

MELEVEN AG

LA CELLULE URBAINE : LA FIN DE L'APPARTEMENT DE QUATRE PIÈCES AU CENTRE.

La thèse : La démographie impose au secteur immobilier un changement de paradigme radical. Les villes suisses exigent sans compromis des micro-logements de moins de 20 mètres carrés. L'agglomération nécessite simultanément le retour à la maison intergénérationnelle. Le milieu se meurt.

La séparation d'avec le tourisme

Fixons d'emblée une limite. Ce texte ne traite pas d'Airbnb. La location de courte durée aux touristes est un modèle économique isolé qui devrait être soumis à la réglementation hôtelière. Nous parlons ici de l'habitat principal et permanent d'une société fondamentalement transformée.

L'architecture du divorce

Les mariages échouent. Les taux sont élevés et stables. Lorsqu'un couple se sépare, un ménage familial unique mute du jour au lendemain en deux besoins en logement distincts. Les deux parents requièrent un ancrage physique en ville. Cette fragmentation de la structure familiale double artificiellement la demande en petites unités abordables. Or, le marché continue de construire pour la famille intacte des années quatre-vingt. Il s'agit d'une mauvaise allocation du capital.

La dictature du temps

La Suisse est le carrefour mondial des multinationales. Quiconque fait carrière à Zurich, Zoug, Bâle ou Genève accomplit 60 à 70 heures de travail par semaine. Pour ces cadres performants, le temps est l'unique ressource absolument limitée. Le trajet domicile-travail est un temps mort et improductif. Personne ne fait volontairement une heure de trajet après une journée de douze heures. Cette main-d'œuvre exige une cellule urbaine. Un lit, une douche, une connexion de données rapide. Vingt mètres carrés au maximum, à distance de marche du bureau.

Quiconque construit encore aujourd'hui l'appartement classique de quatre pièces en centre-ville se trompe lourdement de marché.

La génération éphémère

Les cohortes nées entre 1994 et 2004 transforment le marché. Elles fuient les engagements à long terme. Ni envers un employeur, ni envers un partenaire, ni envers un lieu. Ce sont des nomades urbains. Pour eux, la propriété n'est pas un statut, mais un fardeau. Une grande surface immobilise du capital et restreint la flexibilité. Ils réclament des surfaces minimales et hautement fonctionnelles qu'ils peuvent abandonner à tout moment.

Le nid prolongé

La jeunesse reste plus longtemps au foyer. L'« hôtel Maman » amortit la pression économique. Lorsque ces jeunes adultes quittent enfin le domicile parental, le capital fait défaut pour des appartements classiques. Aujourd'hui, le premier pas vers l'indépendance n'est financièrement réalisable que via des surfaces minimales.

*La ville appartient à l'individu.
L'agglomération bien desservie
appartient de nouveau à la communauté.*

Le contrepoint : la renaissance du clan

Est-ce la fin des grands logements ? Non. Ils se déplacent simplement géographiquement. La ville appartient à l'individu. L'agglomération bien desservie appartient à la communauté.

Quiconque entretient aujourd'hui des liens familiaux ou sociaux profonds s'éloigne le long des lignes de RER. Là-bas, le marché exige l'exact opposé de la ville : des surfaces massives et spacieuses. Nous devons moderniser les maisons individuelles obsolètes pour en faire des structures bi-familiales ou intergénérationnelles.

Nous avons besoin de surfaces pour quatre à six personnes. Le principe est archaïque, mais hautement efficace : le « clan » vit ensemble. Un seul membre assume le trajet vers la ville. Le reste — enfants, aidants, grands-parents — exploite l'infrastructure existante de l'agglomération. De l'école aux soins médicaux.

La conclusion

L'appartement classique de quatre pièces en centre-ville est un compromis architectural qui ne sert plus personne. Pour le nomade urbain, il est trop grand et trop cher. Pour la famille intergénérationnelle fonctionnelle, il est trop petit. Les investisseurs doivent réorienter leurs portefeuilles aux deux extrêmes : micro-logements au centre. Structures de grande envergure dans l'agglomération. Quiconque continue de construire le juste milieu construit à côté du marché.

Marc Victor Locher