

---

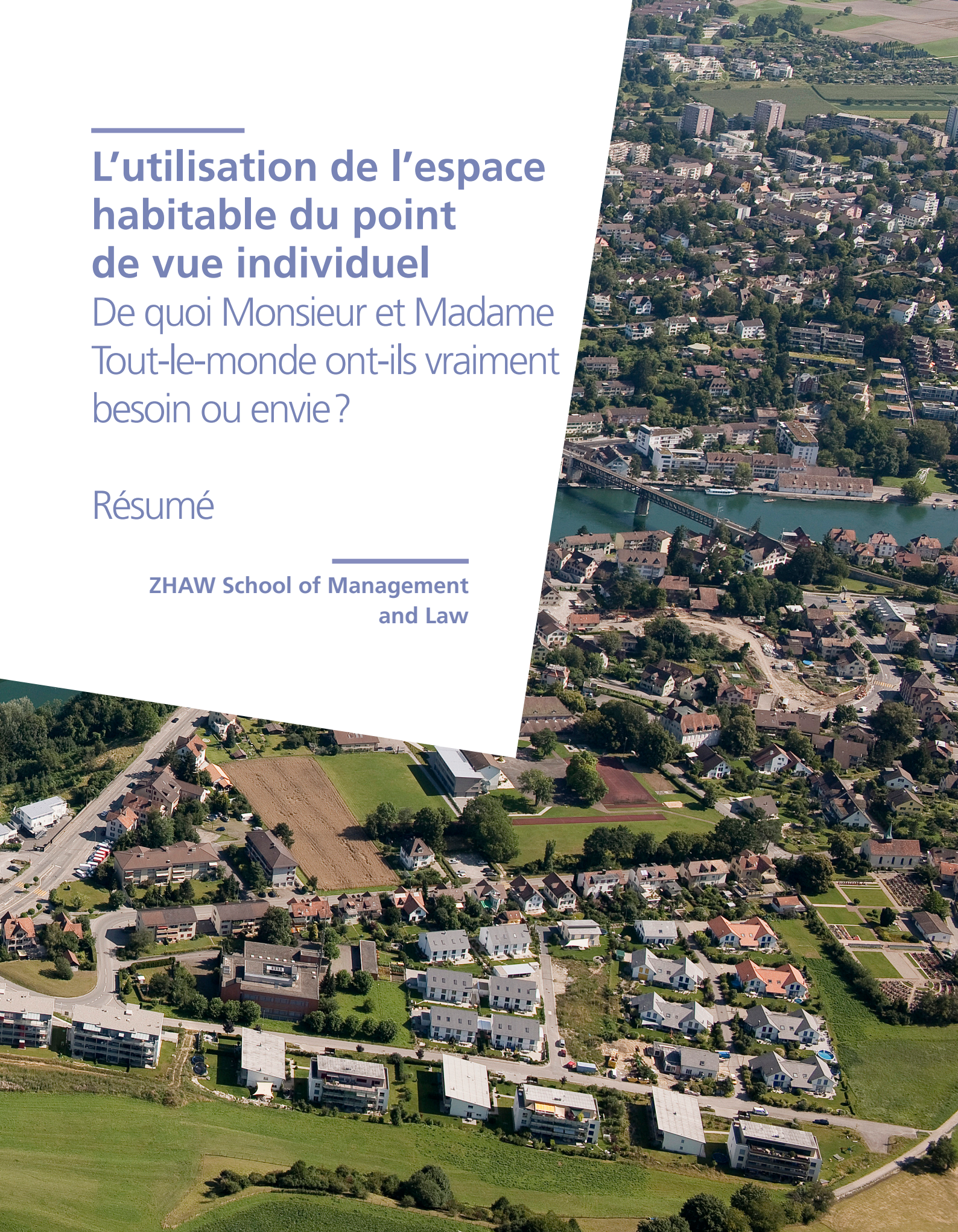
# L'utilisation de l'espace habitable du point de vue individuel

De quoi Monsieur et Madame Tout-le-monde ont-ils vraiment besoin ou envie ?

## Résumé

---

ZHAW School of Management  
and Law



## 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

<http://www.ofl.admin.ch>  
<https://digitalcollection.zhaw.ch>

### Accompagnement du projet

ChristophENZler, Office fédéral du logement (OFL)  
Olivier Feller, Fédération Romande Immobilière (FRI)  
Adrian Spiess, Hauseigentümerverband Schweiz (HEV)  
Chiara Quarella, Raiffeisen Schweiz  
Nicole Horak, Raiffeisen Schweiz

### Auteurs

ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften  
School of Management and Law  
Abteilung Banking, Finance, Insurance  
Institut für Wealth & Asset Management  
Postfach  
8401 Winterthur

Selina Lehner (selina.lehner@zhaw.ch)  
Holger Hohgardt (holger.hohgardt@zhaw.ch)  
Benedikt Umbricht

### Mode de citation

Lehner, S., Hohgardt, H., Umbricht, B. (2024). *L'utilisation de l'espace habitable du point de vue individuel. De quoi Monsieur et Madame Tout-le-monde ont-ils vraiment besoin ou envie? Résumé*. Office fédéral du logement, Berne.

### Notes

Ce résumé est également disponible en allemand, en italien et en anglais. Le rapport complet est disponible en allemand.

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

### Image de couverture

© DDPS

# MANAGEMENT SUMMARY

## Comment Monsieur et Madame Tout-le-monde utilisent-ils l'espace disponible dans leur logement et à quoi sont-ils prêts à renoncer ?

L'étude « Un chez-soi pour la vie ? » a montré qu'un déménagement motivé par de nouveaux besoins était souvent lié avec le désir de disposer de plus d'espace. Il apparaît que cette phase d'expansion va souvent de pair avec la phase (pré)familiale, l'arrivée d'un enfant nécessitant notamment plus de place. Reste encore à savoir comment cet espace supplémentaire sera utilisé dans les faits.

En ce qui concerne l'**utilisation des chambres**, les pièces d'une maison ou d'un appartement peuvent être classées en fonction du type de besoins auxquels elles répondent. Trois facteurs sont déterminants à cet égard :

- les **facteurs d'hygiène** répondent à des besoins fondamentaux comme manger et dormir. Les pièces destinées à cet effet sont indispensables et utilisées quotidiennement, comme le salon, la salle à manger (ou la cuisine habitable) ou la chambre à coucher. Ces trois pièces semblent être toujours présentes dans un logement ;
- les **facteurs de bien-être** offrent un surcroît de confort, à l'instar du bureau (la pièce, donc), de la chambre d'amis et de la chambre d'enfants, comme le montrent les réponses données par les personnes interrogées. Lorsque le nombre de pièces supplémentaires augmente, le bureau tend à devenir un facteur d'hygiène ;
- moins de 15 % des personnes interrogées indiquent avoir un dressing ou une salle de jeux, des pièces associées à des **facteurs de richesse** dont tous les ménages ne peuvent ou ne veulent pas pouvoir disposer.

Les trois pièces déterminées par des facteurs de bien-être, à savoir la chambre d'amis, la chambre d'enfants et le bureau ne sont pas à mettre sur le même pied si l'on tient compte de la possibilité d'y renoncer et de la fréquence de leur utilisation : la **chambre d'amis** se distingue des deux autres en cela que c'est d'elle dont on peut le plus facilement se passer, tant subjectivement qu'objectivement.

L'utilisation ou le renoncement à la **chambre d'enfant** est largement fonction de la phase familiale. Lorsque les enfants vivent encore à la maison, la chambre d'enfants est un facteur d'hygiène : elle est très souvent présente, utilisée souvent et indispensable. Mais une fois que les enfants volent de leurs propres ailes, elle change de statut et devient souvent la chambre d'amis.

La disponibilité d'un **bureau** ou d'une pièce de travail tend à devenir un facteur d'hygiène. À l'avenir, 61 % des personnes interrogées souhaiteraient pouvoir disposer d'un bureau chez elles, ce qui s'explique probablement par le développement du télétravail. Les parents dont les enfants ont déjà quitté le nid familial sont d'ailleurs davantage prêts à renoncer à une chambre d'enfant ou à une chambre d'amis qu'à un bureau, même une fois qu'ils se trouvent à la retraite.

Parmi les **pièces annexes**, la cave et le garage sont tout aussi importants que la chambre à coucher ou le salon le sont pour les pièces principales. L'espace de rangement offert par un réduit prend de l'importance, surtout pour les personnes disposées à déménager et qui souhaitent avoir des enfants supplémentaires.

### Est-on prêt à mettre de l'eau dans son vin ?

Il est difficile de trouver un objet qui coche toutes les cases, notamment en raison de la pénurie de logements. Sur quels aspects et à quel point les personnes interrogées sont-elles prêtes à s'écarter de leur vision idéale et à faire preuve de **flexibilité** lorsqu'elles sont à la recherche d'un nouveau logement ? le nombre de pièces ? le coût, par exemple ?

Nous avons demandé aux personnes disposées à déménager dans quelle mesure elles étaient prêtes à revenir sur leurs critères de sélection. C'est sur les deux facteurs suivants qu'elles se montrent les plus intransigeantes et donc les moins flexibles :

- **le nombre de pièces** : 42 % des personnes prêtes à déménager ne sont pas disposées à transiger sur le nombre de pièces recherché. Lorsque la famille va normalement s'agrandir, les (futurs) parents chercheront un logement plutôt plus spacieux. À relever également que cette catégorie de personnes est davantage enclins aux compromis. Lorsque les enfants ont quitté la maison, une personne sur deux prête à déménager dit rechercher un logement plus petit. Seulement, avec l'âge, la disposition au compromis diminue, puisque 52 % des parents qui se retrouvent seuls (*empty nesters*) ne sont pas prêts à renoncer à une pièce supplémentaire ;
- **les coûts mensuels du logement** : 32 % des personnes s'en tiendront au budget fixé, une intransigeance qui augmente avec l'âge (52 % des

*empty nesters* écartent toute idée de compromis). Bien que près d'un *empty nester* sur deux disposé à déménager souhaiterait un logement plus petit, 56 % partent du principe que les frais mensuels de logement augmenteront.

C'est pour le **type de logement ou le type d'objet** que la disposition à faire des compromis est la plus élevée. Le souhait de devenir propriétaire, qui plus est d'une maison individuelle, diminue avec l'âge : les *empty nesters* sont les moins intéressés, tandis que les personnes qui souhaitent avoir un enfant supplémentaire sont celles qui s'imaginent le plus facilement devenir propriétaire d'un logement ou d'une maison individuelle. En revanche, les *empty nesters* se montrent les plus ouverts à l'idée d'une mini-maison (*tiny house*).

La disposition à revoir ses critères de choix se reflète également dans une large mesure dans les **critères de recherche**. Trois facteurs sont particulièrement importants dans la recherche d'un nouveau logement : le prix (frais mensuels de logement, prix d'achat), la situation/le lieu et le nombre de pièces. Le prix et la situation/le lieu sont cités par deux tiers des personnes interrogées parmi les trois critères de recherche les plus importants, le nombre de pièces par une personne sur deux. En revanche, la taille de la cave ou des locaux de rangement arrive en dernière position : pour 84 %, ce critère de décision figurait à l'une des trois dernières places.

### Dans quelle mesure la disposition à réduire l'espace habitable (*downsizing*) existe-t-elle et que faut-il pour que l'on fasse ce choix ?

En théorie, la phase d'expansion d'une famille est suivie d'une phase de consolidation. Cependant, s'il existe un potentiel avéré concernant la diminution de la taille du logement, en particulier chez les personnes âgées, ce sont aussi les seniors qui déménagent le moins.

67 % de toutes les personnes interrogées estiment que la taille de leur appartement ou de leur maison est appropriée ; 20 % la trouvent trop petite, et 13 % trop grande. Selon les personnes interrogées, un excédent de deux pièces, c'est-à-dire deux pièces de plus que le nombre de personnes dans le ménage, semble être la **taille idéale de l'appartement ou de la maison**. La disposition à déménager, et donc probablement aussi la **pression** qui pousse à le faire, diminue lorsque l'excédent de pièces augmente. C'est donc davantage un logement trop petit qu'un logement trop grand qui incite à déménager.

Il n'y a non plus guère de **pression sociale pour** inciter les couples âgés ou les personnes vivant seules dans un logement trop grand à déménager. Seule une personne interrogée sur trois estime que ces catégories de personnes devraient céder leur logement à des familles.

Le **potentiel** de *downsizing* peut être **objectivé** ; il est aussi largement perçu **subjectivement** par les personnes interrogées. En d'autres termes, les personnes concernées sont conscientes du fait qu'elles occupent un espace habitable généreux. 38 % des *empty nesters*, dont l'âge moyen est de 65 ans, disposent d'un excédent de plus de deux pièces, et 26 % considèrent que leur logement est trop grand.

D'une manière générale, la **volonté de downsizing** est faible. 70 % des personnes interrogées ne souhaitent pas diminuer la taille de leur logement, et environ une personne sur deux n'est pas prête à déménager et à réduire la taille de son logement. Elles ne sont qu'onze % à aspirer à une réduction de la taille de leur logement. Même si cette disposition peut être jugée faible, elle augmente avec l'âge.

Ce constat se reflète dans le **comportement effectif en matière de déménagement** : environ un retraité sur deux qui déménage occupe ensuite un logement plus petit. Toutefois, le tableau est moins positif lorsque l'on met ce taux en relation avec le taux de déménagement, puisque seule une minorité de personnes âgées déménage ou se montre disposée à déménager. Cette faible disposition à déménager représente donc un obstacle supplémentaire.

Et lorsque la volonté de *downsizing* est bien présente, le manque d'incitation financière retient généralement les personnes de passer à l'acte, comme le montre l'analyse des **principales conditions** devant être remplies pour opter pour une diminution de la taille de son logement : pour trois quarts des personnes interrogées, un prix plus avantageux et l'emplacement sont des critères essentiels. D'autres critères, comme les caractéristiques du logement, sont moins importants en comparaison, mais peuvent gagner en importance selon les circonstances de la vie.

Les propriétaires disposent généralement de plus d'espace et donc de plus de possibilités d'utilisation. Chez eux, le potentiel de réduction de la taille du logement est donc aussi plus élevé, mais la disposition à le faire n'est qu'à peine plus importante et la disposition à déménager un peu plus faible que chez les locataires.

# CONCLUSION ET PERSPECTIVES



## Espace habitable nécessaire



- La chambre d'enfant devient une chambre d'amis chez les *empty nesters*.
- La chambre d'amis est aussi la pièce à laquelle on renoncera le plus facilement.
- Le bureau devient un nouveau facteur d'hygiène.
- L'espace de rangement est particulièrement important pendant la phase de la vie familiale.



Le logement devrait offrir de nombreuses possibilités d'utilisation. Un bureau à l'extérieur n'a pas le même attrait qu'un bureau dans son propre logement, par exemple.



Une option intéressante pourrait consister à proposer des espaces communs, mais néanmoins privés à l'instar d'un espace de coworking au sein du lotissement, avec des espaces dédiés aux entretiens.



## Flexibilité



- Les Suisses sont parfaitement conscients de leurs besoins et de leurs possibilités financières, raison pour laquelle c'est sur le nombre de pièces et le coût du logement qu'ils sont les moins enclins à transiger.
- La jeune génération se montre plus souple que celle de leurs aînés en ce qui concerne des facteurs tels que le coût du logement, le nombre de pièces et le type d'objet.



La marge de manœuvre est réduite pour ce qui est du coût du logement. Le nombre de pièces est un élément tout aussi important, mais il y a éventuellement la possibilité d'envisager de nouvelles variantes d'utilisation. L'attitude plus souple des jeunes à cet égard constitue une opportunité.



Dans une perspective à long terme, il importe d'encourager cette flexibilité et l'ouverture à de nouvelles formes de logement.



## «Downsizing»



- Le potentiel est largement reconnu.
- La volonté de réduire la taille de son logement est toutefois limitée.
- La volonté de déménager constitue un défi supplémentaire.
- Les propriétaires sont moins enclins à revoir leur situation bien que le potentiel à le faire soit plus élevé.



La grande difficulté consiste à réunir disposition à déménager et disposition à diminuer la taille de son logement. Il s'agit de deux changements en une seule fois. S'y ajoute, pour les propriétaires, un troisième changement qui vient encore compliquer les choses : le processus laborieux de la vente de leur bien.



- On discute beaucoup au sein de l'opinion publique de la question des loyers en cours et des loyers proposés sur le marché. Or, celle-ci ne touche que les locataires et pourrait rendre la propriété du logement encore plus attrayante. Il convient donc d'analyser plus précisément les effets secondaires et les effets induits.
- Il est difficile de savoir quelles seraient les incitations les plus efficaces. Le prix semble être une variable importante et incontournable.



La dernière étude de cette série d'études sera consacrée à la discussion des solutions possibles.

**Partenaires du projet et conception de l'étude**

La présente étude fait partie d'une série d'études réalisée par la School of Management and Law de la Haute école des sciences appliquées de Zurich (ZHAW) et financée par l'Office fédéral du logement, HEV Schweiz, la Fédération romande immobilière et Raiffeisen Suisse. Ont participé à cette enquête quantitative 1097 personnes de Suisse romande et alémanique, un échantillon représentatif de la population suisse en termes d'âge, de sexe, de rapport propriétaires/locataires et de régions (le Tessin n'ayant toutefois pas été pris en compte). Les personnes interrogées ont été contactées en février/mars 2024 par une société d'études de marché.

Pour plus d'informations sur la série d'études :

[Eigentum und Generationentransfer | ZHAW Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften](#)

