Logements trait-d'union : typologies à pièces partagées

Germain Brisson, Julien Grisel et Marie Bourdon

Au sein de leur atelier de projet en deuxième année à la HEIA de Fribourg, les architectes et enseignants Germain Brisson et Julien Grisel, accompagnés de Marie Bourdon, collaboratrice scientifique, interrogent une nouvelle typologie d'appartement pour ouvrir les scénarios d'habitat : les logements trait-d'union, chaînon manquant entre les appartements familiaux et les clusters..



Lucie Carron, HEIA Fribourg – atelier Grisel-Brisson, SP 2025. Les pièces foyer peuvent aussi bien être des cuisines, des salons, des salles à manger ou des halls d'entrée. Notre recherche montre qu'il n'est pas nécessaire de renoncer à son intimité pour partager une pièce : un hall d'entrée partagé peut déjà engendrer un scénario très riche, permettant par exemple à un enfant de transiter entre deux familles sans passer par la cage d'escalier.

VIEILLE QUESTION, NOUVELLES FORMES

Depuis plus d'un siècle, les architectes explorent la capacité du logement à évoluer avec celles et ceux qui l'habitent. Plans neutres, pièces polyvalentes ou programmes réversibles témoignent d'une recherche constante pour une architecture moins rigide. La question n'est donc pas nouvelle, mais les formes sociales auxquelles elle doit répondre ont changé. Dans un contexte où les parcours résidentiels se diversifient, l'enjeu n'est plus seulement de rendre les pièces flexibles, mais de permettre aux logements d'évoluer sans imposer le coût social et économique d'un déménagement. En explorant la possibilité de partager, rattacher ou détacher certaines pièces entre logements voisins, les appartements trait-d'union présentés dans cet article ouvrent une piste originale pour penser l'évolution du parc locatif.

La rubrique *Tout se transforme* est issue du partenariat entre *espazium revue*, l'Institut de recherche TRANSFORM et la filière d'architecture de la Haute école d'ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA-FR) de la Haute école spécialisée de Suisse occidentale (HES-SO).
Comité éditorial : Séréna Vanbutsele, Marco Svimbersky, Isabel Concheiro, Valérie Ortlieb, Camille Claessens-Vallet et Philippe Morel

Aujourd'hui en Suisse, plus de 50 % des logements sont des quatre pièces et plus[1], conçus principalement pour des ménages unifamiliaux avec enfants, qui représentent pourtant moins d'un quart de la population actuelle[2]. Les relations qui constituent un foyer (personnes seules, colocations, familles recomposées…) sont de plus en plus mouvantes, contrairement au marché du logement qui continue de reproduire un modèle parfois en décalage avec les besoins des habitant·es. Ce modèle pourrait-il évoluer pour s'adapter aux nouvelles configurations coparentales, intergénérationnelles ou communautaires ? Les logements pourraient-ils s'agrandir quand il s'agit d'accueillir un enfant ou de trouver une surface de télétravail ? Pourrait-on se réunir avec d'autres autour d'une pièce partagée lorsque, jeune ou âgé, en couple ou non, l'on souhaite cohabiter avec d'autres personnes ?

Ouvrir les scénarios du logement

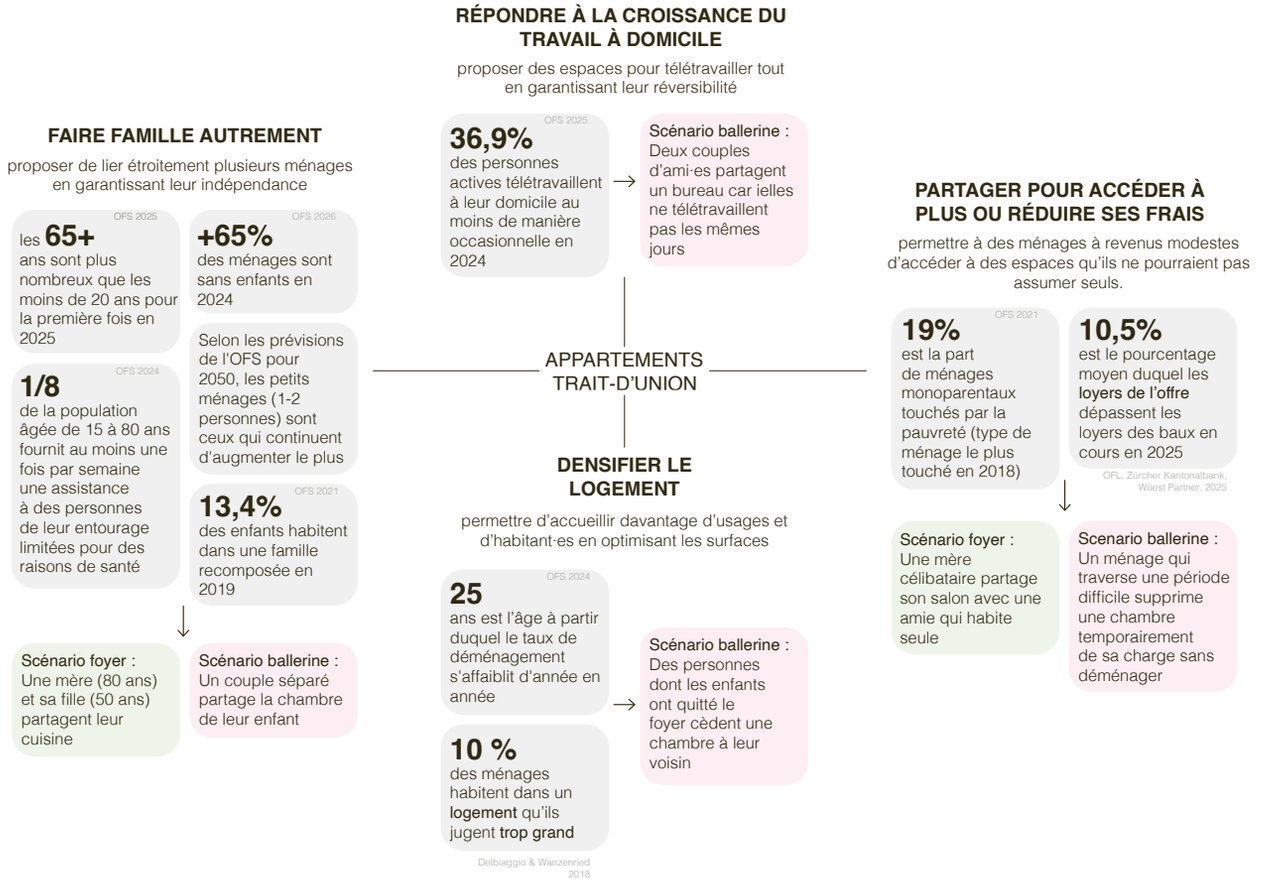
Depuis deux ans, au sein de notre atelier de projet en deuxième année bachelor à la HEIA de Fribourg, nous interrogeons avec nos étudiant·es les scénarios d'habiter et explorons ce que le partage d'une (ou plusieurs) pièce(s) entre deux appartements (ou plus) peut ouvrir comme possibilités. Au fil des critiques, visites et lectures, un nom et un concept se sont forgés : les appartements trait-d'union. Le nom est issu du très riche ouvrage de Milena Charbit, *Architectures lesbiennes*[3], dans lequel l'architecte et chercheuse présente la *villa Trait d'union* de Natalie Clifford Barney et Romaine Brooks, deux figures lesbiennes de la vie intellectuelle parisienne du début du 20e siècle. Ces « deux maisons autonomes réunies par un espace commun, mais pouvant redevenir complètement distinctes »[4] sont décrites comme un modèle précurseur d'une « architecture de la flexibilité émotionnelle et relationnelle, où les espaces s'adaptent à la nécessité d'intimité ou de distance »[5].

Appliqué au logement collectif, on ne parlerait alors pas d'espaces partagés à l'échelle d'un immeuble, devenus courants dans les coopératives d'habitation, mais bien d'une ou de plusieurs pièces mutualisées, collectives à deux appartements, à usage domestique, quotidien, dont le lien et l'usage pourraient varier selon les habitant·es tout en restant dans la sphère privée. Il ne s'agirait donc pas non plus de clusters[6], dans lesquels la cellule privée se réduit souvent à une ou deux pièce(s), avec ou sans salle de bains privée, organisée(s) autour d'un grand espace de vie communautaire. Enfin, les appartements trait-d'union se distinguent également de la colocation, formée d'une somme d'individus qui n'ont que leur chambre comme espace de repli, et dont la raison d'être est souvent essentiellement économique.

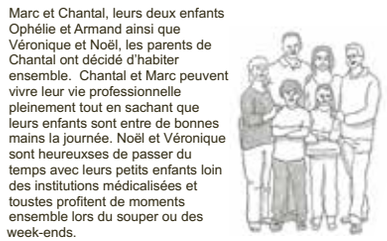
Partager des pièces : trois hypothèses

Pour mieux définir la typologie spécifique des appartements trait-d'union et leurs potentiels, nous avons formulé plusieurs hypothèses : premièrement, ce modèle pourrait permettre – selon certaines modalités – d'économiser surfaces et ressources, offrant une réponse aux enjeux soulevés par l'urgence climatique (réduction de surface par habitant·es et baisse de la consommation d'énergie individuelle notamment).

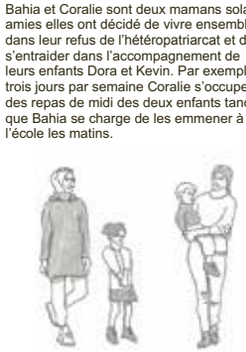
Ensuite, si la logique de mutualisation de certains programmes est surtout observée dans les coopératives, les pièces



Un aperçu de statistiques spécifiques appuie les différents scénarios auxquels les appartements trait-d'union pourraient répondre, couvrant des parts de la population non négligeables. (SOURCES : DELBIAGGIO, KATIA, GABRIELLE WANZENRIED, ET A. MOWERS. «SUBJEKTIVER ÜBERKONSUM VON WOHNRAUM: EMPIRISCHE EVIDENZ FÜR DIE SCHWEIZ.» RAUMFORSCHUNG UND RAUMORDNUNG 76, N° 4 [2018]: 309-326 OFL [OFFICE FÉDÉRAL DU LOGEMENT], ZÜRCHER KANTONALBANK, ET WÜEST PARTNER. 2025. ALTBESTANDESMIETINDEX. BERNE ET ZURICH : OFL/ZKB/WÜEST PARTNER. ZKB.CH)



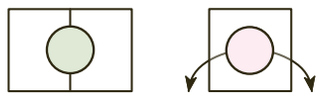
Marc et Chantal, leurs deux enfants Ophélie et Armand ainsi que Véronique et Noël, les parents de Chantal ont décidé d'habiter ensemble. Chantal et Marc peuvent vivre leur vie professionnelle pleinement tout en sachant que leurs enfants sont entre de bonnes mains la journée. Noël et Véronique sont heureuxses de passer du temps avec leurs petits enfants loin des institutions médicalisées et toustes profitent de moments ensemble lors du souper ou des week-ends.



Bahia et Coralie sont deux mamans solas, amies elles ont décidé de vivre ensemble dans leur refus de l'hétéropatriarcat et de s'entraider dans l'accompagnement de leurs enfants Dora et Kevin. Par exemple, trois jours par semaine Coralie s'occupe des repas de midi des deux enfants tandis que Bahia se charge de les emmener à l'école les matins.



Anouk et Pierre partagent deux demi-appartements avec Louise, leur fille qui étudie à l'école d'art tout proche. Les repas sont pris en commun tout en laissant à Louise son indépendance. Les parents sont heureuxses d'avoir toujours une présence dans la cuisine. De plus Angélique, la compagne de Louise est souvent présente.





Lucia, Benoit et leur fils Caïn vivent à coté de leurs amis Sibylle et David, et leurs deux enfants Amandine et Gaspard. Les repas sont animés et les enfants jouent de longues heures ensembles. L'organisation des devoirs et des repas est également facilitée. Une fois les enfants couchés, les deux couples de parents en profitent pour débriefer leurs journées autour d'une tisane ou d'un verre.



Bertrand vit avec Aurélie, qui est atteinte d'une maladie importante. Victoire, la sœur d'Aurélie et son conjoint Olivier ont emménagé avec elleux dans deux demi-appartements. Bertrand, Victoire et Olivier accompagnent Aurélie a ses rendez-vous médicaux à tour de rôle et s'occupent également des repas et taches ménagères par roulement. Ils peuvent ainsi toustes continuer à travailler tout en accompagnant un être cher dans des moments difficiles et se soutenir mutuellement.

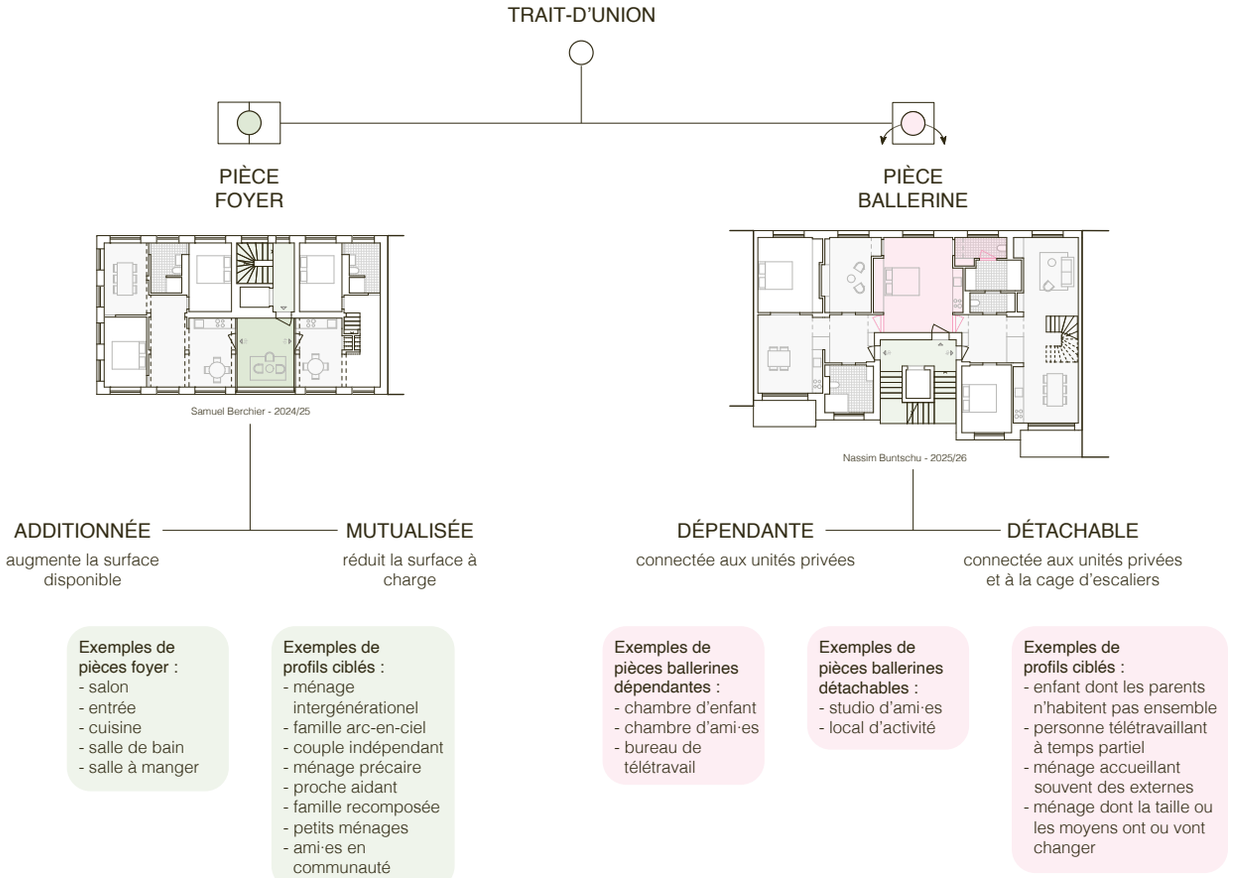


Parce qu'il faut un village pour élever un enfant, Normand et Manon se sont joint au foyer de Denise pour élever ses enfants Nicolette et Arthur en coparentalité. Les deux enfants ont ainsi accès à plusieurs modèles et personnes référentes qui les accompagnent également dans leur existence.

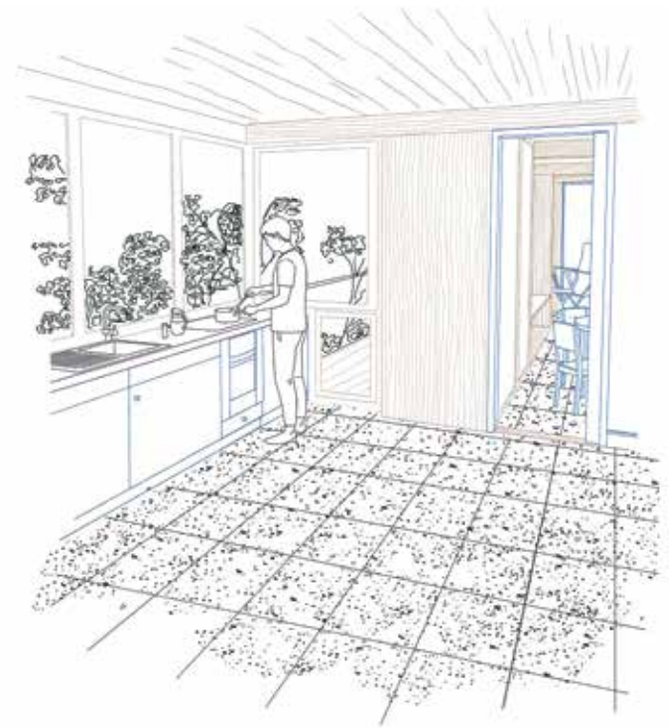
Simon Luprano, HEIA Fribourg – atelier Grisel-Brisson, SP 2025 Le travail des étudiant·es fait ressortir des scénarios riches et variés, répondant à la nouvelle réalité de beaucoup de ménages.



Un important travail de redessin a été engagé avec Lucie Carron, assistante-étudiante, afin de produire un répertoire de base typologique d'une cinquantaine de références.



Le répertoire typologique a servi de base à un travail de classification des différentes stratégies observées dans les projets.



Gaëtan Battistig, HEIA Fribourg – atelier Grisel-Brisson, SA 2026. À l'instar des buanderies partagées dans un immeuble, la cuisine pourrait être un équipement permettant de préparer les repas, sans pour autant devoir les partager avec ses cohabitant·es.

trait-d'union pourraient être transposées aux logements locatifs pour être offerts au plus grand nombre, moyennant quelques adaptations. Enfin, comme en témoigne notre travail avec les étudiant·es, ils ouvrent rapidement sur de nouveaux scénarios d'habitation, intégrant une plus grande diversité de formes de ménages – un reflet plus exact de la réalité contemporaine.

Vers une classification des pièces partagées

Au fil des semestres, nous avons constitué un répertoire typologique comparatif, constitué par les plans développés par les étudiant·es de notre atelier, et complété de projets (réalisés ou non) de professionnel·les. Nous avons ensuite classifié les pièces des appartements trait-d'union en plusieurs catégories selon leur usage et leur connexion aux autres pièces. En effet, leur statut plus ou moins intime, la place qu'occupe la pièce dans le plan et la manière dont elle est liée avec le reste du logement ou de l'immeuble créent autant de configurations qui peuvent répondre à différentes formes de ménages et à leur intégration dans le marché locatif.

Pièces ballerines et pièces foyer

Nous avons ainsi identifié et nommé deux catégories de pièces trait-d'union : d'abord les pièces foyer, qui ne peuvent pas être retranchées du logement car indispensables à son fonctionnement (halls d'entrée, cuisines, salons, salles à manger, salles de bain). Selon leur fonction, leur taille et leur degré de privacité, ces pièces amènent des scénarios de partage plus ou moins poussés, avec un potentiel d'économies de ressources variable. On distingue notamment les pièces foyer additionnées ou mutualisées : une cuisine commune peut résulter de l'addition de surfaces (offrant une cuisine plus grande, potentiellement mieux équipée) ou de leur mutualisation (plus économe en espace donc plus abordable mais également plus intense en partage). Le programme de la pièce influence évidemment l'intensité du partage : une cuisine peut être conçue comme une « cuisine-buanderie » (uniquement pour préparer les repas) ou inclure un espace pour prendre ses repas en commun. Il apparaît également que les scénarios d'appartements partageant des pièces foyer ne sont pas neutres et doivent être développés pour répondre à des volontés conjointes d'habitant·es de vivre ensemble (coparentalité, ménages intergénérationnels, etc.).

Deuxième catégorie, avec un fort potentiel, les pièces ballerines, dont le terme est emprunté aux architectes milanais qui utilisent ce nom *(la ballerina)* pour qualifier une pièce qui « danse » d'un appartement à l'autre. Elles peuvent être des chambres, des bureaux ou des pièces hybrides, tantôt rattachées à un appartement, à l'autre, ou aux deux. C'est le cas par exemple d'une chambre d'enfant dans un appartement coparental ou d'un bureau partagé entre deux personnes souhaitant télétravailler. Nous avons distingué les ballerines dépendantes, accessibles seulement depuis les appartements, des ballerines détachables, auxquelles on peut également accéder depuis la cage d'escalier. Ces dernières présentent un intérêt majeur puisque ce triple accès permet de dépasser la qualité intrinsèque des ballerines en y ajoutant la possibilité d'être annexées ou retranchées des appartements et ainsi permettre de répondre à la nécessaire plasticité d'un parc immobilier sur la durée.

Les défis de l'intégration des appartements trait-d'union au marché locatif

L'enjeu principal de notre première étape de recherche a été de confronter le travail académique et théorique à la réalité de la production de logements actuelle. Nous avons soumis notre catalogue typologique à l'appréciation d'acteur·ices de la promotion et de l'investissement immobilier en Suisse romande, avec pour objectif de comprendre les freins et opportunités que ces nouvelles typologies pourraient apporter au parc immobilier. Les entretiens réalisés révèlent un fort intérêt pour les pièces ballerines détachables notamment : la polyvalence d'usage (partage optionnel) et la flexibilité (ajout ou retrait) qu'elles offrent leur semblent autoriser une intégration relativement simple au marché locatif, moyennant une interprétation du droit du bail (baux accessoires par exemple) ou – si l'on vise une réelle transformation à long terme – son adaptation. Au-delà des questions normatives, il en ressort néanmoins également une frilosité à la prise de risque, liée essentiellement au changement de modèle de rentabilité et de gouvernance engendrés par ces logements. Ce risque doit cependant être mis en perspective avec le développement actuel d'incitations pour les projets qui répondent à des enjeux environnementaux et sociaux, ouvrant la voie à des financements supplémentaires auxquels les logements innovants comme les appartements trait-d'union pourraient prétendre. Nous sommes convaincus que notre avenir d'habitant·es sera lié à notre capacité d'adaptation, de coopération et de mise en commun des ressources. Pour reprendre les mots du sociologue Isaac Joseph : « Avant d'être citoyens, nous sommes mitoyens et c'est dans cette proximité distante avec l'étranger que nous apprenons à donner un sens commun à la notion de monde. »[7] ⊤

Germain Brisson est architecte et enseignant de projet à la HEIA-FR.
Julien Grisel est architecte et enseignant de projet à la HEIA-FR.
Marie Bourdon est architecte et collaboratrice scientifique à la HEIA-FR.

1 Statistique des bâtiments et des logements 2025, OFS 2025, environ 51.2% en combinant les 4 pièces, 5 pièces et plus de 6 pièces
2 Relevé structurel OFS 2023, couples avec enfants (familles recomposées et non recomposées, couples mariés ou en union libre) : 23.8%
3 Milena Charbit, *Architectures lesbiennes : subversion du lien, de l'intime et de l'espace.* Shed publishing, 2025
4 *ibid.*
5 *ibid.*
6 Voir au sujet des clusters : Nicolas Bassand, Julien Grisel, « Typologie, participation et réversibilité », *TRACÉS* 11/2016
7 Isaac Joseph, *L'athlète moral et l'enquêteur modèle*, Paris, Economica, 2007