

# Diminution des surfaces résidentielles

Levier efficace pour réduire les consommations d'énergie des bâtiments

La surface résidentielle joue un rôle essentiel en ce qui concerne le chauffage, principal poste de consommation d'énergie en Suisse, mais aussi pour la climatisation/ventilation et l'éclairage. Ensemble, ces trois besoins représentaient 21% de la consommation totale en 2018 [1]. Alors que les mesures classiques d'efficacité énergétique se concentrent sur la réduction des besoins par unité de surface, il semble également pertinent d'évaluer les possibilités de minimiser directement la surface utilisée pour le logement résidentiel.

## Situation actuelle

Les logements suisses font partie des plus grands d'Europe, avec une **surface habitable moyenne de 46 m<sup>2</sup>/pers** [2] en 2018 (contre 34 m<sup>2</sup>/pers. en 1980). Plusieurs tendances en cours semblent poursuivre cette augmentation : **population vieillissante, nouveaux bâtiments plus spacieux, diminution de la taille des ménages** (espérance de vie plus longue, moins d'enfants, plus de séparations) mais aussi **tendance à la propriété, ce statut d'occupation offrant des logements en moyenne plus grands que les locations ou les coopératives** [3].

Les hypothèses d'évolution des surfaces résidentielles permettent de **réduire de plus de 12%** la surface par personne par rapport au scénario tendanciel. **Ces mesures seules permettent de gagner 13 PJ en 2050.**

## Recommandations

- 1. Création d'agences locales de logement [CM, CT]** fournissant conseils et aides au déménagement et encourageant la permutation entre les ménages âgés et les jeunes familles, entre autres par des incitations financières [6].
- 2. Rendre les logements mutualisés ou petits enviables [CM]** par de la communication positive [9] (projets innovants et multifonctionnels mis en avant).
- 3. Soutenir le développement de logements coopératifs [CM, CT]** en proposant des aides financières, participant à leur création ou accordant des droits de préemption et de superficie. Ce type de logement doit également être intégré dans les plans d'aménagement (taux de logements coopératifs dans certaines zones, avec prescription de taux d'occupation) [8].
- 4. Développer l'offre de logements adaptés pour 1 ou 2 personnes [CM, CT]** en proposant une variété de solutions s'adressant à divers segments de la population [11]. Un espace urbain convivial et pratique doit être développé en parallèle [12]. La désirabilité des solutions peut être stimulées lors de concours d'architectes [6].
- 5. Mise en place de normes de surface par personne [CT, CF]** et instaurer des taxations/incitations ou des seuils limites dans certains quartiers sur cette base [6].
- 6. Renforcer les programmes de colocation [CM, CT]** notamment intergénérationnels (projet 1m<sup>2</sup>/1heure [10]).

Légende : CM : communes ; CT : Canton ; CF : Confédération

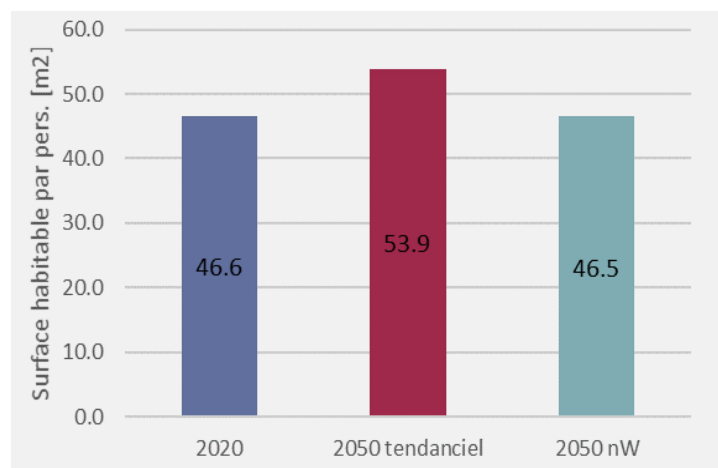
## Freins à l'adoption de la sobriété

- 1. La taille de l'habitat est un symbole de réussite sociale**, les petits logements étant souvent considérés comme non fonctionnels et peu enviables [4 ; 5].
- 2. La mobilité résidentielle est freinée** par le prix des loyers, le changement de voisinage et la pénibilité de la recherche d'un nouveau logement [6].
- 3. La fonction de sécurité et de refuge attribuée à l'habitat peut être un frein à la mutualisation** des espaces [7]. La cohabitation peut également être difficile entre les habitants partageant des espaces.
- 4. Le stock de logement actuel n'est pas forcément adapté** à la taille des ménages, notamment ceux d'une ou deux personnes, alors que les nouvelles constructions ne considèrent pas la sobriété dans leur conception [7]. De plus, l'accès au foncier est difficile pour les nouveaux types de logement tels que les logements coopératifs [8].

## Evolutions attendues

Le scénario négaWatt se base sur le développement de logements avec espaces mutualisés. En 2050, 25% des ménages urbains (contre 5% aujourd'hui) seront dans ce type de logement, bien plus petits en moyenne que le reste du parc.

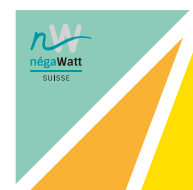
Dans le scénario tendanciel, la surface par personne continue son augmentation des dernières années. Le scénario négaWatt modère cette tendance tant dans les zones urbaines (augmentation 4 fois moins rapide) que dans les zones rurales (augmentation 2 fois moindre).



[1] **OFEN (2019).** *Der Energieverbrauch der Privaten Haushalte 2000–2018 – Ex-Post-Analyse nach Verwendungszwecken und Ursachen der Veränderungen.* Prognos.  
[2] **OFS (2020).** *Surface par habitant* (en ligne).  
[3] **Bierwirth, A., Thomas, S. (2015).** *Almost best friends :sufficiency and efficiency : can sufficiency maximise efficiency gains in buildings?* ECEEE 2015 Summer Study proceedings.  
[4] **Cohen, M.J. (2020).** *New Conceptions of Sufficient Home Size in High-Income Countries: Are We Approaching a Sustainable Consumption Transition?* Housing, Theory and Society.

[5] **Sandberg, M. (2018).** *Downsizing of Housing: Negotiating Sufficiency and Spatial Norms.* Journal of Macromarketing  
[6] **Thomas, S. et al. (2017).** *Energy sufficiency policy: how to limit energy consumption and per capita dwelling size in a decent way.* ECEEE 2017 Summer Study proceedings.  
[7] **Pagani, A., Binder, C. R. (2019).** *Towards housing sustainability: a framework for the decision-making process of tenants IOP.* Conf. Ser. Earth Environ. Sci.  
[8] **Wohnen Schweiz (2018).** *L'habitat d'utilité publique en Suisse – Un atout pour la société tout entière.* (en ligne).

[9] **Dufournet, C. et al. (2019).** *Energy sufficiency: how to win the argument on potentials?* ECEEE Summer study proceedings.  
[10] **UNIGE (2020).** *Chambre contre un coup de main «1h par m<sup>2</sup>»* (en ligne)  
[11] **Delbiaggio K. et Wanzneried G. (2016).** *La consommation effective et le besoin subjectif de surface habitable.* Étude réalisée sur mandat de l'Office fédéral du logement (OFL).  
[12] **SIA (2013).** *La modération, gage de qualité ? – La sobriété dans l'espace bâti.* SIA, Stadt Zurich & EnergieSchweiz, TEC21 | TRacéS - Dossier 6/2013



**Ensemble pour l'avenir.**  
Grâce à sobriété, efficacité & énergies renouvelables.  
**Gemeinsam für die Zukunft.**  
Dank Suffizienz, Effizienz & erneuerbarer Energien.  
**Insieme per il futuro.**  
Grazie alla sufficienza, efficienza & energia rinnovabile.