
Mutualiser les espaces du logement

Comment sensibiliser
le secteur privé
à but lucratif?

Résumé

BMH - Bureau Mobil'homme



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

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

Impressum

Editeur

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

Téléchargement

www.ofl.admin.ch

Groupe de suivi

Dr Marie Glaser, OFL
Jude Schindelholz, OFL
Nicolas Wisnia, Implenja Suisse SA
Vidal Benchimol, HKA finance
Dr Valentin Bourdon, EPFL
Laurent Staffelbach, Staffelbach & Partner Sàrl
André de Oliveira, Mobimo

Auteurs

Dr Kamil Hajji
Dr Marc Antoine Messer
Yannick Pitton
Dr Stephan Utz

Mode de citation

BMH - Bureau Mobil'homme (2023). Mutualiser les espaces du logement: Comment sensibiliser le secteur privé à but lucratif?. Résumé. Office fédéral du logement, Berne.

Notes

Le résumé est disponible également en allemand, le rapport complet seulement en français.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant et du groupe de suivi.

Remerciements

L'éditeur remercie Implenja Suisse AG pour le soutien financier complémentaire apporté à la présente étude.

Image de couverture

© OFL

Résumé

L'étude vise à déterminer les conditions propices au développement des espaces mutualisés dans le logement locatif privé à but lucratif. Elle interroge, au moyen d'études de cas et d'un panel d'experts, la pertinence des espaces mutualisés sous l'angle de la demande, de la gouvernance et de l'intégration dans l'offre de logement. Il en résulte une liste de pistes opérationnelles.

Les structures familiales évoluent, les ménages se réduisent, se modifient plus rapidement, le coût de la construction augmente, les technologies de l'information permettent le partage d'une multitude de biens et de services, les objectifs légaux et réglementaires visent à une économie des ressources et particulièrement du sol. Et pourtant la plupart du parc de bâtiments propose une offre de logements peu variée et peu flexible, qui ne permet que marginalement d'évoluer au gré des besoins de leurs habitants.

Dans ce contexte, l'idée de mutualiser certains espaces du logement mérite d'être explorée. Cette pratique existe déjà, mais elle est majoritairement limitée au secteur des coopératives.

La présente étude a donc pour objectif d'explorer les conditions propices au développement des espaces mutualisés au sein du parc de logement locatif privé à but lucratif, alors que les enjeux de rentabilité y sont centraux et que les avantages économiques que représentent ces espaces ne sont pas forcément perçus par les différents acteurs du secteur.

Méthodologie

La thématique des espaces mutualisés a fait l'objet de peu d'études spécifiques jusqu'à maintenant. En l'absence d'un consensus sur les avantages offerts par la mutualisation des espaces de logement, nous avons mené une méthodologie exploratoire couvrant un large spectre et s'intéressant à trois angles différents. Chaque angle est traité dans une des phases successives de l'étude.

1^{er} angle : l'existence d'une demande et d'aspiration résidentielle aux espaces mutualisés.

Pour se généraliser aussi dans le parc de logement locatif privé, les logements disposants d'accès à des espaces mutualisés doivent premièrement répondre à une demande de la part d'utilisateurs potentiels.

→ La première phase de l'étude vise à comprendre les besoins, les aspirations et les usages des habitants. Afin d'y parvenir, une enquête quantitative a été réalisée sur deux secteurs d'étude présentant un grand nombre d'espaces mutualisés dans les aires métropolitaines de Genève et de Zurich.

2^{ème} angle : l'existence de conditions de gouvernance permettant de jouir de ces espaces mutualisés aussi sur le long terme.

Une des difficultés identifiées comme un frein à la généralisation des espaces mutualisés est la difficulté à garantir leur usage aussi sur un temps long, dans des conditions favorables. Plusieurs utilisateurs différents utilisant ces espaces, parfois de manière très ponctuelle,

une forme de cohabitation efficace, apaisée et claire doit donc impérativement être trouvée, pour permettre la viabilité de l'espace mutualisé. Cela est une condition indispensable aux fonctionnements des espaces mutualisés et donc à leur attrait.

→ La deuxième phase de l'étude vise à comprendre les conditions d'une gouvernance qui encourage et stimule l'utilisation des espaces mutualisés, aussi sur un temps long. Pour cela, une enquête qualitative a été menée, dans les mêmes secteurs d'étude, auprès d'habitants et d'acteurs de la gouvernance des espaces mutualisés.

3^{ème} angle : l'existence de conditions propices pour leur intégration dans l'offre de logement.

Finalement, pour se généraliser, les espaces mutualisés doivent être proposés aux habitants et donc s'intégrer dans le catalogue d'offre actuelle. Pour ce faire, ils doivent répondre aux critères et aux exigences du marché locatif privé à but lucratif.

→ La troisième phase de l'étude vise à déterminer la sensibilité des investisseurs du secteur immobilier envers l'intégration d'espaces mutualisés au sein de leurs opérations immobilières et repose sur des interviews d'acteurs, permettant de discuter de différents avantages et mesures incitatives.

L'articulation de ces trois angles de recherche a permis de mettre en lumière des arguments soutenant le déploiement de la mutualisation de certaines parties du logement, aussi dans le parc privé à but lucratif. Enfin, ce travail a

permis de consolider des pistes opérationnelles.

Caractéristiques de l'espace partagé

Défini au sens large, l'espace mutualisé est un espace dévolu à une utilisation conjointe et dont la responsabilité de la gestion peut être partagée. La notion de mutualisation est ici considérée comme intentionnelle. Un espace mutualisé constitue une partie du logement à usage non exclusif. Il se situe à l'extérieur de l'appartements stricto sensu et peut soit être accessible à tout moment par chacun, soit être privatisé pour des périodes prédéfinies.

L'espace mutualisé peut se substituer à une partie du logement habituellement privatif (buanderie commune, cuisine collective, jardins potagers, etc.) ou alors offrir des espaces ou des fonctions complémentaires non-présentes dans le logement habituellement privatif (salle de fête, atelier créatif, etc.).

Enseignements

L'étude quantitative révèle un intérêt marqué des habitants pour les espaces mutualisés. La convivialité entre habitants est un élément clé pour les répondants, tant pour ceux qui bénéficient d'espaces mutualisés que pour ceux qui n'en disposent pas. Les espaces mutualisés apparaissent comme un atout pour les habitants des deux secteurs d'étude, en favorisant la convivialité, l'accès à des espaces et services supplémentaires et en répondant à des valeurs personnelles liées à la vie en communauté.

L'étude qualitative montre qu'il est essentiel de prendre en compte les besoins et aspirations des habitants, ainsi que les impératifs de rentabilité, pour concevoir un modèle de

gouvernance adapté. La coopération entre les résidents, les gestionnaires d'immeubles et les autres parties prenantes est cruciale pour assurer une gouvernance efficace des espaces mutualisés. Des efforts de communication, de médiation et de sensibilisation sont nécessaires pour encourager la convivialité et l'implication des habitants dans la gestion des espaces partagés, tout en prenant en compte le contexte local et les spécificités culturelles et sociales de chaque quartier.

L'étude par les interviews d'acteurs met en lumière plusieurs éléments pertinents. Les espaces mutualisés présentent à la fois des défis et des opportunités pour les investisseurs immobiliers. Bien que les experts et les investisseurs reconnaissent que ces espaces peuvent engendrer des coûts de gestion élevés et des incertitudes quant à leur rentabilité, ils admettent également leur potentiel pour améliorer l'attractivité des quartiers de logements et réduire les taux de rotation des locataires.

L'impact des espaces mutualisés sur la rentabilité dépend en grande partie de leur mise en œuvre, de la taille des opérations immobilières et des stratégies de rentabilisation adoptées. Les investisseurs doivent ainsi trouver un équilibre entre les avantages sociaux et les coûts associés à la mise en place et à la gestion de ces espaces.

La prise en compte des critères ESG est en progression, mais reste encore limitée, en particulier en ce qui concerne les critères sociaux et de gouvernance. Il est pertinent de réfléchir à une intégration des espaces mutualisés dans l'évaluation des critères ESG.

Pistes de mesures pour aller plus loin

En conclusion nous avons listé des pistes de mesures pour favoriser la diffusion des espaces mutualisés dans le secteur privé à but lucratif. Celles-ci sont de natures différentes : socio-spatiales, financières, réglementaires et liées à la communication. Ci-dessous quatre pistes sont détaillées pour l'exemple.

→ *Classifier les espaces mutualisés en les distinguant.*

Afin d'optimiser la rentabilité des investissements immobiliers d'une part et de répondre aux attentes des résidents d'autre part, il est essentiel de définir et de catégoriser les espaces mutualisés les plus adéquats selon plusieurs facteurs, tels que l'économie de surface, l'apport en convivialité, les besoins des habitants, etc. En plus d'aider les investisseurs à optimiser leurs projets immobiliers, cette classification pourrait servir de référence pour les acteurs publics souhaitant favoriser l'intégration d'espaces mutualisés adaptés à leurs objectifs. Ce travail devrait être porté par la recherche scientifique et les pouvoirs publics.

→ *Agir par des bonus en fonction du type d'espaces mutualisés.*

Pour encourager la création d'espaces mutualisés jugés pertinents par les acteurs publics, il est possible d'introduire des mesures incitatives sous forme de bonus. Ces bonus pourraient prendre la forme d'avantages réglementaires. Par exemple, les autorités publiques, pourraient envisager d'exclure les espaces mutualisés des calculs de surface habitable, ce qui permettrait aux promoteurs de construire des projets plus ambitieux sans être pénalisés par des contraintes de densité ou de gabarit.

→ *Instaurer des quotas d'espaces mutualisés.*

Cette piste de mesure a été jugée pertinente par les investisseurs interviewés dans le cas spécifique du contexte suisse actuel marqué par des taux de vacances très bas. L'intégration par les autorités publiques, telles les communes, de quotas d'espaces mutualisés permettrait de développer les espaces mutualisés et d'encourager l'innovation, dans une perspective de réduction des surfaces par habitant et d'augmentation de la convivialité.

→ *Mieux définir la contribution des espaces mutualisés aux critères ESG.*

L'élaboration d'un cadre clair et cohérent faciliterait l'évaluation et la comparaison des performances des investisseurs en matière de durabilité. Dans ce contexte, les acteurs publics pourraient assumer un rôle prépondérant dans la conception et l'implémentation de ces critères. Une telle définition pourrait être établie en concertation étroite avec les parties prenantes concernées, garantissant ainsi l'adaptabilité et l'efficacité des critères.