Sources : OFS - STATPOP, © OFS 2018.

 - Nous naissons sans ressources, sans **moyens financiers**, nous pouvons acquérir de l'argent et des biens au fil du temps, depuis le début de la période active professionnellement jusqu'à l'arrêt des activités professionnelles où les gains s'arrêtent. Pour certains, c'est en corrélation avec le début de l'âge de la retraite, pour d'autres un peu plus tard s'ils poursuivent une activité lucrative au-delà. Les moyens financiers après cette période dépendront de ce que la personne a pu constituer en épargne dans un 2ème ou 3ème pilier selon ses possibilités. Cela signifie une potentielle grande variation de moyens selon les individus.

 - Le **temps libre** est infini pour les petits, il diminue avec la période de scolarisation puis de formation et de vie professionnelle. Le temps libre des individus diminue généralement jusqu'à l'âge de la retraite puis augmente.

 - L'**énergie** de vie à disposition et les capacités physiques, dans le sens de ce qui est encore possible d'effectuer, de réaliser contrairement au sens des performances sportives. Ce critère diminue également et inévitablement avec l'âge.

 - Finalement, l'**autonomie** ou l'**indépendance** indique les capacités de discernement de l'être humain, les possibilités d'autogestion, les facultés et capacités de s'occuper de soi-même et à s'adapter.

La cohabitation intergénérationnelle

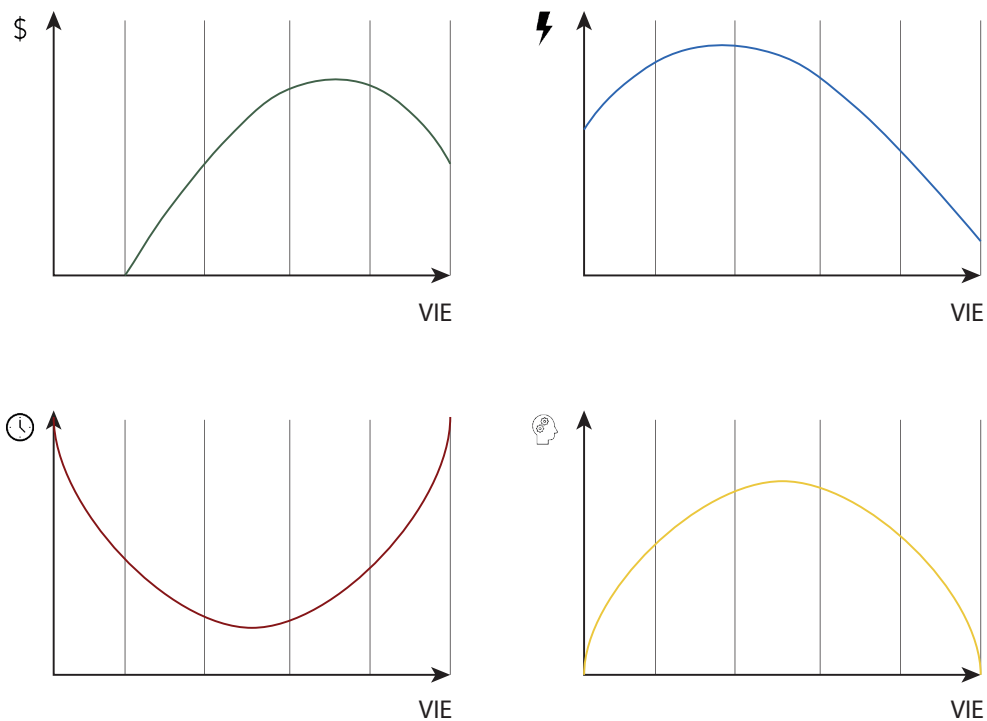


Figure 22 : Graphes d'évolution des moyens financiers, du temps libre, de l'énergie et de l'autonomie au cours de la vie.
Dessin de l'auteur.

L'enfance

Jean Piaget, pédagogue neuchâtelais, catégorise l'enfance par les stades que nous traversons à travers le développement humain infantile. Nous retrouvons le stade sensori-moteur (0-2 ans), correspondant au développement des capacités sensorielles et à la coordination. Le stade pré-opératoire (2-7 ans) se perçoit avec l'apparition des premières formes de langages indiquant un système de pensée. Le stade opératoire concret (7-12 ans) est la période durant laquelle les théories et réflexions de l'enfant deviennent plus subtiles. Enfin le stade formel (12-16 ans) qui correspond, selon Jean Piaget, à la dernière phase avant l'adolescence, phase durant laquelle les pensées commencent à se fixer. Ensuite, l'adolescent continue à grandir mentalement et physiquement sans changer radicalement de schéma philosophique.³⁸

Ces stades décrivent bien les diverses étapes d'évolution de la période de l'Enfance avant d'atteindre la période de la Jeunesse. Au niveau des besoins, un enfant naît totalement dépendant des adultes, idéalement ses parents. Il ne peut être autonome, survivre sans eux. Il ne peut prendre aucune décision importante concernant son mode de vie, ce qu'il mange, où il habite et dans quelles conditions. Ses activités sont prioritairement de l'ordre de l'apprentissage, de la découverte, du jeu et de l'éducation. Des domaines pour lesquels il consacre la plus grande partie de son temps et de son énergie.



«Durant l'Enfance, différents stades rythment l'évolution de l'enfant.»

³⁸ «Les stades du développement chez Piaget : définition», www.psy-enfant.fr.

La jeunesse \$ 🕒 🕒 ⚡ ⚡ ⚡ 🧠

Cette période comprend le passage de l'enfance à l'adolescence jusqu'à la phase de jeune adulte. Le corps traverse des changements très importants, le cerveau aussi. La biologie et la physiologie ont un impact considérable sur la taille tout comme le comportement, les changements les plus importants de toute la vie. Les hormones qui jaillissent contribuent aux changements du corps qui grandit et provoquent également des réactions variables sur le plan émotionnel. L'adolescent (de 10-19 ans) se façonne pour devenir doucement un jeune adulte (18-30 ans).

Il est intéressant de noter que 100 ans en arrière, le jeune adulte d'aujourd'hui était déjà considéré comme adulte accompli ayant souvent, à ce stade de la vie, un travail, une famille avec des enfants. Rares étaient les schémas de vie sortant de la norme comme rester célibataire sans parler d'un éventuel aveu d'homosexualité. Aujourd'hui la catégorie de la jeunesse est basée sur des aspects sociologiques qui reflètent l'allongement de période d'études et le recul de l'âge pour un premier emploi stable. Il s'agit là de la période comprenant les variations les plus grandes entre individus comparables.

Étant donné mon âge et ma situation actuelle, je fais partie de cette catégorie. Voici quelques exemples qui montrent des situations bien différentes. Personnellement, je suis une étudiante et effectue actuellement ma dernière année d'études universitaires. J'ai 24 ans et ne suis pas encore indépendante financièrement bien que j'effectue ponctuellement des travaux d'étudiants. J'ai encore ma chambre d'enfant chez mes parents mais également une habitation en collocation dans la ville où j'effectue mes études. Mon niveau d'indépendance est élevé même s'il est limité étant donné que je vis encore au dépend de mes parents.

A contrario, une amie du même âge, a terminé sa formation et travaille depuis 5 ans déjà. Elle vit en couple depuis quelque temps, s'est mariée récemment et attend son premier enfant. Cette amie est totalement indépendante de ses parents chez qui elle va en visite car, évidemment, elle n'habite plus chez eux.

Un autre ami du même âge, après quelques hésitations pour le choix de ses études, a commencé un Bachelor en septembre dernier. Il vit encore chez ses parents qui gèrent toute l'intendance nécessaire à ses besoins. Il n'a donc pas à se soucier des courses, des repas ou des tâches ménagères. Ses besoins financiers sont aussi couverts par ses parents.

Ces trois exemples différents soulignent une diversité sociale importante que l'on peut retrouver au sein d'une même catégorie de population, d'une même tranche de vie, de culture, et d'éducation. Cela montre qu'il n'y a pas un seul schéma possible, classique ou évident. Si les scénarios de vie sont si variés, les possibilités d'habitation le sont tout autant.

Durant cette période, ce qui semble commun est l'accès à un plus grand degré d'indépendance. Les besoins d'acceptation et d'affirmation de soi sont primordiaux, tout comme le besoin d'appartenance à un groupe de pairs. L'aboutissement à une maturité cérébrale stable permet au jeune de mieux connaître ses souhaits de vie et ses aspirations et d'apprendre à accepter la frustration.

En termes d'habitat, le jeune est souvent en collocation avec d'autres jeunes, étudiants ou travailleurs. Il vit chez ses parents si la situation géographique et familiale le permet. D'autres cas de figure existent encore, certains vivent seuls, d'autres chez un membre de la famille élargie ou encore dans des résidences d'associations. Toutes sortes d'alternatives différentes qui s'accordent à une large palette de diversités sociales pour répondre aux besoins de chacun.

Dans les années 60, Hergé, l'inventeur de Tintin avait déjà, de manière humoristique, proposé un grand écart d'âge pour s'adresser à la population de jeune (Figure 23).



«Durant la Jeunesse, l'accès à l'indépendance se fait de manière très diverse selon les jeunes.»



Figure 23 : Quatrième de couverture de Tintin Magazine.
Source : www.tintin.com, © Moulinsart / Le Lombard 2016.

L'âge adulte actif

L'autonomie est à son comble pour la majorité des personnes de cette tranche d'âge. L'individu est financièrement indépendant et son évolution mentale est stable. De manière générale il s'est engagé dans ce qu'il souhaite.

Le schéma classique pour la majorité des personnes de cette génération est caractérisé par l'importance liée au temps. Ce temps qui file à toute allure avec une place importante pour le temps consacré au travail, et la santé qui commence à se fragiliser au fil des années. Concilier les obligations professionnelles et les responsabilités familiales nécessite une bonne organisation. Les parents de 25 à 44 ans sont moins actifs, en termes d'activités personnelles (activités sociales, sportives, loisirs) que les adultes du même âge sans enfants.³⁹

Ce sont majoritairement les personnes appartenant à cette génération qui fondent des familles, de plus en plus tard, au vu du recul de l'âge de la maternité. Parallèlement les envies d'accomplissement professionnel sont présentes et se réalisent. Il n'est pas rare qu'un des parents, majoritairement la maman, arrête ou diminue son pourcentage de travail à la naissance du premier enfant.

Les femmes sont encore beaucoup plus nombreuses à occuper un poste de travail à temps partiel comparativement aux hommes (Figure 24). Il est intéressant de remarquer que la tendance générale, autant pour les hommes que pour les femmes, évolue depuis 1991 vers la diminution globale du pourcentage du temps de travail.⁴⁰

Il existe alors dans cette catégorie d'adultes actifs des parents au foyer, des parents travailleurs et des parents célibataires, etc... Tous ont en commun le fait d'être des citoyens qui cotisent, d'une manière ou d'une autre, pour leur retraite, en réalité, en finançant celle des personnes âgées dans l'immédiat.

Ces personnes travaillent moins mais devront-elles être actives plus longtemps pour répondre aux besoins du vieillissement démographique ?



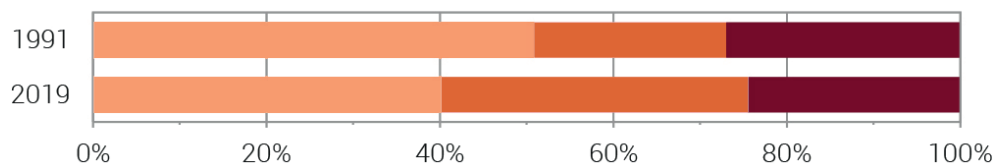
«A l'âge adulte, l'activité professionnelle et une éventuelle vie de famille, caractérisent cette période.»

39 «Enquête suisse sur la population active, les mères sur le marché du travail», actualités OFS, 2016.

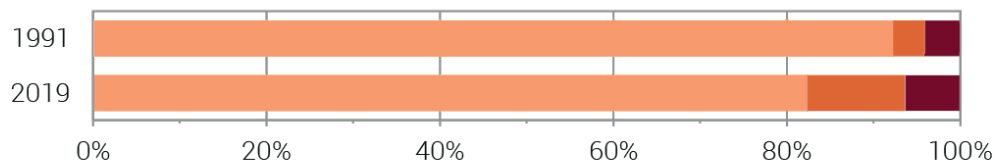
40 «Travail à temps partiel», OFS, 2020.

La cohabitation intergénérationnelle

Femmes



Hommes



 Plein temps 90-100%  Temps partiel 50-89%  Temps partiel inférieur à 50%

Figure 24 : Taux d'occupation.
Sources : OFS - Enquête suisse sur la population active (ESPA), © OFS 2020.

L'accroissement des problèmes de santé (orange) entre les âges de 35 à 64 ans est plus important ainsi que la détérioration de l'état de santé (jaune) entre ces mêmes tranches d'âge (Figure 25). Le stress lié au travail et à la pression sociale est important pour cette génération.⁴¹ C'est généralement dans ces tranches d'âge que les problèmes de santé surviennent.



«C'est généralement dans ces tranches d'âge que les problèmes de santé surviennent.»

41 «Etat de santé général», OFS, 2018.

La cohabitation intergénérationnelle

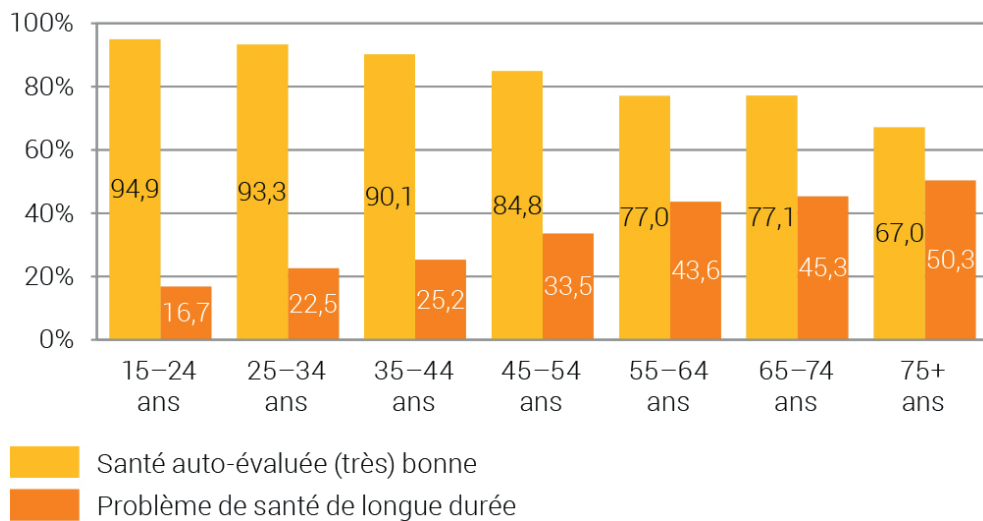


Figure 25 : Santé auto-évaluée et problème de santé de longue durée, en 2017. Population de 15 ans et plus vivant en ménage privé.
Sources : OFS - Enquête suisse sur la santé (ESS), © OFS 2018.

Le tableau classique, datant des années 50, du couple marié avec deux enfants, une maison individuelle et une voiture reste populaire. Cependant les visions changent et les adultes d'aujourd'hui tendent à briser ce schéma de plusieurs façons. D'une part, les couples ont moins d'enfants et plus tardivement dans leur vie. Considérant l'accomplissement personnel et professionnel comme prioritaire au mariage et une éventuelle famille. La proportion de personnes arrivant à la quarantaine vivant encore avec un rythme de vie « de jeunesse » ne correspond plus à celui de leurs parents ou grands-parents. Ils travaillent moins et vivent dans un niveau de confort plus grand, les amenant en meilleure santé vers un âge plus avancé.

En termes d'habitats, c'est en général à ce stade de vie que les adultes actifs achètent un bien immobilier individuel ou collectif.

Comme par le passé, les adultes actifs de demain n'ont pas les mêmes mentalités que ceux d'hier. Ils sont plus ouverts d'esprits, notamment en ce qui concerne le choix de vie ou l'orientation sexuelle. Ils décident parfois de vivre en collocation lorsque la situation familiale ou conjugale le permet.



«La famille modèle des années 50 a beaucoup évolué.»

La cohabitation intergénérationnelle



Figure 26 : Publicités vintage montrant le schéma classique de la famille des années 1950-1960.
Sources : Internet, Publicités de familles vintage, montage de l'auteur.

Le troisième âge (\$ \$) \$ ⌚ ⌚ ⚡ 🧠 🧠

Le mot « vieux », autrefois attribué aux personnes appartenant au troisième âge, n'est plus adapté aujourd'hui. Avec l'allongement de l'espérance de vie, cette tranche d'âge couvre un nombre d'années plus grand, tout comme la période de la jeunesse.

En ce qui concerne l'âge de la vieillesse, un sondage français a tenté de répondre à la question suivante :

ET D'ABORD À QUEL ÂGE EST-ON VIEUX OU DEVIENT-ON VIEUX ?

Une étude (...), intitulée « Les Français et le Bien Vieillir », fait état d'un sondage (...) avec la réponse à la question « Selon vous, à partir de quel âge devient-on vieux ? ». A cette question, les Français répondent 69 ans, si on fait la moyenne arithmétique de toutes les réponses.

Mais la réponse est très différente suivant l'âge des répondants. Pour les moins de 25 ans, cet âge est estimé à 61 ans, par contre pour les plus de 65 ans, cet âge est de 77 ans et 8% d'entre eux estiment cet âge à plus de 80 ans. De plus, l'âge donné est aussi une affaire de catégorie sociale : « Dans les catégories populaires, chez les ouvriers (65 ans), et chez les personnes à faible revenu (66 ans), l'âge du vieillissement est largement anticipé en comparaison avec les catégories les plus aisées de la population (70 ans chez les cadres supérieurs et 72 ans chez les personnes aux revenus les plus hauts).⁴²

Finalement, à quel âge devient-on vieux ? Est-ce bien important de trancher ?



« L'âge considéré pour « être vieux » diffère selon l'appréciation des personnes. »

42 Étude du groupe Prévoir réalisée par l'IFOP du 1er au 3 février 2011, www.ifop.com.

Sur une espérance de vie de 83,6 ans⁴³ nous passons par plusieurs étapes de vie qui nous font évoluer vers la vieillesse. Étant donné que l'indépendance et l'autonomie des personnes âgées évoluent aussi avec l'espérance de vie, si l'on assimile la vieillesse à la perte d'autonomie, l'âge attribué au terme vieillesse recule également en toute logique.

Nous pouvons retenir qu'il y a de plus en plus de personnes dans la catégorie des adultes qui restent actifs plus longtemps que les générations précédentes, formant ainsi une génération souple entre la période de l'âge adulte et le troisième âge.

Les personnes du troisième âge sont généralement retraitées. La retraite offre du temps libre à un corps plus fatigué que quand il était jeune mais néanmoins plus actif que celui des générations précédentes. Les jeunes retraités d'aujourd'hui ont la possibilité de plus profiter de leur temps libre que les anciens, ils peuvent rester actifs, voyager, garder leurs petits-enfants s'il y en a, s'occuper, jardiner, profiter d'une marge de liberté retrouvée.



«Les personnes du 3ème âge peuvent plus profiter de leur temps libre que les générations précédentes.»

43 Dernier recensement suisse, 2017.

Comme nous l'avons vu précédemment, en lien avec le départ des enfants, le décès d'un conjoint ou une séparation, arrivés à cette phase de la vie, les ménages rétrécissent. Beaucoup de personnes âgées occupent alors des logements disproportionnés par rapport à leurs besoins réels. En effet, 32% des personnes âgées vivent seules, 56% sont en couple et seulement 12% vivent dans des formes d'habitations communes.⁴⁴

Hormis une incapacité financière à payer leur loyer ou une réelle dépendance pour des soins, peu de facteurs poussent les personnes âgées à changer de logement. Très souvent bénéficiaires de loyers moins chers ou alors propriétaires, la part de propriétaire âgé de plus de 85 ans est plus importante que les propriétaires âgés de 40 à 44 ans,⁴⁵ il n'est pas facile pour les personnes âgées de déménager.

Une étude réalisée par des étudiants de l'EPFL, « Réduction des logements des personnes âgées grâce à la collocation », classe en 5 catégories les différents types de logements des personnes âgées :

- Vieillir chez soi
- Structure intermédiaire
- Logement partagé
- Habitat institutionnel
- Établissement Médico-Social, EMS

Sans décrire dans le détail ces catégories, il ressort qu'il existe une multitude de formes d'habitat pour les personnes âgées allant du « vieillir chez soi », seul et autonome dans une habitation individuelle, à vivre dans un établissement médico-social lorsque les besoins en soins deviennent trop importants et incompatibles avec le maintien à domicile. Les habitats intermédiaires existent pour répondre aux besoins entre l'entière autonomie et la dépendance totale.



«Au 3ème âge, il existe aussi diverses formes d'habitation possibles.»

44 «Réduction des logements des personnes âgées grâce à la collocation», EPFL, 2020.

45 «Réduction des logements des personnes âgées grâce à la collocation», EPFL, 2020.

La colocation, notamment intergénérationnelle fait partie des catégories intermédiaires car l'âge permet d'offrir du temps ou des services et la cohabitation permet des échanges sociaux allant dans les deux sens.

La même étude de l'EPFL a réalisé un sondage auprès des personnes âgées pour obtenir leur avis quant à la colocation. Il ressort que les personnes âgées actuelles ne sont pas du tout favorables à un type d'habitation en colocation. Cependant, nous pouvons faire l'hypothèse que les personnes âgées de demain auront évolué avec leur temps, elles auront vécu une autre jeunesse que les celles sondées. Peut-être même que la plupart d'entre elles auront déjà vécu, une fois dans leur vie, en colocation. De ce fait elles seront probablement plus enclines avec l'idée d'une colocation ou du moins d'une cohabitation.

Bien que les personnes du troisième âge arrivent de plus en plus nombreuses et en forme, cela n'empêche pas la nature de continuer son travail de vieillissement. Indépendamment de la volonté de chacun, l'âge apporte un lot de « cadeaux » tels que la diminution du tonus par fonte musculaire inévitable liée à la sarcopénie ou la diminution des facultés visuelles ou auditives. Cela entraîne un risque accru de chutes et de fractures par perte d'équilibre.

Il est important alors, que les logements pour les personnes âgées répondent à des critères liés à leurs besoins et facultés tout comme à leur sécurité. Cela peut se traduire, par exemple, par un accès facile, un cadre de vie calme et confortable, mais surtout (encore plus aujourd'hui au vu des conditions épidémiques actuelles), un habitat pouvant répondre aux conditions sanitaires auxquelles les personnes âgées ont besoin pour respecter toutes les conditions d'hygiène nécessaires.



«La colocation est peut-être une solution d'avenir pour les personnes du 3ème âge.»

La majorité des personnes âgées ne nécessite pas une offre particulière, si ce n'est des logements sans obstacles dans des endroits bien desservis et approvisionnés. Ainsi, une difficulté réside dans la faiblesse de l'offre de petits appartements à prix abordables, principalement dans les centres. Pour les personnes âgées ayant besoin d'aide, qui ne représentent qu'une petite part de la population de plus de 65 ans, il existe une large palette de services à domicile, comme des systèmes d'appel en cas d'urgence, des aides pour les soins, le ménage ou les repas. Des offres immobilières diversifiées voient également le jour pour répondre à l'individualisation des besoins. En font partie des lotissements proposant des services particuliers, des appartements communautaires de type « clusters » et des immeubles adaptés aux seniors, parfois intégrés dans des projets visant à favoriser les relations intergénérationnelles. Finalement, environ un quart des personnes de plus de 80 ans nécessitent une assistance quotidienne qui implique de résider dans un établissement médico-social.⁴⁶

Cette étude de l'OFS, témoigne de l'offre concernant l'aide à domicile pour les personnes âgées le nécessitant. Ces aides peuvent être sollicitées lorsque les besoins ne sont pas trop importants, quel que soit le logement. Dès lors qu'un certain stade de dépendance se présente, il sera nécessaire de prendre en charge ces personnes de manière plus conséquente.



« La majorité des personnes de plus de 80 ans est encore autonome avec des possibilités d'aides diverse si nécessaire. »

46 « Logement des aînés », OFL, 2020.



Figure 27 : Bette Calman, australienne, professeure de yoga jusqu'à ses 87 ans en 2014.
Source : facebook de Bette Calman, © BP, Bacroft Media.

Le quatrième âge (\$ \$) \$

Le quatrième âge représente les personnes arrivées au dernier stade de vie. Tout comme pour le 3ème âge, il n'y a pas de chiffre précis pour le définir, cela va principalement dépendre du niveau d'autonomie qui, à ce stade s'accroît fortement. L'encadrement de ces personnes devient peu à peu indispensable.

La demande pour des logements et des environnements résidentiels adaptés aux besoins des personnes très âgées va augmenter principalement dans les lieux bénéficiant de bons réseaux de soins et d'approvisionnement, à savoir les espaces urbains.⁴⁷

Vivre seul dans une grande maison loin des services de santé et d'autres activités n'est plus envisageable. Les personnes en perte d'autonomie nécessitant des soins vivent, pour la plupart, en EMS ou chez des proches aidants.

Le temps libre quotidien qu'elles ont à disposition est souvent inversement proportionnel à leur autonomie et leur capacité physique. Les caractéristiques de vie se rapprochent de celles des enfants, hormis le fait qu'elles possèdent leur capacité de discernement et les économies de toute une vie. De ce fait, le stade du quatrième âge ne sera pas pris en considération pour la théorie de cohabitation intergénérationnelle et les enfants seront pris en considération indirectement par leur appartenance à une famille.



«La demande d'appartements adaptés pour les personnes très âgées encore autonomes va augmenter ces prochaines années.»

47 «Une politique du logement d'avenir pour une Suisse à 10 millions d'habitants», Office fédéral du logement OFL, 2014.

La combinaison des âges

Au vu des différentes tranches d'âges exposées précédemment, une cohabitation intergénérationnelle est, non seulement concevable mais probablement souhaitable et en adéquation avec des besoins futurs croissants. Les avantages perceptibles sont multiples comme les échanges de services, une meilleure sécurité et aussi donner du sens à l'existence de chacun quel que soit son âge.

Comme le nombre de ménages augmente tandis que leurs tailles diminuent, l'habitat de demain mérite d'être pensé de manière rationnelle quant aux surfaces utilisées, aux espaces d'activités proposés, à la population ciblée, diverse en âges et en habitudes.

Face à l'ouverture d'esprit en évolution constante d'une génération à l'autre, il est désormais possible de penser à une cohabitation plus proche que la cohabitation de palier. Une proximité non pas seulement d'ordre physique mais également avec une plus-value de connexion sociale permettant d'apporter des bienfaits aux différents individus.

Il s'agit d'imaginer alors, contrairement à la conception traditionnelle, une cohabitation basée sur des échanges de services rendus. Cela étant possible grâce à une structure commune mettant en lien les différents habitants, avec leurs compétences respectives, tout en leur préservant un degré d'intimité de leur choix. Pour ce faire il n'est pas nécessaire de vivre forcément sous le même toit mais d'avoir accès à des lieux de rencontres et de connexions. Plus ces espaces sont publics, ouverts et interdisciplinaires, plus cela contribue à des échanges riches et bénéfiques.



«Le mélange des générations peut apporter un bénéfice à chacun.»

Pour illustrer ces propos, voici quelques exemples pouvant synthétiser ce mode de cohabitation. Les jeunes, riches de leur énergie, peuvent apporter soutien physique aux personnes du troisième âge, l'aide à domicile pouvant ainsi être réalisée par une personne proche en termes de proximité d'habitation. Une aide, sous forme d'échange peut s'imaginer pour les tâches ménagères et quotidiennes contre de l'argent de poche. Ou encore rendre des services gratuitement en dépannant un problème informatique ou en allant prendre un café avec une personne âgée.

Le jeune peut se découvrir un coéquipier de jeux d'échec ou emprunter un appareil ménager à un voisin ou encore être dépanné pour une course avec un véhicule. La personne âgée peut garder des enfants de manière régulière. Tous ces exemples et bien d'autres encore ramèneraient la population à un système d'échange comme un troc de services avantageux pour le bien de tout le monde.

Ces échanges de services apportent également de riches échanges sociaux. Des partages de savoirs et de compétences peuvent se faire sans oublier les bienfaits des liens d'amitié et de solidarité qui peuvent se créer.



«Les idées de services rendus sont multiples entre personnes d'âges différents.»

La cohabitation intergénérationnelle

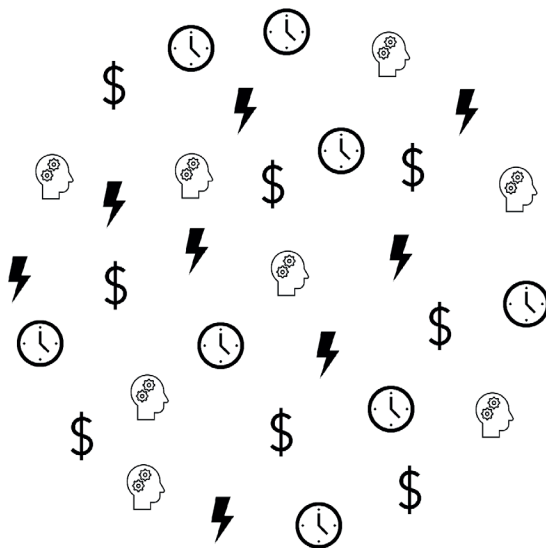


Figure 28 : Mixité.
Dessin de l'auteur.

Les bienfaits sociologiques et géographiques

Les bienfaits sociologiques et géographiques de la cohabitation intergénérationnelle sont multiples. Le rapprochement géographique, tant pour les personnes que pour les commerces et les services, permet de partiellement combler une solitude non choisie par les personnes âgées. La solidarité générale fait grandir l'autonomie de chacun.⁴⁸ Cela se vérifie autant pour un enfant à qui il est confié la tâche de livrer une course à un voisin que pour un adulte qui offre ses compétences professionnelles. Une entraide tant affective, sociale que financière ainsi qu'un partage des rôles peut être amenée.

Environ 40% de la population en Suisse ressent un sentiment de solitude (Figure 29).

Le pourcentage de sentiment de solitude au sein de la population est important. Nous pouvons supposer que ce sentiment a probablement encore évolué en lien avec la pandémie COVID 19 qui a contraint les Suisses à rester confinés chez eux pendant plusieurs mois. Cette pandémie représente un bon exemple pour souligner les inconvénients de certains types de logements, où la cohabitation inexistante rend impossible l'entraide entre citoyens. Toutes les personnes à risque (jeunes ou moins jeunes) habitant seules, sans contacts avec le voisinage, ont dû trouver une solution d'aide pour les tâches quotidiennes nécessitant de sortir de chez soi. Même si la technologie, permet désormais de tout commander par le biais d'internet, il faut en avoir les compétences. Mais vivre sans interactions humaines reste difficilement supportable pour les êtres humains car nous sommes des « animaux sociaux ».⁴⁹

De nombreuses études sur le thème de l'altruisme soulignent les importants bénéfices qui ressortent, principalement pour celui qui aide !⁵⁰

Il serait alors intéressant d'imaginer un confinement pour une personne habitant seule, dans un logement rendant possible les interactions intergénérationnelles extérieures par le biais de son architecture.



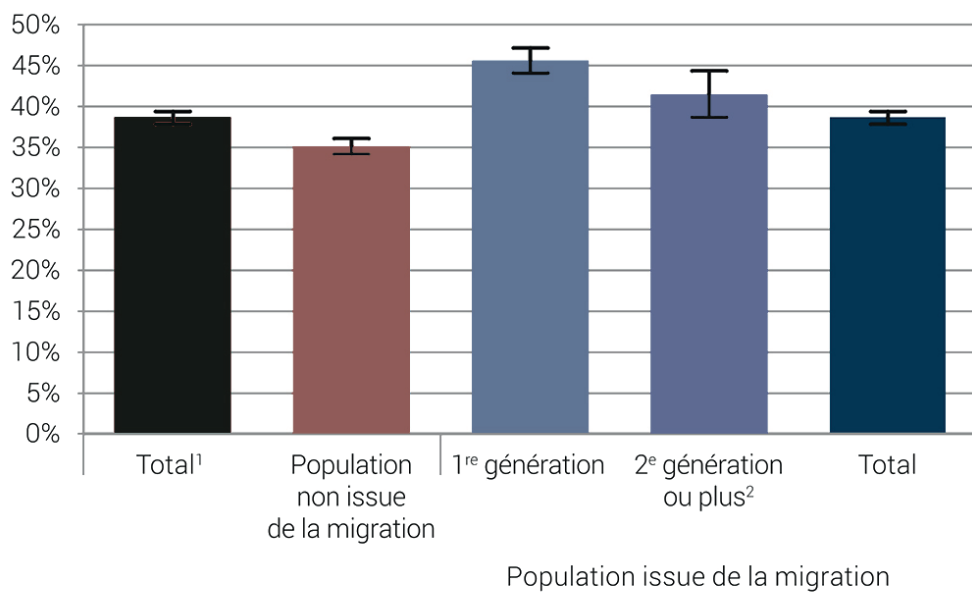
«Les êtres humains, quel que soit leur âge, ont besoin de contacts sociaux»

48 «Habiter dans la société de longue vie : Le projet Adret à Nancy», 2018.

49 «L'homme sain : un animal social», revue médicale suisse, 2014.

50 «Plaidoyer pour l'altruisme, la force de la bienveillance», Matthieu Ricard, 2013.

La cohabitation intergénérationnelle



I Intervalle de confiance (95%)

¹ inclus les sans indications

² inclus les étrangers de 3^e génération ou plus

Figure 29 : Sentiment de solitude dans la population résidente permanente de 15 ans ou plus, en 2017. Selon le statut migratoire.
Sources : OFS - Enquête suisse sur la santé (ESS), © OFS 2019.

Les règles de vie

La cohabitation intergénérationnelle est possible et existe déjà sous les formes décrites précédemment : la cohabitation intergénérationnelle au sein du même logement, d'un partage de palier ou encore d'un ensemble. Les cohabitations intergénérationnelles actuelles se font, le plus souvent dans le cadre familial, par exemple lorsqu'un grand-parent habite chez un de ses enfants ou en est le voisin. Les cohabitations de mêmes générations sont répandues chez les jeunes et commencent à émerger dans la catégorie des personnes plus âgées. En soi, cela paraît une bonne idée de mettre les gens semblables ensemble, mais imaginer une cohabitation de plusieurs groupes de personnes semble plus riche et moins triste.

Seulement, comme le souligne la description des différents âges de la vie, les rythmes de vie et habitudes varient considérablement entre les générations. Les jeunes sont plus nomades et dynamiques, probablement plus bruyants et avec un tempérament plus adaptatif que leurs aînés. Les personnes âgées passant plus de temps chez elles que les jeunes, nécessitent un environnement calme en adéquation avec leur mode de vie.

La diversité des générations demande également une diversité des espaces. Chaque membre d'un groupe n'a pas les mêmes envies ni les mêmes besoins en même temps.

Les standards de vie de chacun dépendent fortement des moyens financiers. Il semble évident et normal qu'une personne âgée ayant travaillé toute sa vie souhaite et mérite un certain confort de vie. De plus les besoins en termes d'agencement d'espace et surtout d'accessibilité sont indispensables. Par exemple, l'aménagement de l'accès par des escaliers, ne posent en principe pas de problèmes pour une jeune personne valide alors que, pour une personne âgée, il doit être complété par un ascenseur pour une question d'accessibilité et de sécurité.



«Les personnes âgées nécessitent des aménagements adaptés à leurs besoins.»

Ces réflexions généreuses en matière de cohésion humaine et de solidarité ne se font pas toutes seules spontanément. Tout ceci nécessite des précisions détaillées avec des règles de fonctionnement pour une bonne coordination entre individus de divers milieux et diverses générations. Comme dans toute société, ce microcosme sociétal va nécessiter de poser des conditions de base pour garantir le bon fonctionnement et l'entretien des structures existantes. Des règles de vie qui régissent les droits et les obligations des personnes impliquées sont nécessaires, comme il en existe à l'école, dans les entreprises ou dans toute démocratie.

Il ne s'agit pas d'imaginer que tout est beau et gentil dans « le pays des bisounours ».⁵¹



«Une bonne cohabitation interpersonnelle implique le respect des règles de fonctionnement.»

⁵¹ Série télévisée d'animation, Production DIC, 1985.

Les divers choix et diverses contraintes

Finalement, la liberté de choix permet à chaque individu de déterminer son type d'habitat en fonction de critères qui lui correspondent. Certains facteurs vont s'imposer dans les critères de choix, comme les contraintes financières ou les préférences personnelles selon le tempérament de chacun.

Un habitat de type coopératif peut accueillir beaucoup de formes et d'espaces différents pour répondre à une demande très diverse d'une population variée. Il s'agit d'un concept d'habitation ouvrant une marge de possibilités extrêmement large pour répondre à des individus aux critères de choix tout aussi variés.

Ceci n'exclut cependant pas le fait que des personnes ne souhaitent pas vivre dans un tel complexe. En effet ce mode d'habitation implique diverses contraintes comme, vu précédemment avec le respect des règles de vie et une souplesse d'esprit pour accepter que certaines choses ne se passent pas forcément comme souhaité.

Il s'agit pour chacun de mesurer les avantages et les éventuels inconvénients à choisir un mode de vie intergénérationnel en se pliant de manière « contractuelle » aux critères imposés par cette mini société.

En bref il existe beaucoup de manières d'habiter. Les envies personnelles, les besoins et les moyens financiers sont les principaux facteurs de choix. Le logement familial traditionnel tend à diminuer pour laisser place à d'autres alternatives, plus ouvertes en termes de diversité de population et façon de vivre.



«Une bonne cohabitation interpersonnelle implique aussi une certaine souplesse d'esprit.»

A Zurich encore, deux exemples démontrent des cohabitations hors du commun. Toutes deux sont différentes et intéressantes au vu des conditions démographiques, sociologiques et géographiques actuelles.

Le premier exemple dépeint le schéma de vie d'une quinzaine de personnes habitant un ancien et immense hall commercial à Zurich. Ils l'ont aménagé eux-mêmes avec une cuisine et une salle de bain communes. Les chambres sont également construites par les propres utilisateurs. Chaque chambre mesure 12 m² en moyenne, elles sont parfois mobiles, dans des boîtes montées sur des roulettes, parfois fixes, permettant ainsi un plan libre et modulable. Lorsque les espaces privés sont rapprochés, l'espace libre restant offre la possibilité d'accueillir toutes sortes d'activités et diversifier les usages. Cela permet ainsi, d'organiser au sein d'un seul espace des soirées de théâtre, des concerts privés, une projection de cinéma, etc...

Des enfants, des couples et des célibataires habitent ensemble et se rendent des services pour l'intendance, le ménage, ou la garde des enfants. Une certaine ouverture d'esprit est absolument nécessaire pour cohabiter de cette façon-là, surtout dans une société aussi individualiste que la nôtre.⁵²

Le deuxième exemple dépeint un nouveau type d'appartement pensé par des équipes de l'ETH.

L'appartement se modifie en un clic, la cuisine disparaît pour laisser place au bureau.⁵³

38 m², composés de 3 éléments modulables pour une meilleure économie de place, suffisent à contenir la vie d'un adulte actif. Appelé Micro-habitation (Micro-Wohnung), cet espace fait partie d'une des quarante habitations dans la zone de concours d'Adliswil, dans l'agglomération de Zurich.



«Il existe des exemples d'habitations rationnelles pour l'utilisation de l'espace.»

⁵² Reportage «Anders wohnen», SRF, 16.05.2019.

⁵³ Reportage «Leben auf 38 Quadratmetern», SRF NEWS, 31.12.2020.

Est-ce le futur des habitations ?

Environ un tiers des personnes dans les villes suisses habitent seules alors que les habitations sont le plus souvent prévues pour plusieurs personnes. La perte de place est donc considérable et ces différents espaces, pensés selon l'économie et l'efficacité, pourraient être une réponse à cette surconsommation de surface.

Il y a un grand potentiel pour les micro-habitations, les raisons pour lesquelles nous devrions habiter un plus petit espace ne doivent pas être un impératif moral. Les questions que nous pouvons nous poser sont : Comment proposer aux personnes d'utiliser moins de surface de vie sans que cela ne soit une contrainte ? Comment se priver volontiers de place ?

Pour essayer de répondre à ces questions. L'ETH a mis en place ces habitations test avec beaucoup d'éléments modulables, déplaçables, multifonctionnels... Tels que des modules de meubles multitâches, des lampes amovibles accrochées au plafond mais aussi aux parois ou encore des parois coulissantes permettant de réduire ou agrandir un espace.

Après une année d'essai, les chercheurs ont observé que les habitants instaurent certaines habitudes liées à l'utilisation de ces habitats. Ils ont par exemple constaté que les personnes habitant à deux ont tendance à bouger moins d'éléments et ont des aménagements d'utilisation "favoris" qui ressortent.⁵⁴

Ces habitations modulables reprennent le concept de rationalisation de l'espace comme dans une grande caravane où chaque mètre carré est pensé pour une utilisation rationnelle. Tout est réfléchi de manière à en optimiser l'usage. Certains éléments ont même une double utilisation. Par exemple, une surface de dépôt peut être un bureau ou un plan de travail de cuisine.



«Les habitats avec des espace rationnels et modulables sont une option pour le futur.»

⁵⁴ Reportage «Leben auf 38 Quadratmetern», SRF NEWS, 31.12.2020.

Est-ce problématique de ne pas pouvoir utiliser toutes les surfaces en même temps ? La réponse des utilisateurs est non, car de manière générale nous ne faisons qu'une chose à la fois. Au lieu de marcher de la cuisine au bureau, désormais le bureau vient à soi depuis la cuisine. Cette expérience permet de rendre chaque mètre carré utilisable de manière optimale et contribue aussi à maintenir un certain ordre car il ne sera simplement pas possible de cuisiner si les affaires de travail sont là.

Le choix de vie collectif ou individuel de ces deux exemples dépeint une certaine autonomie réalisable par la collectivité ainsi qu'une manière de vivre responsable dont il faut s'inspirer aujourd'hui. Encore une fois, le choix de vivre seul ou en groupe dépend de chacun. L'important pour chaque individu ayant sa propre vision de vie et d'habitation est de pouvoir avoir accès à une diversité de choix.



«Les habitats avec des espace rationnels et modulables sont une option pour le futur.»

Un projet

En préambule

Ces nombreuses et riches considérations sur la cohabitation intergénérationnelle permettent de poursuivre la réflexion pour la réalisation d'un projet concret à développer dans le cadre d'un travail de master.

Nous pouvons faire l'hypothèse qu'un concept d'habitation, accueillant une diversité considérable de modes d'habitats (appartements, studios, micro-wohnung, espaces collectifs, ...), pour une diversité de personnes (familles, adultes célibataires, couples, jeunes, étudiants, personnes âgées...) est réaliste et réalisable concrètement dans divers lieux en Suisse.

Ce genre de projet serait possible, non seulement dans les grandes agglomérations telles que Zürich, Bâle ou Genève mais aussi à une plus petite échelle, dans une ville de taille modeste, pour une population moins nombreuse.

Aussi, voici une proposition de réalisation sur un site réel se trouvant dans la capitale jurassienne à Delémont. Le souhait étant de concevoir un projet à une échelle adaptée, en réhabilitant un terrain existant sur lequel se trouve une petite maison de maître.

Remettre aux goûts d'habitats du jour, une construction du passé, pour répondre aux besoins actuels de cette petite ville. En recycler le bâti pour réaliser des économies énergétiques et financières et compléter le projet avec une nouvelle construction. De telle sorte que celle-ci s'intègre visuellement à la maison ancienne en respectant les normes architecturales actuelles et en complétant les besoins qui seraient décrits dans le cahier des charges.

Dans ce quartier, beaucoup de constructions datent du siècle passé, les standards environnementaux n'étaient pas les mêmes, ils ne sont plus à jour et nécessitent une mise en conformité aux normes écologiques. Cela va être alors important de penser à la façon de restaurer et réaménager au mieux les parties existantes, car il est inimaginable de détruire pour rebâtir.

L'extrait d'article ci-après résume parfaitement, me semble-t-il, les besoins en termes de logement pour ces dernières années et les années à venir ainsi que les intentions pour un tel projet.

Sous l'angle de la société à 2000 watts et de la croissance démographique attendue, il est impératif de limiter la consommation des ressources, aussi bien de l'espace que de l'énergie. Cela suppose que les habitants se contentent de logements plus petits et plus simples, orientent leur mode de vie davantage vers des valeurs immatérielles et consomment moins. Restreindre les exigences n'est pas forcément contradictoire avec les prévisions des futurologues relatives aux formes d'habitat qui seront recherchées à l'avenir, et dans lesquelles les principes d'ordre idéal auront plus de poids. La question est plutôt de savoir si le marché aura la volonté et la capacité de concrétiser les tendances qui se dessinent de sorte à les rendre accessibles à de larges couches de la population.

La Confédération et les cantons doivent collaborer encore plus efficacement avec les propriétaires d'immeubles en égard aux futurs assainissements énergétiques qui relèvent principalement de l'économie privée. Le but est d'éviter que l'adaptation écologique du parc de logements n'entraîne la perte irrémédiable de logements à prix avantageux.

La qualité de l'habitat, qui comprend également la cohabitation avec ses voisins, gagnera de l'importance en tant que moteur du développement territorial. Un « bon » environnement résidentiel offrant la possibilité de s'engager au niveau du voisinage et de la société est la clé d'une qualité de vie et d'une cohésion sociale enlevées qui s'affranchit de la densification et d'une plus forte intensité d'utilisation. Le projet de territoire Suisse déjà évoqué en est la parfaite illustration. Selon lui, dans les agglomérations, «il convient de proposer une offre de logement diversifiée, attrayante et suffisante, pour répondre aux différents besoins de la population et pour maintenir une bonne mixité sociale.

Afin de répondre aux défis liés aux changements sociétaux, il faut agir dès aujourd'hui, car la construction de logements et l'adaptation des structures existantes s'inscrivent dans des processus de longue durée qui ont lieu dans un environnement marqué par de nombreuses interdépendances et impondérables.⁵⁵

55 «Une politique du logement d'avenir pour une Suisse à 10 millions d'habitants», OFL, 2014.

Analyse de site

Le terrain

Situé dans un quartier qui abritait historiquement des petites maisons individuelles de protestants (et de suisses-allemand) (réf atpm historique , Benjamin Fleury), le terrain a une superficie d'environ 800 m². Il accueille déjà une jolie maison datant du siècle passé, un garage séparé de la maison et une maisonnette de jardin. Etant donné la superficie du terrain, il est possible d'y prévoir une seconde construction.

La localisation

Ce terrain est situé à 6 minutes à pieds de la gare, près du centre- ville de Delémont et de sa rue principale.

Non loin, sur le site de la gare, se trouve la Haute école HES-SO Ingénierie. Au bout de la rue, à 5 minutes à pieds se trouve une école primaire, ainsi qu'une école de Commerce. Le quartier accueille également un cabinet de physiothérapie, une agence de voyage, un kiosque, et un salon de coiffure. Dans un périmètre de 10 minutes à pied, il y a différents services tels que la poste, une pharmacie, un cabinet de médecin et de dentiste, des magasins, des restaurants, une boulangerie, ...

Le quartier est principalement constitué de logement d'habitations. Un beau parc se trouve à coté de ce quartier très quadrillé surnommé « La Turquie ». Cependant, il manque d'espace d'activités, la zone manque de fraîcheur et d'animation. Ses habitants pourraient apprécier d'être mieux connectés à d'autres parties du vieux centre.



Figure 30 : Plan de quartier, Rue du Haut-Fourneau 7, Delémont.
Sources : google maps, modifications de l'auteur.

Les besoins

De manière générale les commerces locaux de proximités tendent à disparaître et à se faire substituer par les grandes chaînes ou la vente en ligne. Ce qui émerge dans les quartiers urbains d'aujourd'hui, ce sont les espaces multifonctionnels. Par exemple, un café-boulangerie-tea-room-libraire, pouvant accueillir d'autres activités comme une brocante de temps à autre ou une exposition de peintures. Il semblerait intéressant de concevoir sur le terrain un projet de construction permettant de répondre aux besoins d'une population multiple venant des divers endroits cités. Une sorte de microcosme adapté à la situation, inspiré de ce qui existe dans les métropoles suisses.



Figure 31 : Toiture de la Maison, Rue du Haut-Fourneau 7, Delémont.
Photo de l'auteure.

Bibliographie

Ouvrages

Ardenne P., Emery M. et Nemoz S., 2008. *Dernières nouvelles : architecture et habitat étudiant en Europe*, AAM Éditions.

Bendimérad S. et Eleb M., 2018. *Ensemble et séparément. Des lieux pour cohabiter*, Éditions Mardaga.

Chapon P-M., 2013. *Bâtir une ville pour tous les âges*, Éditions La Documentation française.

Dehan P. et Moussafir S., 1999. *L'habitat des personnes âgées : du logement adapté aux établissements spécialisés*, Éditions Le Moniteur

Dupanloup P. et Fragnière J-C., 2018. *Habiter dans la société de longue vie : le projet ADRET à Lancy (GE)*, Éditions Socialinfo.

Mémoires, études et thèses

Andersson J. E., 2011. *Architecture and ageing: on the interaction between frail older people and the built environment*, www.diva-portal.org

Articles

Cordazzo V., 2006. *La mortalité au sein des générations suisse 1900 à 2030*, Département fédéral de l'intérieur DFI, Office fédéral de la statistique OFS.

Krummenacher A. et Rausa F., 2020. *La population de la Suisse en 2019*, Département fédéral de l'intérieur DFI, Office fédéral de la statistique OFS.

Kucera J., 2018. *Actualités OFS, Vieillissement actif*, Office fédéral de la statistique OFS.

Lautenschütz A-K., 2017. *Vivre en ville : une comparaison des principales villes-centres et de leurs ceintures d'agglomération*, Office fédéral de la statistique OFS.

Sfar D., 2019. *Habitation, revue trimestrielle de l'association romande des maîtres d'ouvrage d'utilité publique*, Office fédéral du logement.

Sfar D., 2014. *Une politique du logement d'avenir pour une Suisse à 10 millions d'habitants*, Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche DEFR, Office fédéral du logement OFL.

Weber D., 2016. *Santé et qualité de vie des personnes âgées, bases pour les programmes d'action cantonaux*, Promotion Santé Suisse.

Sites et articles sur Internet

Kiefer B., 2014. *L'homme sain : un animal social*, Revue Médicale Suisse, www.revmde.ch

Payet M., publié le 15.03.2011. *Votre bébé a une chance sur deux d'être centenaire*, www.leparisien.fr

Rühli L., Schlegel T., Salvi M., Adler T., Schellenbauer P., publié le 10.03.2017. *Individualisation*, www.avenir-suisse.ch

Salvi M., publié le 25.11.2020. *Les coûts du logement augmentent-ils à cause de la libre circulation des personnes ? L'immigration a un effet sélectif sur le coût du logement, en particulier dans les grandes villes et agglomérations. Mais là, la pénurie de logements est essentiellement «faite maison»*, www.avenir-suisse.ch

Schellenbauer P. et Salvi M., publié le 06.12.2013. *Le manque de logement n'est pas une fatalité*, www.avenir-suisse.ch

La Tribune de Genève, publié le 26.12.2016. *Les jeunes tardent à quitter le nid familial*, www.tdg.ch

Le nouvelliste, publié le 13.05.2020. *Logement : deux suisses sur trois vivent dans une location*, www.lenouvelliste.ch

OFS, publié le 22.06.2015. *Un vieillissement de la population important ces 30 prochaines années*, Département fédéral de l'intérieur DFI, Office fédéral de la statistique OFS, www.bfs.admin.ch

OFS, 2020. *Logements de locataires*, www.bfs.admin.ch

OFS, 2020. *Nombre d'habitants par pièce*, www.bfs.admin.ch

Télévision

Reportage : *Anders wohnen*, SRF, 16.05.2019.

Reportage : *Leben auf 38 Quadratmetern*, SRF NEWS, 31.12.2020.



© Olivier Bortolotto - "Félicités de l'adulte"