

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

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 87 (2015)

Heft: 1

Artikel: Le futur logement : petit et multifonctionnel?

Autor: Clemençon, Patrick

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-587397>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 14.03.2025

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

Le futur logement: petit et multifonctionnel?

Quatre grandes tendances déterminent le marché immobilier des mégalo-poles dans le monde et des villes en Suisse. Les prix du m² des logements en centre-ville s'envolent et en réaction, on va vers une diminution des surfaces habitables. Interview de Marc Pointet, directeur de Mobimo Suisse romande.



Marc Pointet (41 ans) est architecte de formation ETH et a ajouté au cours de sa carrière dans l'immobilier un MBA en économie de l'Université de Saint-Gall. Il dirige aujourd'hui Mobimo Suisse Romande, basée dans le quartier du Flon à Lausanne, et gère environ un tiers du capital du groupe qui s'élève à 2,5 milliards de francs suisses. Habitation a voulu savoir comment un investisseur immobilier coté en bourse percevait le marché et orientait ses stratégies d'investissement.

Observation, estimation et prise de décision sont les trois maîtres mots de la stratégie d'investissement de Mobimo, et selon Marc Pointet, quatre méga-tendances influencent actuellement le marché immobilier en Suisse. La première est d'ordre politique et économique: la Suisse est au centre de l'Europe et offre, en plus de sa neutralité, une stabilité d'emploi et une arène financière qui a fait ses preuves depuis des décennies. Bref, la Suisse offre un pôle financier dans un environnement bien sécurisé qui attire les flux de capitaux. Tout le monde veut y placer son argent et bon nombre de gens aimeraient bien y habiter. La deuxième méga-tendance est d'ordre démographique: la population croît, surtout dans les pôles économiques urbains que sont le grand Zurich (de Bâle à Saint Gall) et l'arc lémanique. Et la population vieillit, ce qui ouvre un nouveau segment de marché immobilier intéressant à développer.

La troisième méga-tendance, c'est le retour marqué de gens qui veulent habiter en ville (l'inversion de la tendance de la ville à la campagne des années 60-80), une tendance encore renforcée par une large catégorie de seniors pavil-

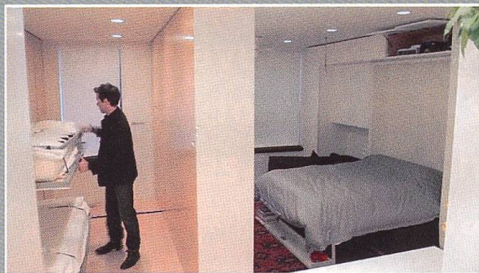
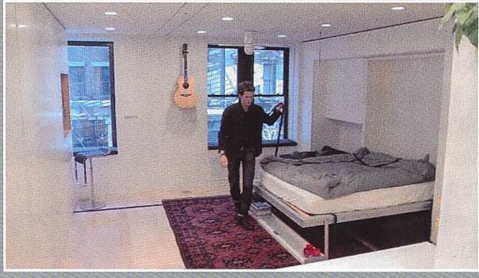
lonnaires et plus ou moins bien nantis, qui n'en peuvent plus de tondre leurs vastes pelouses et peller la neige en hiver, et qui souhaitent troquer leur villa contre un bel appartement en ville pour profiter de la densité et la proximité des services. La quatrième tendance est liée à la mobilité: petit à petit, les transports publics vont détrôner la sacro-sainte voiture privée en ville. Non seulement les jeunes optent plutôt pour des solutions de partage de véhicules et de transports en commun, mais l'offre des transports publics s'est considérablement améliorée et le télétravail et internet offre de plus en plus de solutions de travail sur le lieu d'habitat.

Ces quatre méga-tendances sont à l'œuvre dans le monde entier et la Suisse n'y échappe pas. Prises ensemble, elles déterminent en grande partie l'évolution du marché immobilier et induisent une cascade de causes à effets: afflux de population dans les villes, besoin accru de logements, augmentation du prix des terrains constructibles en milieu urbain et finalement, augmentation du prix des loyers. «Si l'on veut éviter que les prix du m² d'habitation n'exploient, il faut soit augmenter l'offre et construire plus, soit réduire les surfaces d'habitation» commente Marc Pointet. Un dernier point sur lequel la pure logique de marché capitaliste rejoint en quelque sorte des pratiques ancestrales de bon nombre de coopératives d'habitation, qui imposent une prescription d'occupation (nombre de pièces maximal = nombre d'habitants + 1)... et demandent à leurs locataires de déménager, souvent dans un autre appartement de la coopérative afin d'éviter qu'une personne seule n'occupe le grand 4 pièces dans lequel vivait toute une famille par le passé.

HABITATION: Les prix du m² de terrain explosent dans les centres-villes des pôles économiques de Suisse et les loyers suivent. Pour y remédier, vous avez esquissé lors d'une conférence les contours d'un logement du futur hyper modulaire, sans pièces communes fixes et à surface réduite à 39 m². Pouvez-vous me décrire en détail ce logement?

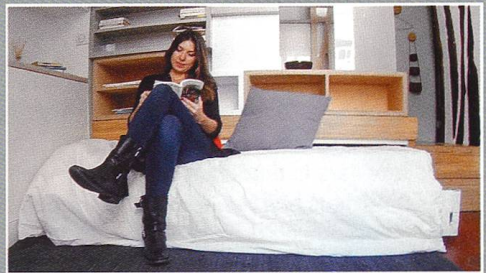
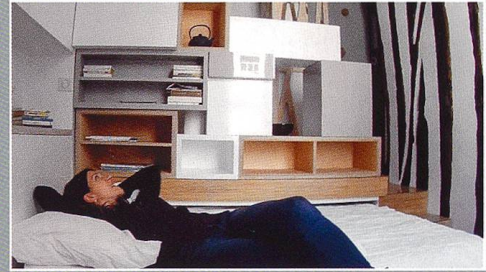
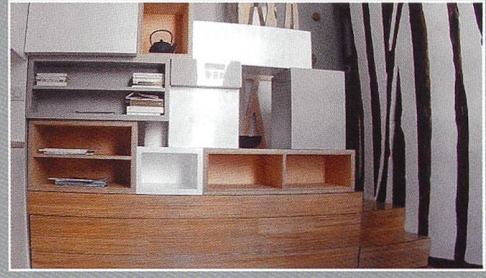
MARC POINTET: C'est une organisation de l'espace habitable multifonctionnelle, qui sera peut-être une tendance dans les villes de demain, en intégrant sur une surface réduite du mobilier escamotable; cela permet de vivre de jour comme de nuit, d'accueillir des amis, et de dormir jusqu'à 4 personnes, grâce à des modules de rangements au design épuré. La réflexion autour de la fonctionnalité et de la flexibilité répond exactement au besoin de l'habitant ou des habitants; cela reprend un peu l'idée d'une «machine à habiter», comme le pensait déjà le Corbusier, où les rangements s'intègrent parfaitement à l'architecture et n'encombrent pas l'espace.

39 m² à New-York



www.lifefited.com

12 m² à Paris



www.faircompanies.com

Quelles sont les raisons qui vous poussent à croire à une telle évolution du logement?

Premièrement le besoin croissant de surfaces en ville, et la densification qui nous pousseront certainement à trouver des solutions qui réduisent le nombre de mètres carrés par habitant. Et également, cette tendance que l'on observe depuis quelques années: de plus en plus de gens vivent seuls ou en couple sans enfants et souhaitent habiter en ville, à proximité des services, des loisirs et des transports en commun. Les personnes plus âgées également ont tendance à venir en ville pour rester indépendantes plus longtemps. Une étude prévoit une population d'environ 11 millions d'habitants d'ici 2050 en Suisse; ce qui correspond à une croissance dans l'arc lémanique d'environ 300 000 habitants.

Quelles solutions envisager pour nos villes dans le futur?

Il s'agira de garder les frontières communales et densifier les villes pour maintenir la nature alentour. Cela rend automatiquement les terrains constructibles plus rares, donc les prix augmentent, et pour obtenir de nouvelles surfaces, il faut songer à gagner en hauteur. Pour garder un prix absolu et avoir un marché à moyen prix qui fonctionne, les surfaces devront nécessairement diminuer!

Est-ce que Mobimo a déjà des projets concrets de ce style en vue?

Concrètement ce n'est pas encore un objectif pour Mobimo, mais ces idées avant-gardistes doivent impérativement nourrir nos réflexions de bâtisseurs avec de multiples éléments qui serviront éventuellement pour le futur. Il faut garder l'esprit ouvert et observer les tendances et les attentes afin de pouvoir prendre des décisions de développement à la fois concrètes et réalistes qui correspondent à la demande.

Que pensez-vous des formes d'habitat que développent certaines coopératives d'habitation, notamment les logements en cluster, avec de grands appartements de 6-10 pièces, regroupant des petites unités d'habitation par locataire et des grands espaces collectifs, comme des séjours et cuisines collectives?

C'est une option, cela plaît beaucoup à certains, moins à d'autres. C'est effectivement l'une des solutions qui peut répondre au coût actuel du mètre carré en ville et qui correspond à une certaine philosophie de la vie; elle est assez prisée en Allemagne notamment ainsi que dans quelques projets immobiliers vers Genève. Je ne suis personnellement pas emballé à l'idée de partager mon logement et préfère être chez moi avec ma famille.

Mais Mobimo est avant tout un investisseur et nous devons observer le marché afin de pouvoir répondre avec nos projets immobiliers à un réel besoin. Nous anticipons toujours ce que sera la tendance de demain, mais nous ne souhaitons pas, dans nos projets de développement, créer et imposer des modèles de logements. En quelque sorte, nous créons une offre de qualité pour une demande réelle du marché.

Comment concilier à votre avis densification urbaine et qualité d'habitation?

Pour que l'habitation en ville soit de qualité, il faut avant tout que l'environnement soit accueillant; garder des espaces verts autour des immeubles est une nécessité. Créer autant que possible des lieux de rencontre dans des cours ou des espaces de détente. Mais il faudra s'attendre dans un futur proche, à voir les villes croître en hauteur. Nous n'avons pas à être pour ou contre la densification, c'est un fait incontournable.

Comment anticipez-vous le besoin croissant de logements à loyers abordables pour seniors?

Nous avons créé notre premier complexe d'appartements pour seniors (Le Verger à Affoltern dans le canton de Zurich). Le logement pour les seniors est un défi qui concerne la société dans laquelle nous vivons dans son ensemble (système social et politique) et pas uniquement le développeur immobilier. Le vieillissement de la population et la diminution des ressources pour les personnes âgées (2^e pilier, etc.) sont de véritables préoccupations qui nous concernent tous. Il faut trouver des moyens adéquats pour créer des logements abordables pour les seniors.

Que pensez-vous de l'obligation de construire des logements sans obstacles et notamment des prescriptions de la norme SIA 500, qui permettent de construire sans frais supplémentaires excessifs un logement adapté à toutes les catégories de population?

C'est une nécessité de ne pas avoir de discrimination et de créer les conditions nécessaires pour que toute personne, handicapée ou non, puisse avoir accès à un logement et s'y mouvoir sans contraintes. La norme SIA 500 est bien entendu appliquée dans tous les nouveaux bâtiments que Mobimo construit. Un exemple actuel à Lausanne; dans nos immeubles de Petit Mont-Riond, dont la construction est presque achevée, chacun des appartements est accessible en chaise roulante.

Patrick Clemençon