

ESPACES PARTAGÉS DANS LE LOGEMENT SOCIAL : DES EXEMPLES ENCOURAGEANTS !

Une Fabrique de la Ville a réalisé pour l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) une étude prospective sur les nouveaux modes d'habiter en réponse aux évolutions sociétales : éclatement de la cellule familiale, vieillissement de la population, développement du télé-travail renforcé massivement par la crise sanitaire actuelle, économie du partage, qui génèrent une demande croissante de lien social et de services dans l'habitat. À partir d'un benchmark de projets innovants réalisés sur une vingtaine d'opérations, six exemples concrets d'espaces partagés en logement collectif ont été analysés : tiers-lieux, salle commune, terrasse partagée, bricothèque, buanderie collective, studio partagé, en logement libre, participatif et en locatif social.

À partir de l'identification des leviers et des freins, de visites d'opérations et d'entretiens (bailleur, promoteur privé, concepteur, association gestionnaire), des fiches méthodologiques ont été élaborées pour faciliter la mise en œuvre de ces espaces et en assurer la répliquabilité.

L'association de plusieurs bailleurs aux comités de pilotage de l'étude ainsi que l'animation d'un atelier de co-développement regroupant différents métiers de la construction et gestion, ont permis de dégager des pistes concrètes de mise en œuvre pour la conception, le financement et la nécessité de penser en amont l'exploitation du lieu afin d'assurer sa pérennité.

ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTUDE

Si dans l'histoire de l'habitat, les expériences en matière d'équipements collectifs de voisinage sont nombreuses (familistère de Guise, maisons-communes en URSS dans les années 1920, immeubles avec services intégrés en Suède dans les années 1930/1950, Cités radieuses de Le Corbusier, etc.), et intégrés systématiquement dans le logement social à travers les Locaux Communs Résidentiels (LCR) des opérations des années 60, force est de constater qu'en France, les espaces communs ont plutôt eu tendance à disparaître à partir des années 80.

Cela n'est pourtant pas le cas partout en Europe, où dans les pays nordiques (Danemark en particulier) ou en Suisse (Bâle, Zurich), sont proposés aux habitants de nombreux locaux communs dans les ensembles résidentiels (notamment dans le cas des coopératives d'habitat), comme l'a montré l'exposition récente à la Cité de l'Architecture, sur les coopératives d'habitat zurichoises.

Or, on constate depuis quelques années en France une évolution des mentalités vers la mutualisation et l'économie du partage, avec la demande d'espaces partagés, tels des pièces communes, des terrasses ou jardins partagés, ou des formes d'habitat nouvelles telles le co-living, l'habitat intergénérationnel ou encore le co-working.

Si cette demande n'émane pas d'une majorité d'habitants, elle suscite néanmoins un intérêt pour une part significative de la population : plus de la moitié des Français se déclarent intéressés par un habitat innovant et collaboratif, selon l'enquête réalisée en 2019 sur un panel de près de 4 000 personnes par l'Observatoire de l'Habitat (CDC et Nexity).

On peut également supposer que la demande aujourd'hui émergente va s'amplifier dans les années à venir et se traduire par des réalisations concrètes.

Les exemples étudiés font ressortir trois préoccupations majeures :

- Développer le lien social, dans un contexte de hausse du sentiment d'isolement
- Réaliser des économies de ressources et de moyens, en mutualisant des services ou des objets
- Optimiser l'espace du logement, en particulier dans les zones denses : vivre mieux avec autant, voire moins d'espace individuel disponible

Les appels à projet urbains innovants tels Réinventer Paris, Inventons La Métropole du Grand Paris 1 et 2 témoignent de cette évolution et les propositions font la part belle aux innovations dans les modes d'habiter : co-living, co-working, habitat intergénérationnel, de nombreux espaces partagés y sont proposés.

La mutualisation des fonctions de l'habitat semble donc une piste prometteuse pour le mieuxvivre ensemble dans le logement collectif, et interroge la notion d'habitat « en tant que service ». Les opérations exemplaires analysées dans le cadre de la présente étude nous permettent d'envisager un déploiement à plus grande échelle.

Cependant, cet objectif est loin d'être simple à mettre en œuvre tant la réussite de tels espaces dépend des modalités de conception, d'animation et de gestion. Ce retour d'expérience nous permet de tirer les quelques enseignements suivants :

La vacance des logements : une opportunité pour inventer de nouveaux usages, et proposer de nouveaux services facteurs de lien social et de convivialité

Les espaces vacants tels que les locaux en rez-de-chaussée peu attractifs pour du commerce, ou des logements non loués en zone détendue sont des espaces ressources intéressants pour planter de nouveaux services. À titre d'exemple, les tiers-lieux réalisés par Sodineuf à Neufchâtel-en-Bray ou par SIA Habitat à la Cité du Pinson à Raismes ont été réalisés dans des logements vacants, situés dans des territoires déclassés avec une population vieillissante. Ils ont permis de redonner de l'attractivité au quartier en créant des animations, de favoriser le lien social (organisation d'ateliers de cuisine ou de bricolage) et d'encourager le retour à l'emploi de différentes manières (formations aux métiers de la rénovation à travers le chantier de rénovation du lieu, antennes locales venant sur place au contact des habitants...).



Un logement vacant transformé en tiers-lieu à Raismes (59) © SIA Habitat

Amorcer et accompagner les usages : l'importance de la maîtrise d'usage

Le lieu, pour être réellement utilisé, doit être pensé par et pour les habitants. L'engagement d'une démarche participative est essentiel pour s'assurer que les usages projetés correspondent réellement aux besoins qui peuvent être très différents en fonction de l'âge des habitants, de la manière de vivre ou encore des services existants ou non dans l'environnement de l'immeuble : accès à un espace extérieur de détente, possibilité de cultiver un potager, salle de convivialité ou de sport, organisation de repas, salle de devoirs pour les enfants, espace de télétravail, mise en commun d'équipements (laverie, bricothèque, atelier de réparation de vélos...) ou studio partagé.



Laverie commune d'une coopérative d'habitat à Zurich ©Jürg Zimmermann

La gestion du lieu : un facteur de réussite primordial à anticiper

La question de l'animation et de la gestion des espaces partagés au sein d'un immeuble est déterminante pour la bonne réussite de son occupation et sa pérennité dans le temps. Si certains de ces espaces peuvent être gérés directement par un gardien d'immeuble motivé (exemple de la terrasse partagée d'I3F à Paris) ou une association de locataires (potagers sur cette même terrasse), des gestions plus partagées qui s'appuient sur l'écosystème local sont intéressantes dans le cas d'espaces plurifonctionnels (exemple de la base vie d'Aquitanis à Bordeaux) car elles permettent de s'ancrer réellement dans le territoire et ce dans la durée. Le recours à des prestataires spécialisés privés est également envisageable, avec un coût à intégrer en amont dans l'opération.

Cette solution est parfois proposée par les promoteurs privés pour lancer le lieu dans le cas de montage en VEFA- ils prennent alors en charge une ou deux années de fonctionnement dont le coût est intégré au bilan global d'opération, mais la question du relais sera à anticiper rapidement pour assurer la continuité du service offert aux habitants.



Bal organisé dans le tiers-lieu de la cité Claveau à Bordeaux ©Aquitanis

Le numérique comme levier de gestion de ces espaces communs

Les exemples présentés à Neufchâtel-en-Bray et dans la copropriété les Nuages à Paris montrent que l'utilisation des outils numériques facilite la gestion des espaces partagés : réservation de la salle, informations sur les animations, communication entre voisins... Si des solutions numériques existent déjà, elles peuvent être configurées spécifiquement pour répondre à la gestion du lieu.

Le bon ratio : 5 % de la SHAB dédié aux espaces partagés

Une surface utile correspondant à 5 % de la SHAB, dédiée aux espaces partagés, semble être une jauge convenable pour amorcer une dynamique commune, tout en maintenant un niveau de charges supportable pour les locataires et sans peser trop lourdement sur l'équilibre économique de l'opération. C'est ce ratio que le promoteur La Compagnie de Phalsbourg, l'un des opérateurs privés les plus engagés sur le sujet, intègre dans toutes ses opérations de logements. Dans des opérations d'habitat coopératif, cette part peut être plus ambitieuse et atteindre 10 %.



Salle commune de l'opération Nuages, Paris 13e ©Compagnie de Phalsbourg

Le rapport entre l'immeuble et la ville

Le développement d'espaces communs interroge le rapport de l'immeuble avec son environnement urbain, son rôle dans la ville à travers les fonctions qu'il accueille. À l'aune de la crise sanitaire liée à la Covid19, des besoins se sont renforcés, comme l'accès à un espace extérieur pour tous, le développement du lien social et de l'entraide de proximité, le télétravail (pas toujours facile dans des petits logements), qui sont autant de raisons de penser que l'attrait pour l'immeuble collectif réside dans sa capacité à mieux répondre à ces besoins. Par ailleurs, la création de tiers-lieux ou de salles communes dans des rez-de-chaussées d'immeubles peut aussi contribuer à l'animation des rez-de-ville dans un contexte de crise du commerce, auquel ces surfaces étaient souvent destinées.



Vue sur Paris depuis la terrasse partagée de l'immeuble T7B1, réalisé par le bailleur social I3F, face à la Bibliothèque Nationale de France ©A. Mercusot