

CHANGER SON LOGEMENT, CHANGER DE LOGEMENT OU CHANGER LE LOGEMENT?

Pour comprendre les défis actuels liés au logement et y répondre, croisons le regard du social et du spatial afin de changer d'échelle pour innover!

La mobilité résidentielle et la transformation des logements existants présentent aujourd'hui des défis qui dépassent la sphère privée. Pour y faire face, il est nécessaire de développer une politique urbaine active et des stratégies pour créer des espaces urbains inclusifs et durables d'une manière conjointe, impliquant les habitantes et les habitants des quartiers, propriétaires, bailleurs, régies et responsables politiques. Pour comprendre et apporter des éclairages sur ce besoin de cocréation et de changement d'échelle, une double perspective croisée, sociale et spatiale est proposée. Divers enjeux actuels notamment, les spécificités démographiques, la diversification des structures familiales par des parcours de vie multiples, de nouvelles mobilités et des formes d'emploi différencié, interrogent: faudrait-il changer son logement, changer de logement ou... changer le logement? Les réponses à cette question nécessitent des réflexions systémiques et supposent le développement de différentes alliances.

Changer son logement ou changer de logement

En soi, changer de logement ne touche que la sphère privée des ménages, des propriétaires ou des locataires. Selon l'évolution de leurs besoins, ceux-celles-ci cherchent un nouveau logement sur le marché immobilier en fonction de critères variés: rapport qualité-prix, emplacement, accès aux transports publics, adéquation avec leur mode de vie, architecture sans obstacle, etc. Mais «changer de logement» est un phénomène qui occulte de multiples enjeux sociétaux et architecturaux, qui devraient pousser les communes à repenser les conditions-cadre du développement de l'offre de logements en adéquation avec les forces économiques, les exigences de durabilité mais aussi avec les attentes des futur-e-s habitant-e-s. Au niveau communautaire, à l'échelle d'un quartier ou d'un immeuble, des solutions spatiales plus modulables, assorties d'une gouvernance participative engageant les habitant-e-s pourraient satisfaire les besoins évolutifs des ménages. Par exemple, au sein de plusieurs coopératives (Kalkbreite à Zurich, CODHA Jonction à Genève), certains appartements incluent une chambre «joker» qui peut fonctionner, si besoin, d'une manière autonome (accueil d'ami-e-s). Il existe également des espaces qui peuvent être partagés par les locataires comme lieux de travail ou espace communautaire. Cette forme de gouvernance conceptualise le logement comme un bien modulable en fonction de l'évolutivité des besoins et des compositions des ménages. En général, une conception modulaire permet une flexibilité d'usage dans le temps. Une démarche

conjointe avec les acteurs politiques, les investisseurs-euses, les concepteurs-trices et les futur-e-s habitant-e-s est le levier principal pour créer des solutions de ce genre.

Changer les logements...

L'évolution de l'institution de la famille, la valeur et les formes de travail, les enjeux d'inclusion sociale et de durabilité questionnent le parc immobilier existant. La dégradation ou la vétusté des appartements, l'évolution des standards architecturaux et des modes de vie, l'inadéquation des espaces extérieurs et des équipements infrastructurels sont des phénomènes qui demandent le changement des logements existants.

Ce type de changement renvoie à la question de la rénovation / transformation en général et énergétique, en particulier. Or, la rénovation est également réalisée au cas par cas, soit par les propriétaires des maisons individuelles, soit par les propriétaires aidé-e-s par les régies dans le cas des immeubles d'habitation. Les marges de changement des locataires sont très réduites et s'opèrent au niveau de l'occupation des chambres et du réaménagement du mobilier. Ici aussi, le passage à une réflexion plus large qu'individuelle, ouvre des nouveaux questionnements. Puisque, dans la majorité des cas, les quartiers incluent des logements du même type et construits à la même époque, il est à la fois plus efficient et rentable de rénover / transformer énergétiquement tous ces immeubles de manière concertée. Cette opération peut être associée à une densification (extension, surélévation), à une amélioration de la qualité des espaces extérieurs et à l'augmentation de l'offre des services de toute sorte pour les habitant-e-s.



Florinel Radu, Marie-Claire Rey-Baeriswyl et Swetha Rao Dhananka.

Mais cette approche comporte le risque d'une gentrification, car l'augmentation des loyers risque de pousser les ménages à bas revenus à quitter leur logement. Cette exclusion imposée par le fonctionnement libre du marché immobilier nécessite une régulation au niveau politique pour assurer une cohésion sociale et des quartiers inclusifs. Un exemple d'une telle régulation se trouve dans deux lois vaudoises: La LDTR¹ maintient des loyers abordables après des travaux de rénovation et la LAAL² soumet chaque vente d'appartement à une autorisation.

Changer le logement pour innover...

Ainsi, ce regard croisé spatial et social engage des démarches interdisciplinaires et partenariales permettant d'évoluer vers un habitat offrant des logements en adéquation avec les besoins et enjeux actuels. Diverses démarches pourraient être imaginées pour accompagner cette transition: diagnostic par les habitant-e-s, développement des services et des actions de voisinage à l'exemple du modèle «Quartiers solidaires» (Pro Senectute Vaud), conciergerie sociale, planification partici-

pative, soutien aux coopératives, assistance interdisciplinaire à la maîtrise d'usage, accompagnement des investisseur-euses et des communes.

Toutes ces démarches nécessitent de nouvelles alliances entre des mondes et des professions différentes; elles visent à promouvoir et penser le logement comme un bien commun et comme un droit social plutôt que comme un seul bien marchand; elles contribueraient à développer des localités «pour les habitant-e-s», valorisant les quartiers comme échelle de référence, plutôt que des localités aménagées au gré du marché. Florinel Radu (HEIA-FR), Swetha Rao Dhananka (HETS-FR), Marie-Claire Rey-Baeriswyl (HETS-FR) (professeur-e-s à la HES-SO Fribourg).

Florinel Radu, Marie-Claire Rey-Baeriswyl et Swetha Rao Dhananka

¹ Loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation

² Loi concernant l'aliénation d'appartements loués

frimoup.ch

**Groupement des Maîtres d'Ouvrage d'Utilité Publique (MOUP)
du canton de Fribourg**

frimoup est une association à but non lucratif qui entend dynamiser la construction de logements à loyers abordables dans le canton et promouvoir le développement d'un habitat urbain participatif. Les membres de frimoup sont des coopératives d'habitation et des fondations qui détiennent, achètent et construisent des logements à loyers abordables. frimoup veut améliorer les conditions cadres et promouvoir des opportunités pour que les MOUP actifs dans le canton puissent y réaliser leurs projets et développer des liens entre eux.

Intéressé-e? > www.frimoup.ch

frimoup – votre partenaire pour du logement d'utilité publique