

Habitat intergénérationnel – que faut-il pour sa mise en œuvre ?

Ces dernières années, le thème de l'habitat intergénérationnel a suscité une vive attention en Suisse. Depuis 2010, plus de 80 projets d'habitat intergénérationnel représentant en tout plus de 4500 logements ont vu le jour dans les zones urbaines et rurales de 15 cantons. Les universités et les hautes écoles spécialisées se sont penchées sur ce phénomène et ont pris sous la loupe ce modèle de logement¹. La notion d'« habitat intergénérationnel » reste toutefois un mot-clé très flou dans l'usage, puisque ce modèle n'est pas encore déterminé par des critères précis ni ne fait l'objet d'une définition uniforme. Jusqu'à présent, ce sont surtout des maîtres d'ouvrage d'utilité publique qui ont pris en compte l'évolution des besoins en matière de logement et qui réalisent les premiers projets d'habitat intergénérationnel, à l'instar de la coopérative Warmbächli, à Berne, de l'immeuble Stadterle de la coopérative Zimmerfrei, à Bâle, ou de l'ensemble d'habitations Giesserei de la coopérative Gesewo, à Winterthur. Les logements d'utilité publique ne représente certes que 5 % de l'ensemble du marché suisse du logement, mais leurs maîtres d'ouvrage donnent régulièrement des impulsions en matière d'innovation dans le domaine de l'habitat. Quant aux promoteurs immobiliers à but lucratif, ils s'intéressent eux aussi de plus en plus à la réalisation de tels projets.

C'est dans ce contexte que Coopératives d'habitation Suisse et l'association Generationenwohnen Bern-Solothurn ont lancé le projet « Umsetzung von Generationenwohnen – Förderung des Wohnmodells unter Einbezug von Schlüsselakteuren und Praktiker:innen » (« Mise en œuvre de l'habitat intergénérationnel – promotion du modèle d'habitat avec la participation d'acteurs clés et de praticiens ») en vue de populariser l'habitat intergénérationnel en Suisse. Le coup d'envoi au projet a été donné par un séminaire d'un jour et demi, organisé en vue de déterminer ce qu'il faut pour que les investisseurs, les promoteurs immobiliers, les planificateurs, les communes et les régions réalisent plus facilement et plus souvent des ensembles intergénérationnels. Plus de 30 représentants d'investisseurs, de promoteurs immobiliers à but lucratif et d'utilité publique, de communes et des spécialistes y ont participé². Il y a eu unanimité sur la nécessité de créer un réseau consacré à l'habitat intergénérationnel afin de tisser des liens et de permettre l'échange d'expériences, de mettre en commun les compétences et d'effectuer un travail de sensibilisation et de relations publiques.

Dans un premier temps, un groupe de travail constitué par les participants s'est attaché à rédiger une charte formulant leur position sur l'habitat intergénérationnel (publication prévue en automne 2023).

Le présent document résume les constats tirés de la première phase du projet (de mai 2022 à mars 2023).

Quelles plus-values offre le modèle d'habitat intergénérationnel ?

Selon l'Office fédéral de la statistique, plus d'un quart de la population suisse aura atteint l'âge de la retraite d'ici à 2045 et une personne sur dix aura alors plus de 80 ans³. Cette évolution démographique nécessite des ensembles d'habitations et des quartiers favorisant les contacts sociaux et l'entraide. Le modèle de l'habitat intergénérationnel pose les bases du développement viable de tels voisinages tout en répondant aux défis écologiques et économiques. En effet, des espaces utilisés en commun n'offrent pas seulement la possibilité d'interactions quotidiennes, mais permettent aus-

¹ Par exemple : le [projet](#) du Wohnforum de l'EPFZ « Generationenwohnen in langfristiger Perspektive – von der Intention zur gelebten Umsetzung » (2020–2023) ou l'[étude](#) de la Haute école spécialisée bernoise : Michèle Métrailler, Marie-Hélène Greusing, et Sanna Frischknecht, « Zum Beispiel das Holliger-Areal. Generationenwohnen in Neubausiedlungen. Begleitstudie von 2018 bis 2021 », juillet 2021.

² Outre les organisations initiatrices du projet, les institutions suivantes ont pris part à ce séminaire : *promoteurs et investisseurs* : Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz, coopérative Équilibre, Gesewo, GEWONA Nord-West, Logis Suisse AG, la Mobilière, Pensimo Management AG, Stiftung Abendrot, Utilita Stiftung et Wohnbaugenossenschaft Wir sind Stadtgarten ; *communes* : Berne et Pratteln ; *autres institutions* : Office fédéral du logement, Curaviva Suisse, Wohnforum de l'EPFZ, Pro Senectute Suisse, SpielRaum, section zurichoise des Coopérations d'habitation Suisse, Wohnimpuls GmbH et « UND-das Generationentandem » ; *spécialistes* : Barbara Emmenegger (Soziologie und Raum), Ilja Fanghänel (Sozial-Raum-Planung) et Claudia Thiesen (Thiesen & Wolf GmbH).

³ Office fédéral de la statistique (2018) : Évolution de la population résidante permanente par groupes d'âge. Neuchâtel : OFS.

si de réduire la surface habitable privée grâce à des unités de logement individuelles plus petites, voire de partager des appareils ou des véhicules [un argumentaire présentant les plus-values de l'habitat intergénérationnel sera élaboré dans le cadre du projet au cours de l'année 2023].

Qu'entendons-nous par habitat intergénérationnel ?

Les personnes intéressées par le modèle de l'habitat intergénérationnel peuvent se référer aux principes directeurs suivants, qui constituent le cœur de la charte du réseau de l'habitat intergénérationnel⁴.

Promouvoir les relations intergénérationnelles

Nous nous engageons, lors de la planification, de la réalisation, de la location et de l'exploitation d'ensembles d'habitations, en faveur de la création de relations intergénérationnelles et du développement de liens de voisinage solides. Ce faisant, nous tenons compte des besoins distincts des générations ainsi que des différentes phases de la vie.

Proposer des logements pour toutes les phases de la vie

Nous créons, grâce à un mix équilibré de logements et à des typologies d'habitat variées, une offre de logements pour des personnes d'âges différents, dans des phases de vie différentes et pour différentes formes de vie en commun. Lors de la première location comme lors des locations suivantes, nous veillons à la mixité générationnelle des locataires.

Assurer un accès au plus grand nombre

Nous tenons à ce que le logement intergénérationnel soit accessible au plus grand nombre, y compris aux personnes disposant de moyens financiers limités et à celles souffrant d'un handicap. Outre la diversité des âges, celle des styles de vie, des formations ou des origines contribue à une mixité sociale enrichissante et à un voisinage vivant.

Louer à des conditions équitables

Nous louons les appartements à des conditions équitables. Il est important pour nous que les habitants bénéficient d'une grande sécurité de logement. Nous nous efforçons de répondre à l'évolution de leurs besoins en matière de logement et, dans la mesure du possible, de proposer des solutions dans le même ensemble d'habitation.

Favoriser les rencontres dans la vie quotidienne

Nous concevons des bâtiments et des ensembles d'habitations qui favorisent les rencontres au quotidien et, partant, la cohésion sociale. Les espaces intérieurs et extérieurs utilisés en commun sont sans obstacle et polyvalents. Les activités communes visant à s'approprier ces espaces ont un effet fédérateur et créent des contacts.

Développer des réseaux de voisinage

Nous encourageons le développement de réseaux actifs entre les habitants. Souvent, des relations de voisinage solides ne se forment pas d'elles-mêmes. L'engagement des habitants nous tient à cœur et nous les aidons à mettre en place des structures physiques et numériques favorisant la participation et la concertation.

S'intégrer au quartier environnant

Nous veillons à ce que les projets d'habitat intergénérationnel s'intègrent au quartier tout en rayonnant sur le voisinage. Nous nous engageons pour la mise en réseau des espaces, de l'infrastructure quotidienne et des offres du quartier et du lotissement.

Être ouvert à la coopération

Nous nous considérons comme des partenaires pour les organismes qui s'engagent dans la mise en œuvre de projets d'habitat intergénérationnel. Nous travaillons en étroite collaboration avec les communes, les maîtres d'ouvrage et les quartiers.

⁴ Le réseau Generationenwohnen s'engage pour des immeubles, des lotissements et des quartiers dans lesquels les contacts sociaux et l'entraide sont encouragés et concrétisés. Il aspire à un voisinage dans lequel les différentes générations se sentent soutenues et aidées par une cohabitation équilibrée.

Projet

« Umsetzung von Generationenwohnen – Förderung des Wohnmodells unter Einbezug von Schlüsselakteuren und Praktiker:innen » (« Mise en œuvre de l'habitat intergénérationnel – promotion du modèle d'habitat avec la participation d'acteurs clés et de praticiens ») (janvier 2022 – juin 2025)

Contact

Direction du projet : Rahel von Arx, rahel.vonarx@generationenwohnen-beso.ch

Förderverein Generationenwohnen Bern-Solothurn : www.generationenwohnen-beso.ch

[Informations](#) sur le projet :

Initiateurs du projet



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica



**Generationen
Wohnen
Bern-Solothurn**

Coopératives d'habitation Suisse est l'association faîtière des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Elle regroupe plus de 1200 coopératives d'habitation et autres maîtres d'ouvrage d'utilité publique avec un parc de plus de 150 000 logements dans la Suisse entière.

Förderverein Generationenwohnen-Bern-Solothurn a pour objectif de promouvoir des projets d'habitat communautaire et intergénérationnel dans la région de Berne-Soleure. L'association est active sur le plan des relations publiques, encourage l'élaboration de documents de base et suit les sites potentiels et projets de construction pour l'habitat intergénérationnel.

Partenaire

DARCH **ETH Wohnforum**
ETH CASE

Depuis 1990, le *Wohnforum de l'EPFZ* mène des recherches et enseigne à l'interface de la pratique sociale et de l'environnement construit. Il se consacre à la question du développement, de l'aménagement et de la pérennité de villes et de cadres de vie à la fois respectueux des ressources et socialement favorables.

Avec le soutien de :

