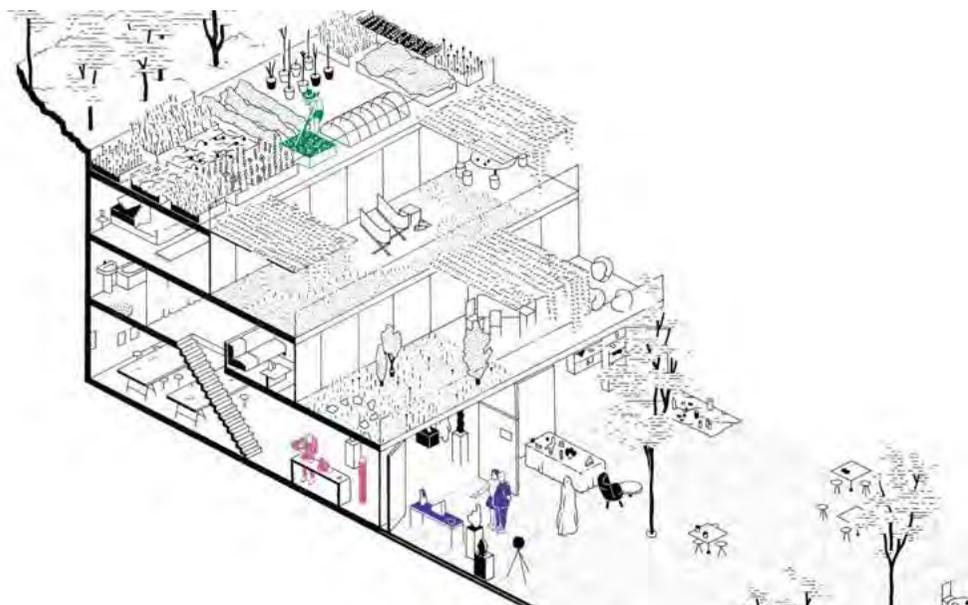
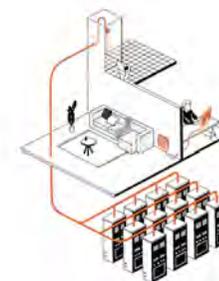
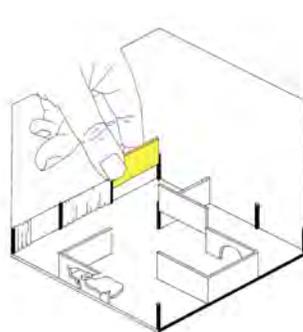


ETUDE PROSPECTIVE : NOUVEAUX USAGES ET MODES D'HABITER

RAPPORT FINAL
NOVEMBRE 2020



Ont piloté cette étude :

L'Union Sociale pour l'Habitat -

Véronique Velez, responsable du département innovation et prospective, direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales

Cécile Semery, responsable du département Architecture et Maîtrise d'ouvrage, direction de la maîtrise d'ouvrage et des politiques patrimoniales

Céline Di Mercurio, responsable du département développement social des quartiers, inclusion numérique et innovation sociale, direction des politiques urbaines et sociales

Ont réalisé cette étude :

Une Fabrique de la Ville -

Anna Cremnitzer, associée, directrice de projets

Antoine Springer, chargé d'études

Transit City -

François Bellanger

Remerciements pour leur contribution à cette étude :

Vilogia -

Manuelle Colas, responsable marketing France

Alice Guibert, chargée de missions relation client

Julie Xavier, responsable Innovation sociale

Groupe Valophis -

Nathalie Radenac, chargée de mission développement durable & innovation

Jean-Paul Paisant, chef de service développement social et urbain

Opal02 -

François Aubert, chargé de mission partenariats

Sigrid Pattin, chargée de mission développement urbain

Coralie Planckaert, responsable commercialisation

Aquitanis -

Rafaële Bianchi, responsable du service maîtrise d'ouvrage

Claire Lacaze, responsable d'opérations

Action logement groupe -

Marine Carrat, directrice innovation & développement durable



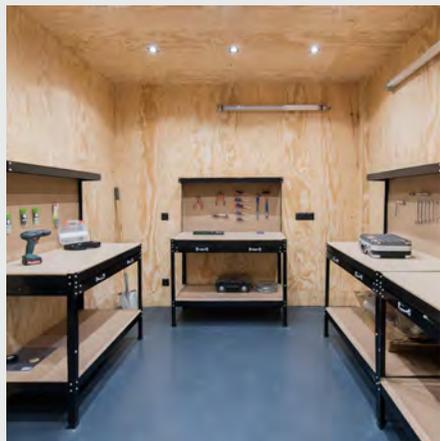
UNE
FABRIQUE
DE LA **VILLE**

57, rue de Turbigo
75 003 PARIS
Tél. : + 33 (0)1 45 23 91 01
www.undefabriquedelaville.fr

TRANSIT CITY

46, A rue de Raymond Losserand
75 014 PARIS
Tél. : + 33 (0)6 81 58 28 23
www.transitcity.com







SOMMAIRE

Préambule - cadre de la mission et méthodologie.....	7
1. Évolutions sociétales et impacts sur l’habitat	11
1.1 Une révolution urbaine en cours.....	12
2. Les enseignements issus de l’analyse des cas concrets.....	17
2.1 Des pistes de réponses apportées par les acteurs de l’immobilier	18
2.2 Enseignements de l’étude	19
3. Réponses apportées par les acteurs de l’immobilier et benchmark	30
3.1 Appels à projets innovants	32
3.2 Opérations privées, hors appel à projet.....	44
3.3 Opérations de logement social	50
3.4 Opérations d’habitat participatif	64
3.5 Opérations de résidences services	74
4. Approfondissements	82
4.1 Terrasse de l’opération «T7B1»	86
4.2 Tiers-lieux Firminy Ré-génération	96
4.3 Tiers-lieux le «Mille-Lieux»	104
4.4 Services de l’opération «Nuages»	108
4.5 Résidence intergénérationnelle Maison de Marianne.....	114
4.6 Tiers-lieux Base vie	118
4.7 Habitat participatif Locus Solus	124
5. Fiches pratiques - mise en oeuvre des espaces partagés.....	130
6. Annexes	162
6.1 Atelier de co-développement.....	164

PRÉAMBULE - CADRE DE LA MISSION ET MÉTHODOLOGIE

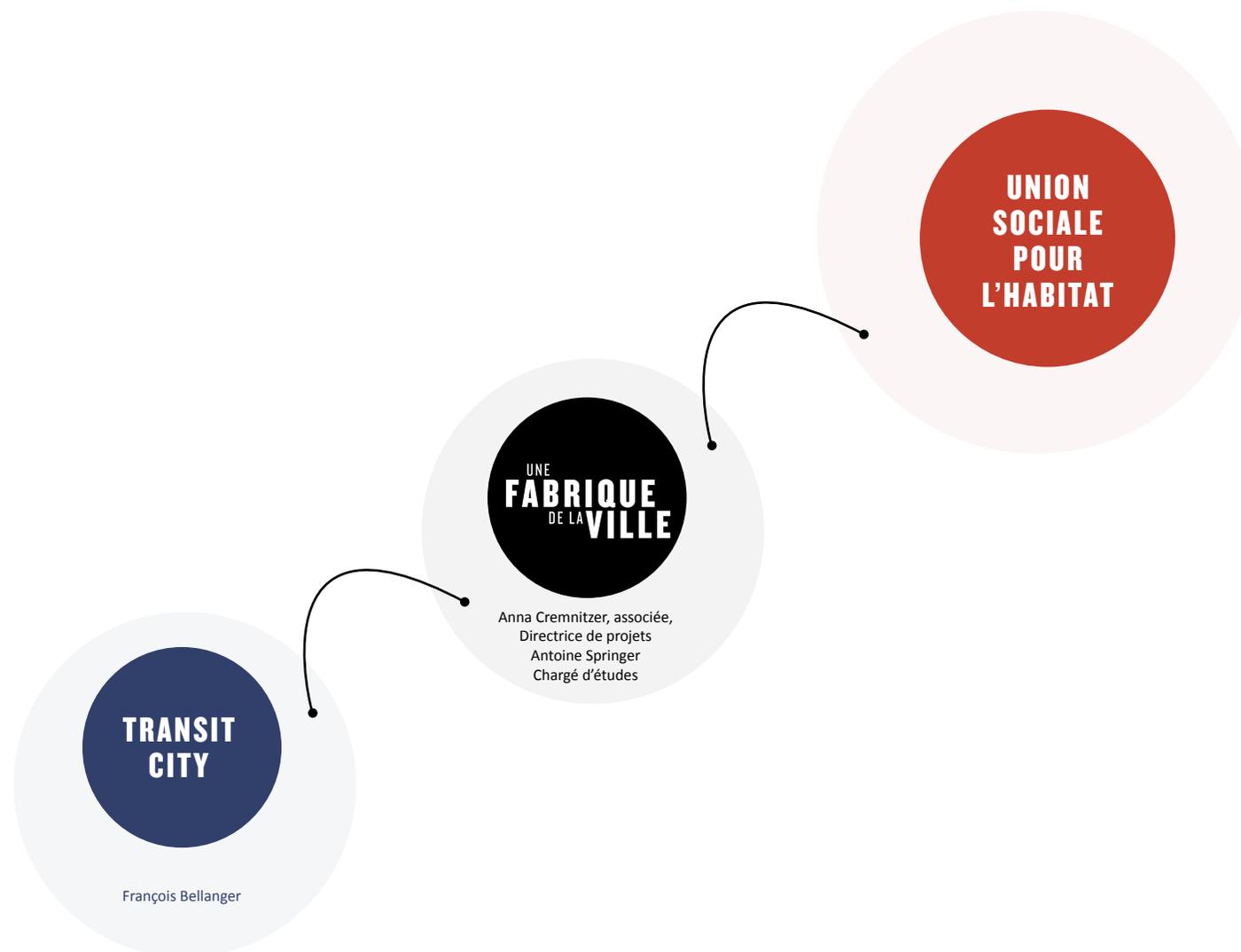
CADRE CONTRACTUEL ET INTERVENANTS

Une Fabrique de la Ville intervient dans le cadre d'un contrat conclu avec l'Union Sociale pour l'Habitat, portant sur la réalisation d'une étude prospective sur les nouveaux usages et modes d'habiter.

Transit City intervient en sous-traitance d'Une Fabrique de la Ville pour l'identification des nouveaux usages ayant un impact sur les nouveaux modes d'habiter.

Plusieurs organismes HLM ont été associés à cette étude et ont contribué à l'élaboration de ce document :

- Aquitanis : Office Public de l'Habitat de Bordeaux Métropole
- Opal02 : Office Public de l'Habitat de l'Aisne
- Valophis : Office Public de l'Habitat du Val de Marne
- Vilogia : groupe privé d'immobilier social



ENJEUX DE LA MISSION ET MÉTHODOLOGIE

L'Union Sociale pour l'Habitat s'interroge sur l'impact de l'évolution de la société sur les modes d'habitat. Les conceptions de l'habitat et des manières d'habiter évoluent au gré des mutations sociétales nombreuses et pour certaines rapides liées au vieillissement de la population, aux évolutions des schémas familiaux, à l'accroissement du temps libre, aux frontières entre vie professionnelle et vie personnelle qui s'affinent, aux nouvelles formes de travail et d'organisation du travail, à la révolution numérique, à l'attention croissante sur les sujets de l'environnement et de la santé etc...

La confédération souhaite donner des outils aux organismes HLM pour adapter son parc de logements sociaux à la demande actuelle et future, que ce soit dans les logements existants comme dans ceux qui sont construits aujourd'hui. Si l'on se réfère au rythme de renouvellement du parc (1% par an), 80% des français habiteront encore dans 50 ans dans les logements construits aujourd'hui. On voit ainsi toute l'importance de disposer d'un patrimoine qui puisse à la fois répondre aux besoins actuels et s'adapter aux besoins futurs, encore inconnus aujourd'hui même si des pistes sont esquissées par les chercheurs et prospectivistes.

La difficulté réside notamment dans la gestion des temporalités, le logement s'inscrivant par nature dans la longue durée : construit pour durer et ce qu'on construit organisant l'espace à long terme, comment concevoir des espaces qui puissent s'adapter à l'évolution souvent plus rapide des nouvelles manières d'habiter ?

Pour proposer des éléments de réponse et des pistes de réflexion, l'étude s'articule en trois temps. La première partie est consacrée à l'identification des évolutions en cours dans la ville et l'immobilier issues de l'évolution des

usages, l'hôtel représentant le précurseur de ces évolutions. Elle a été présentée par François Bellanger lors du COPIL du 15 janvier 2020.

La seconde est constituée d'un benchmark de 18 opérations livrées ou en cours de développement proposant des réponses variées aux questions soulevées par l'évolution de nos modes de vie. Seront étudiées des opérations à la fois en logement libre et en logement social, en habitat coopératif ou en résidence intergénérationnelle, dans des territoires différents allant de l'urbain dense au péri-urbain et au rural. Ce sujet de la situation géographique de l'habitat est important à prendre en compte, tant elle peut être différente entre des zones urbaines tendues et denses, et les zones plus détendues, éloignées souvent des services mais qui offrent par ailleurs un marché plus favorable au développement d'espaces moins directement rentables. Ensuite, quelques exemples étrangers, en particulier issus des coopératives zurichoises seront aussi montrés pour leur caractère ambitieux et innovant.

Cinq opérations sont ensuite analysées en détail pour en décrypter le fonctionnement, les acteurs, le modèle économique, et permettre ainsi d'en extraire des recommandations pour une répliquabilité des expériences. Cette étude ayant été réalisée en partie pendant la crise sanitaire liée au COVID-19, l'utilisation de ces espaces pendant la période de confinement a aussi été posée.

Nous nous concentrerons ici sur les espaces hors du logement, tant ils recouvrent déjà des formes très différentes, les exemples d'innovation dans les plans des cellules elles-mêmes constituant un sujet qui pourrait faire l'objet d'une étude spécifique.

La dernière partie de cette étude consiste à réaliser un guide méthodologique à destination des organismes HLM, répertoriant les usages possibles dans les espaces partagés, les prescriptions techniques associés, les modalités de mise œuvre et les partenaires potentiels pour en assurer la gestion ainsi que les pistes de financement. Ce guide intègre les enseignements issus des entretiens avec les acteurs des opérations présentées (bailleur, architecte, exploitant) et a été enrichi grâce aux apports de l'atelier de co-développement.



ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES ET IMPACTS SUR L'HABITAT

ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES EN LIEN AVEC L'HABITAT

Réflexions de François Bellanger sur les mutations de l'habitat à travers six constats :

CONSTAT N°1

Nous vivons une révolution urbaine

CONSTAT N°2

Cette révolution urbaine est comme toute révolution urbaine la conjonction d'une révolution technique et d'un défi sanitaire.

Rappel des faits sur les deux précédentes révolutions urbaines :

- Au début du XIXe siècle, le Haussmannisme est né de la révolution de la vapeur (la locomotive)

+ la lutte contre le choléra (grandes avenues).

- Au début du XXe siècle, le Manhattanisme est né de la révolution de l'électricité (l'ascenseur)

+ la lutte pour plus d'hygiène et le bien-être (la salle de bain).

L'actuelle révolution urbaine :

- En ce début de XXIe siècle, nous vivons peut être ce qu'on appellera un jour le Covidisme, c'est-à-dire l'addition de la révolution du numérique + la lutte pour la distanciation.

CONSTAT N°3

Nous vivons aujourd'hui dans des villes conçues lors des deux premières révolutions industrielles.

La construction de la ville du XIXe siècle :

- Longtemps, la ville s'est construite, vécue et pensée sous l'angle du fixe et de la spécialisation.

- C'est la révolution industrielle du XIXe qui a figé et spécialisé les lieux et les cadres spatiaux dans lesquels nous vivons encore aujourd'hui.

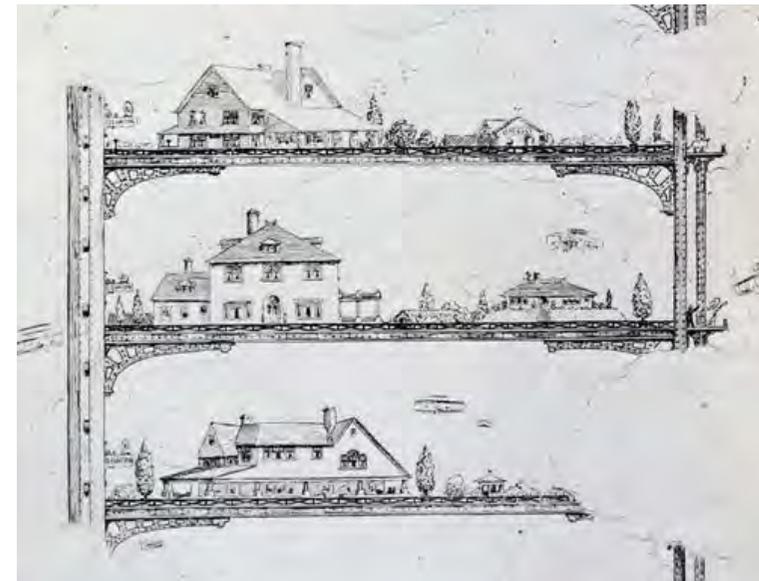
- C'est à cette époque que s'invente la gare, le grand magasin, l'usine, les immeubles de bureau, les usines, les hôpitaux, les collèges. C'est à cette époque que s'inventent les transports qui irriguent toujours nos villes. Le train, le tram et la voiture qui permettent à la ville de s'étaler.

- La ville, c'était donc jusqu'à récemment des bâtiments ayant une fonction bien déterminée et définie.

- Aujourd'hui cette grille de lecture autour du fixe et de la spécialisation des lieux et des espaces ne fonctionne plus.



Gustave Caillebotte, rue de Paris, 1877.



Projet de building, Walker, 1909.

UNE RÉVOLUTION URBAINE EN COURS

CONSTAT N°4

Le modèle urbain né au XIXe siècle de la révolution est en train d'exploser avec le numérique

- Aujourd'hui, nous vivons une troisième révolution industrielle fondée sur le numérique et sur la mobilité.

- La mobilité est devenue un mode de vie. On fait tout partout et on veut tout faire en situation de mobilité.

- Aujourd'hui, la mobilité, c'est une paire de basket et un téléphone mobile

- Et cela nous oblige à repenser la fonction et la nature des lieux définis lors des deux premières révolutions industrielles du XIXe et du XXe siècle.

- C'est quoi un bureau aujourd'hui, si je peux travailler partout ?

- C'est quoi un magasin aujourd'hui, si je peux consommer partout ?

- C'est quoi un logement, si je dois pouvoir y travailler et y faire du sport ?

CONSTAT N°5

La Covid et le confinement n'ont fait qu'accélérer et accentuer la révolution du numérique.

- La Covid 19 n'a fait qu'accélérer la mutation qui était déjà en cours avec le numérique.

- Avec le confinement, la très grande majorité de la population a découvert et vécu le fait que l'on pouvait (et devait) pouvoir faire tout partout.

- Le logement est devenu un bureau.

- Le logement est devenu une salle de sport.

- Sauf que ...

- Sauf que les logements n'ont jamais été conçus pour cela ...

CONSTAT N°6

Quand le logement va devoir se repenser entièrement en France

- Le logement actuel s'est inventé en France lors de la première révolution industrielle.

- Toutes les fonctions, notamment productives qui était faite dans l'habitat, en ont été sorties.

- L'habitat n'est devenu qu'un espace pour habiter.

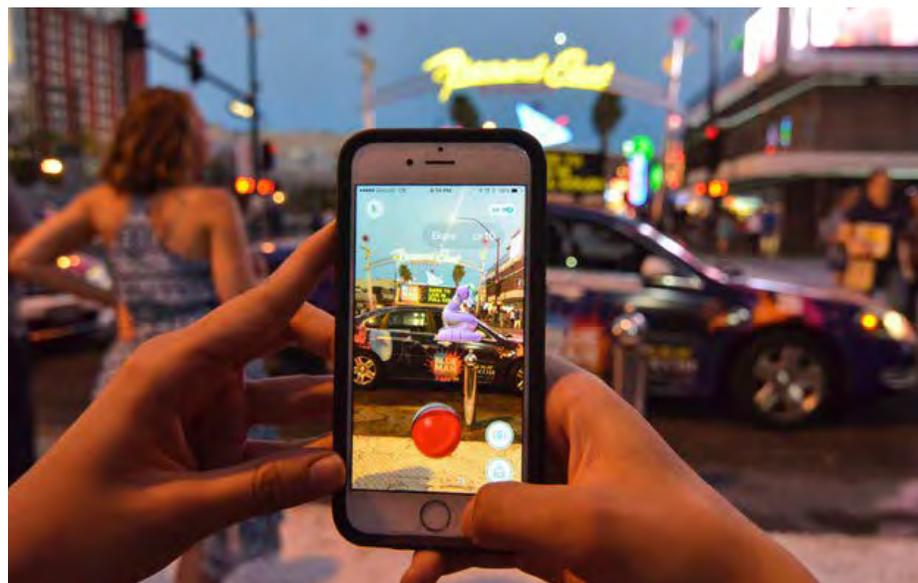
- Et cela n'a pas changé depuis un siècle et demi : les appartements construits aujourd'hui le sont sur le modèle de l'haussmannisme, c'est-à-dire pensés uniquement autour de fonctions domestiques (dormir, manger, cuisiner, se laver...) et avec des pièces pensées comme étant mono-fonctionnelles (chambre = dormir, cuisiner = cuisine ...)

- Depuis plusieurs années, ce modèle de l'haussmannisme était réinterrogé.

- La Covid 19 est venue brutalement montrer qu'il était dépassé.



Playtime, Jacques Tati, 1967.



Réalité augmentée via son smartphone, application jeu Pokémon GO, 2016.

L'HÔTEL COMME INDICATEUR D'ÉVOLUTION DES USAGES DE L'HABITAT

«FIGURE FAMILIÈRE DE NOS VILLES, ENRACINÉE DEPUIS TOUJOURS, L'HÔTEL EST UN ÉDIFICE EN MUTATION PERPÉTUELLE CONSTRUIT POUR ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES, ÉCONOMIQUES ET CULTURELLES

La manifestation « Hôtel Métropole - Depuis 1818 » révèle l'histoire de cette architecture depuis sa naissance, dresse le portrait du parc hôtelier métropolitain actuel et explore les perspectives de ces établissements à l'heure des nouveaux enjeux climatiques.

Depuis l'ouverture de l'hôtel Meurice en 1818, l'évolution de cet habitat temporaire et des services associés offre, plus que tout autre programme, un stimulant portrait de la ville par anticipation : techniques constructives d'avant-garde, transformation de l'usage des immeubles et attentes de la société. Premières salles de bains, ascenseurs, climatiseurs, programmes mixtes, préfabrication, informatique... l'hôtel est depuis deux siècles le laboratoire de la construction et l'accélérateur de nouvelles pratiques.

Multiple dans sa forme et divers dans les services associés, ce programme se glisse dans tous les types de bâtiments, investissant parkings, tours, centraux téléphoniques, anciennes postes, hôtels particuliers et même les bureaux ces dernières années. [...]»

Source : Exposition Hôtel Métropole, communiqué de presse, créée par le Pavillon de l'Arsenal (du 16/10/19 au 12/01/20).

OU REGARDER POUR PENSER L'HABITAT DEMAIN ?

En France, le logement s'est construit sur le modèle bourgeois du XIXe siècle.

D'autres pays ont développé d'autres modèles, notamment les Etats-Unis qui ont fait, eux, de l'hôtel la figure idéal de l'habitat.

Aux Etats-Unis, la modernité n'était pas l'appartement bourgeois comme en Europe, mais l'immeuble serviciel.

Le meilleur exemple est le Waldorf Astoria qui, à New-York, a symbolisé la modernité absolue.

La modernité s'exprime par les services disponibles.

Aux Etats-Unis, l'hôtel toujours été en avance sur la ville.

C'est cette culture américaine du service qui explique l'émergence depuis 10 ans d'entreprises comme We Work ou We Live qui ne vendent pas un bureau ou un logement, mais des espaces de travail et des espaces pour habiter entourés de nombreux services (sport, laundry, co-working,...).

C'est cette culture du service et du modèle hôtelier qui a donné naissance aux tiers-lieux qui ont tant fascinés les gens de la promotion immobilière depuis 10 ans.

La grande idée était de se dire que face aux nouvelles attentes à l'égard de l'habitat et aux retours de nombreuses fonctions dans les logements, il fallait inventer des lieux partagés et partageables.

Sauf que la Covid 19 vient mettre tout à plat.



Le toit du Terrass' Hôtel, vers 1950 © Terrass' Hôtel



La terrasse et le bar The Shed de l'hôtel des Grands Boulevards, 2017 © Karel Balas

DES PISTES DE RÉPONSES APPORTÉES PAR LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER

UNE DISPARITION DES LOCAUX COMMUNS, EN FRANCE, DEPUIS LES ANNÉES 1980

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 zurchoises.

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).

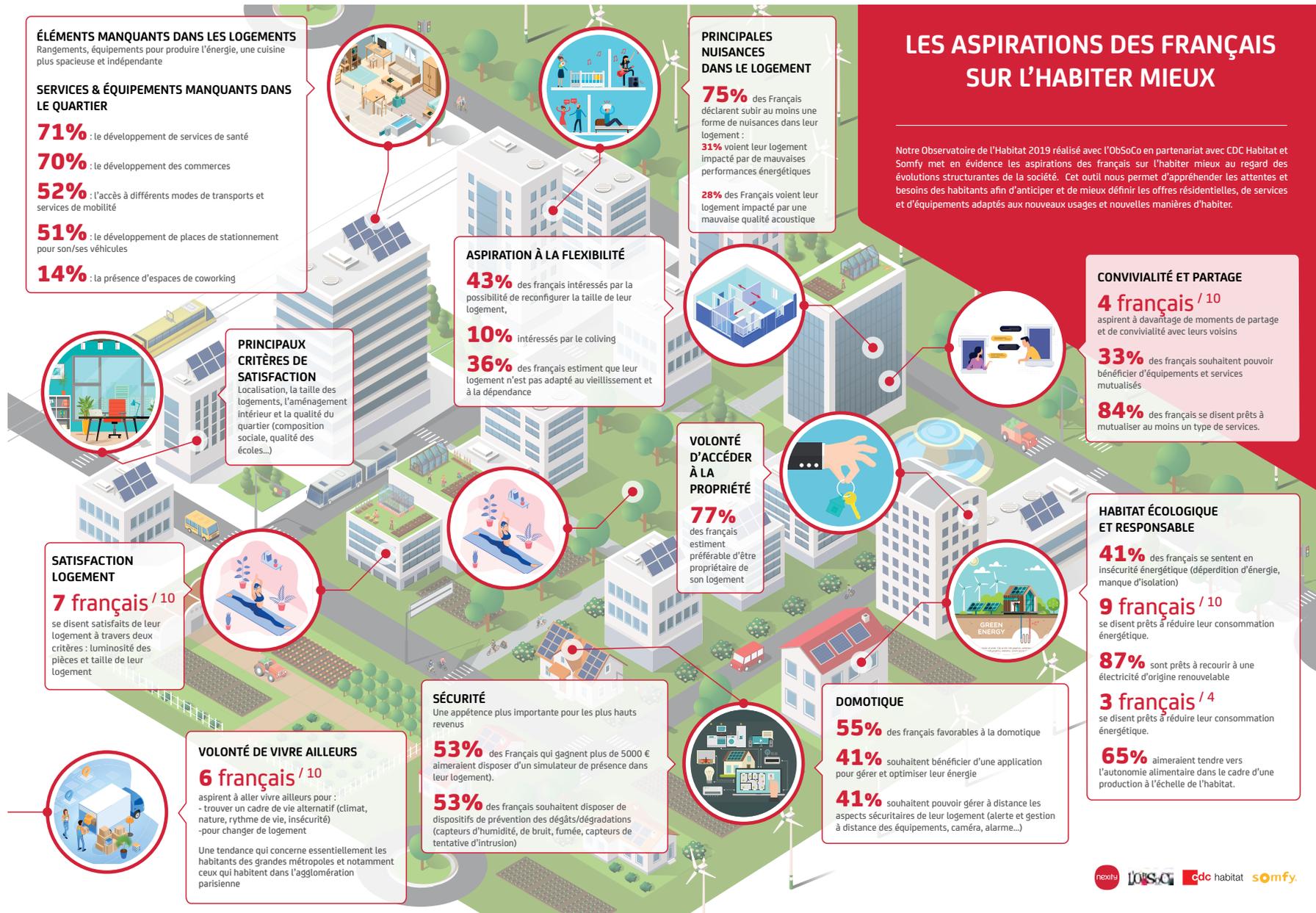
On peut également supposer que la demande aujourd'hui émergente va s'amplifier dans les années à venir et se traduire par des réalisations concrètes.



2

LES ENSEIGNEMENTS ISSUS DE L'ANALYSE DES CAS CONCRETS

OBSERVATOIRE DE L'HABITAT ET NEXITY - « QUE SIGNIFIE HABITER MIEUX POUR LES FRANÇAIS ? »



DES EXEMPLES ENCOURAGEANTS DANS LE LOGEMENT SOCIAL !

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 mieux-vivre 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'expériences 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

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 implanter 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...).



Ateliers terre pendant pour la réalisation du prototype du projet Firminy Re-Génération en 2018 © F. Le Bail



Fête des voisins au 23 Perrier, tiers-lieu à Raismes (59) © SIA Habitat

ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTUDE

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.

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.



Laverie commune de l'opération Genossenschaftsstrasse à proximité de Zurich, 2015 © Ursula Meisser



Terrasse partagée de l'immeuble de logement social T7B1 à Paris © Harari Architectes

ENSEIGNEMENTS DE L'ÉTUDE

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 %.

LE RAPPORT ENTRE L'IMMEUBLE ET LA VILLE

Ce 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.



Salle commune des Nuages à Paris © Compagnie de Phalsbourg



La terrasse : un moyen pour contempler un paysage © Harari architectes

LES DIFFÉRENTS RAPPORTS ENTRE LIEUX DE COHABITATION, TERRITOIRE ET VILLE

AINSI, LA FIGURE DU BÉGUINAGE OU DU FAMILISTÈRE EST CONSUBSTANTIELLE D'UNE CERTAINE IDÉE DE LA VILLE

En effet, leur intériorité, la manière dont elles s'adressent à la rue en s'ouvrant sur elle, font qu'elles permettent de s'extraire ou au contraire de construire les ilots comme autant de matrices de l'espace urbain.

D'un point de vue fonctionnel on peut dire que les espaces de la cohabitation ont la capacité de fabriquer la ville d'une manière particulière puisque le plus souvent ils intègrent une partie d'équipements. Lorsque ceux-ci sont ouverts au quartier, la dimension urbaine de ces programmes est encore plus manifeste.

La position de ces équipements est essentielle. Comment vont-ils permettre de traiter la question des rez-de-chaussée ? Doivent-ils se situer au pied des immeubles, dans les étages hauts, dans les cours ? Doivent-ils être rassemblés ou dispersés ? Comment doivent-ils se signaler dans l'espace public ? Quelles relations de contiguïté avec les parties communes de l'immeuble ?

Quel apport à la ville et à l'immeuble d'un espace de coworking en rez-de-chaussée ?



La fête de l'Enfance au Familistère de Laeken. Photographie anonyme, 1898 © Familistère de Guise



A Courtrai, le Béguinage Sainte-Élisabeth © DR

DU LOCAL COLLECTIF RÉSIDENTIEL AU TIERS-LIEU

UN DÉSIR D'ESPACES PARTAGÉS EN TRAIN DE RENAÎTRE

Prévoir des espaces pour la rencontre entre habitants était encouragé voire imposé (la réglementation impose en 1960 la réalisation d'un local de 30 m² pour les ensembles de logement social de plus de 100 logements dans les grands ensembles de l'après-guerre) et ils sont souvent joués un rôle positif dans la création d'une communauté de voisins ; s'y sont développés des salles de sport et de yoga, d'autres réservées aux devoirs du soir, des salles de réunions de locataires qui servaient aussi aux fêtes familiales ou aux rencontres amicales entre voisins. Ces locaux constituent des lieux d'animation et de rencontre pour le développement du lien social dans les résidences et au-delà dans les quartiers.

Les LCR étaient, et sont toujours pour ceux qui existent encore, mis à la disposition, dans le cadre d'un contrat, à des associations et/ou à des collectifs d'habitants qui entreprennent des actions favorisant le bien vivre ensemble, dynamisant la vie de quartier ou développant la solidarité.

On distingue les locaux à disposition d'une ou éventuellement de plusieurs associations et les locaux partagés en fonction des créneaux horaires attribués par association.

Mais ces LCR, trop souvent mal traités ou mal placés, en sous-sol parfois, ont fini par disparaître en grande partie des immeubles de logements sociaux, par peur d'encourager les conflits de voisinage ou car délaissés par les habitants. La chasse aux mètres carrés inutiles a eu raison également d'un certain nombre d'entre eux et explique aussi qu'ils ne sont plus intégrés dans les programmes sociaux.

Les espaces communs ont souvent été réduits à un hall réduit à sa simple fonctionnalité, ce qui n'invite pas à l'échange entre voisins ni à la mutualisation.

Pourtant ce désir d'espaces partagés est en train de renaître, et prend une forme nouvelle avec le développement des tiers-lieux.

Par leur capacité à offrir des réponses sur-mesure à des besoins locaux, les tiers-lieux se multiplient aujourd'hui et deviennent des espaces de première nécessité parés de toutes les vertus. Ils apparaissent comme des leviers aptes à revitaliser des zones urbaines et rurales en déclin, à diminuer les fractures sociales, diffuser la culture, expérimenter des projets professionnels, développer une économie sociale et solidaire, agir pour l'écologie, rompre l'isolement...

Pour en savoir plus :

LES LOCAUX COLLECTIFS RESIDENTIELS DANS LES VILLES NOUVELLES

Novembre 1979



Etude sur les locaux collectifs résidentiels en Île-de-France, 1979 © Institut Paris Région



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

UNE FLEXIBILITÉ SPATIALE POUR ACCOMPAGNER L'INDÉTERMINATION DU PROGRAMME

CRÉER UN ENVIRONNEMENT FAVORABLE POUR LES ENTREPRENEURS, ACTEURS ET CRÉATEURS DE LIEUX ET D'ACTIVITÉS.

Le rapport de Patrick Levy-Waitz remis le 19 septembre 2018 au gouvernement, tire quatre enseignements majeurs de son travail en immersion dans les territoires :

- L'émergence de ces tiers-lieux, loin d'être marginale, s'inscrit dans un mouvement de fond touchant l'ensemble du territoire ;
- Ces tiers-lieux sont localement porteurs de dynamiques économique et sociale très structurantes ;
- L'essor de ces lieux préfigure celui des nouvelles manières de travailler (télétravail, travailleurs indépendants) ;
- Enfin, en contribuant à développer des activités de proximité et à encourager les circuits courts, ces lieux sont des acteurs essentiels de la transition numérique et écologique dans les territoires.

Sur le plan architectural il n'existe aucune typologie spécifique et les espaces sont de fait très divers : appartement vacant transformé, ancienne halle industrielle, intégré dans des équipements comme des médiathèques... Mais une grande flexibilité spatiale semble requise, pour accompagner l'indétermination a priori du programme.

Fort de ces potentialités, les questions auxquelles ce rapport tâche de répondre sont donc les suivantes : comment les tiers lieux peuvent-ils créer de l'activité sur les territoires ? Comment les y aider ? Quels sont les modèles pérennes ? Quelles conditions sont nécessaires à l'accompagnement d'une impulsion de terrain ? Pour quels impacts économiques et sociaux tangibles ? Et enfin, quel rôle pour l'acteur public dans un contexte et sur un objet inédit ?

Un soutien pensé en fonction des spécificités des territoires est essentiel à la réussite de ces nouveaux lieux car ce qui est évident pour les métropoles ne l'est pas en dehors. Dans ces dernières, un véritable marché immobilier s'est construit autour des tiers lieux et des espaces de coworking. Dans les zones rurales et péri-urbaines ou encore dans les petites agglomérations, le marché n'est pas évident et la question n'est pas celle de l'immobilier. Avant de disposer d'un lieu, il faut un projet et des gens pour le porter. Il y a donc nécessité de créer un environnement favorable pour les entrepreneurs, acteurs et créateurs de lieux et d'activités.

La Région Nouvelle Aquitaine est l'une des premières à avoir soutenu, dès 2012, leur création (près de 200 tiers-lieux mis en place à ce jour). A la fin de l'année 2018, elle a renouvelé un appel à manifestation d'intérêt pour en créer une centaine supplémentaire. A ce titre, elle a créé une SCIC « la coopérative des tiers-lieux » qui les fédère : <https://coop.tierslieux.net>.



© Rapport 2018 - Mission Coworking : faire ensemble pour mieux vivre ensemble



La cordée, un tiers-lieu entrepreneurial à Lamure-sur-Azergues © La Cordée

LES TIERS-LIEUX EN FRANCE EN 2019

Près de
1800 tiers lieux
en France

(1463 identifiés par la mission)



Extrait du dossier de presse «Nouveaux lieux, nouveaux liens ; L'Etat s'engage pour les tiers-lieux dans les territoires» ; 17 juin 2019.

« LE PHÉNOMÈNE DES « TIERS LIEUX » S'IMPOSE À L'ÉTAT »

UN PLAN DE 110 MILLIONS D'EUROS ANNONCÉ PAR L'ÉTAT

« Pour dynamiser les territoires, le gouvernement entend donner un « coup d'accélérateur » au développement des « tiers lieux ». Dans la foulée de la remise d'un rapport sur ces espaces de « coworking », « fab lab », « living lab » et autre « makerspace », le secrétaire d'Etat auprès du ministre de la cohésion des territoires, Julien Denormandie, a annoncé, mercredi 19 septembre, un plan de 110 millions d'euros sur trois ans pour renforcer et déployer ces espaces de travail partagé où se mêlent fabrication et réseau d'échanges.

« Avant-gardiste, le mouvement des tiers lieux n'est plus un simple phénomène alternatif marginal », martèle Patrick Levy-Waitz, qui a piloté la mission « Tiers lieux et coworking ». Au terme d'un tour de France de huit mois, le président de la Fondation Travailler autrement en est convaincu : « C'est un phénomène économique émergent mais réel qui touche l'ensemble des territoires, et bien plus puissant qu'on ne l'imaginait. »

Jusqu'alors estimés à quelque 600, la mission en a dénombré plus de deux fois plus (1 463)... dont près de la moitié hors des métropoles. Et encore, si l'on tient compte des projets en gestation, leur nombre atteint 1 800. « Pour la première fois, avec ce mouvement qui part des citoyens et témoigne d'une transformation majeure de notre rapport au travail et des modes d'apprentissage, nous avons une vraie réponse au désenclavement des territoires », insiste Patrick Levy-Waitz. »

COLLABORATIONS CROISÉES

« Hybrides et multiformes, les tiers lieux se caractérisent par une grande diversité. Ils revendiquent chacun leur manière de faire mais tous favorisent les rencontres entre des acteurs aux parcours et projets variés. Au sein du Mutuolab, vaste espace autogéré de 1 000 m² en plein cœur de Lille (Nord), se côtoient une cinquantaine de profils différents. « Autant de rencontres possibles susceptibles de favoriser des collaborations croisées », relève Emmanuel Duvette, son président.

« Lorsque l'on boit un café, déjeune ensemble, on partage nos réussites, nos échecs, on se remonte le moral, s'échange des opportunités d'affaires, et même parfois nous montons des projets communs », témoigne Séverine Jacob, céramiste potière, qui, avec neuf autres artisans d'arts, a créé en 2016 la CoFabrik. Installé au rez-de-chaussée d'un immeuble à Moulins, quartier prioritaire de Lille, ce tiers lieux associatif, géré bénévolement par l'ensemble de ses membres, compte, outre une douzaine d'ateliers privés, trois espaces fab lab dédiés au travail du bois, de la terre et aux arts graphiques, ouverts aux non-résidents, artisans comme passionnés des arts. « Il est important d'ouvrir le lieu sur le quartier pour faire connaître nos métiers et échanger nos savoirs », souligne Séverine Jacob.

Loin de rester sur eux-mêmes, tous cherchent à s'ouvrir sur leur environnement, aux riverains mais aussi aux entreprises, en proposant à celles-ci la location de salles pour des séminaires, en ouvrant à leurs salariés les ateliers thématiques qu'ils organisent pour leurs coworkers. Cela constitue une source de revenus complétant utilement la location d'espaces de travail. L'objectif est aussi et surtout « de faire connaître au tissu économique local les compétences présentes au sein de notre espace », relève Bénédicte Poncet, fondatrice du Mix, à Tassin-la-Demi-Lune (Rhône), premier espace périurbain du Grand Lyon à avoir ouvert en 2015



L'espace fab lab de La Machinerie, à Amiens © La Machinerie



Mutuolab, vaste espace autogéré de 1000 m² en plein cœur de Lille © Mutuolab

«DYNAMIQUE DE DÉVELOPPEMENT DU NUMÉRIQUE SUR LE TERRITOIRE»

UN PLAN DE 110 MILLIONS D'EUROS ANNONCÉ PAR L'ÉTAT

Article rédigé par Laetitia Van Eeckhout, publié le 19 septembre 2018 sur LeMonde.fr

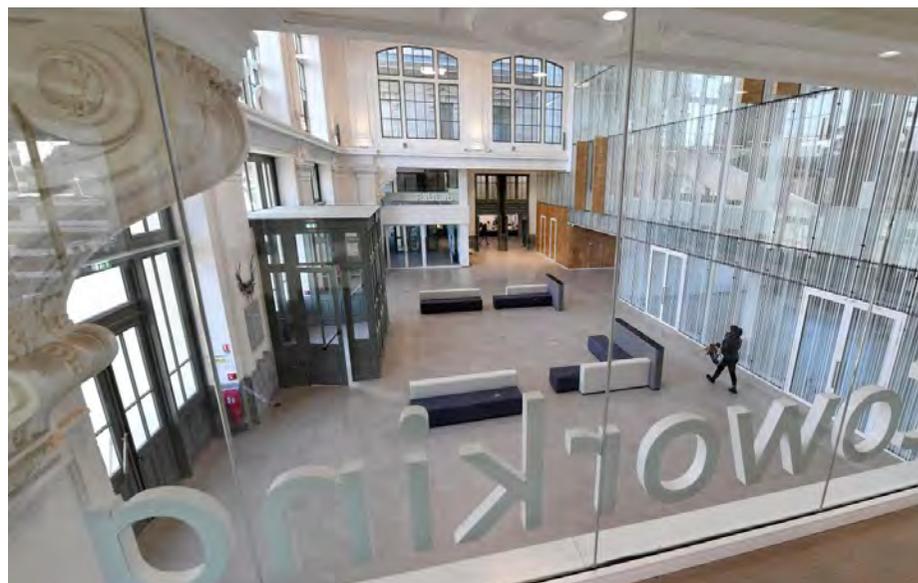
«Truffé de machines de fabrication numérique (imprimante laser, scanner 3D, fraiseuse numérique, découpe laser...) le fab lab de La Machinerie, à Amiens, est ouvert seize heures par semaine, au grand public, aux novices comme aux utilisateurs chevronnés. « S'y côtoient des cadres de Procter & Gamble et des jeunes de centres sociaux, des quartiers prioritaires de la ville », observe Benjamin Lemay, cofondateur du lieu.

L'équipe qui cherche à démocratiser l'usage des outils numériques développe aussi un « Make it Fab », labellisé Grande Ecole du numérique, dédié aux jeunes éloignées de l'emploi. Et avec les outils de l'atelier, La Machinerie propose des prestations de prototypages et de R&D externalisées pour des TPE et des PME.

Avec La Station, la communauté d'agglomération du pays de Saint-Omer (Capso), dans le Pas-de-Calais, veut aussi impulser une réelle dynamique de développement du numérique sur son territoire. Devant sa gare bientôt réhabilitée, elle a installé en juin 2016 un pôle éconumérique de 140 m². Celui-ci comprend un espace de coworking, un fab lab (découpe laser, imprimante 3D, broderie numérique...), un espace de prototypage et d'initiation aux outils numériques.»



La Station : une gare transformée en espace digital pour le pays de Saint-Omer © La Station



L'espace de coworking dans la gare © La Station

DES FONDS DÉBLOQUÉS POUR LA RÉALISATION DE TIERS-LIEUX

UN FOND D'INVESTISSEMENT DÉDIÉ AUX TIERS-LIEUX CRÉÉ PAR L'ANRU

En juin 2019, à la suite de la remise de du rapport de la fondation Travailler Autrement, les 1/3 lieux devenaient en quelque sorte cause nationale avec le lancement, par le ministère de la Cohésion des Territoires et des relations territoriales, du programme « Nouveaux lieux, nouveaux liens » qui entérine une politique de développement des tiers-lieux. D'ici 2022, quelques 300 projets devraient être définis, dont une moitié dans les quartiers prioritaires, l'autre dans les moyennes et petites villes et dans les zones rurales. Dans la foulée, le ministère a créé un conseil national des tiers-lieux, instance consultative composée de fondateurs et gestionnaires de site chargée de structurer une filière. Tiers-lieux existants et nouveaux projets, toutes les initiatives pourront prétendre à une subvention comprise entre 75 000 et 150 000 euros sur trois ans.

Un fonds d'investissement dédié aux tiers-lieux et aux espaces de coworking implantés dans les Quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV) a été créé par le gouvernement avec le support de l'Anru, Action Logement et Amundi qui débloquent des fonds pour développer ces espaces solidaires de proximité. Le programme intitulé « Nouveaux lieux, nouveaux liens » a pour objectif de développer, en banlieue et à la campagne, des tiers-lieux, ces espaces associatifs, publics ou privés, qui permettent de partager, de débattre, de créer, d'apprendre mais aussi de produire et de travailler autrement.

Ce fonds, doté de 50 millions d'euros, prévoit le financement du fonctionnement de 300 Fabriques, avec un apport de 75 000 à 150 000

euros sur 3 ans, à raison de 50 000 euros par an maximum, le temps pour ces structures de trouver leur équilibre économique qui doivent se répartir de la façon suivante :

- 150 Fabriques de territoire dans les territoires non urbains,
- 150 Fabriques de territoire dans les quartiers de la politique de la ville, dont 30 Fabriques Numériques de territoire
- Les 30 Fabriques Numériques de Territoire bénéficieront d'un financement supplémentaire de 100 000 euros.

A ces fonds publics s'ajoute la participation financière d'acteurs de l'économie sociale et solidaire. Action Logement mobilisera 30 M/euros en subventions et 20 M/euros en fonds propres pour accélérer la réalisation d'espaces de coworking, qui permettront aux salariés de recourir au télétravail. De leur côté, Amundi, acteur de l'investissement socialement responsable (ISR), et le fonds de co-investissement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) se sont engagés à créer, d'ici à la fin de l'année, un fonds doté de 50 M/euros. Détenu à 51 % par Amundi et à 49 % par l'Anru, il aura vocation à porter les murs de plusieurs dizaines de tiers-lieux et d'espaces de co working dans les QPV.

Après avoir désigné les 80 premières structures lauréates de l'AMI « fabriques de territoires et fabriques numériques de territoires », le gouvernement lance deux nouvelles vagues de l'AMI, ouvert jusqu'en 2021, qui se clôtureront le 30 mars et le 20 juin 2020. Sur le plan architectural, il n'existe pas de solution prédéfinie tant les occupations sont variées. L'indétermination des usages futurs a aussi un impact sur la co-existence des réglementations d'urbanisme, de sécurité incendie, d'accessibilité PMR.



Le tiers-lieu «23 perrier» à Raismes (59), dans la Cité du Pinson lors de la fête des voisins 2019 © Sodineuf Habitat

LA VACANCE DES LOGEMENTS ET LE RÔLE DU GARDIEN

UN FOND D'INVESTISSEMENT DÉDIÉ AUX TIERS-LIEUX CRÉÉ PAR L'ANRU

Les exemples présentés plus loin de Sodineuf à Neufchatel-en-Braye et de SIA Habitat à la Cité du Pinson à Raismes ont été réalisés dans des logements vacants, dans des territoires déclassés avec une population vieillissante.

L'objectif était donc pour ces deux organismes HLM de redonner de l'attractivité au quartier, de favoriser le lien social et d'encourager le retour à l'emploi de différentes manières (formations, antennes locales).

Une application numérique et un site internet ont été réalisés à Neufchâtel-en-Bray, par exemple, et montre l'apport que peut avoir le numérique pour faciliter la gestion des espaces partagés : réservation de la salle, informations sur les animations, communication entre voisins...

La question de l'animation et de la gestion des espaces partagés au sein d'un immeuble est déterminant pour la bonne réussite de son occupation. Aujourd'hui, un gardien d'immeuble d'un ensemble de logements sociaux n'a pas pour fonction, dans sa fiche de poste, d'animer un espace commun ou même de gérer des espaces partagés. Se pose alors la question de la prise en charge de l'exploitation de ces espaces partagés : différentes options sont envisageables :

- recours à un gestionnaire privé spécialisé sur ce type de mission
- travail partenarial de l'organisme avec l'écosystème de services publics locaux.

Cette dernière option semble une piste privilégiée par les organismes HLM, plus pérenne sur la durée et moins coûteuse.

Dans le cas de montage en VEFA, les premières années sont souvent prises en charge par le promoteur et donc intégrées dans son coût global d'opération mais se pose rapidement la question de la suite.



Bureau du Home Manager de l'opération Nuages à Paris © Compagnie de Phalsbourg



Occupation d'un logement vacant au rez-de-chaussée de l'immeuble Layat à Firminy © F. Le Bail

UNE INVESTIGATION OUVERTE ET DIVERSIFIÉE, EN TERRITOIRE URBAIN ET RURAL, AVEC DES ACTEURS PRIVÉS ET PUBLICS



Localisation des références du benchmark.

3

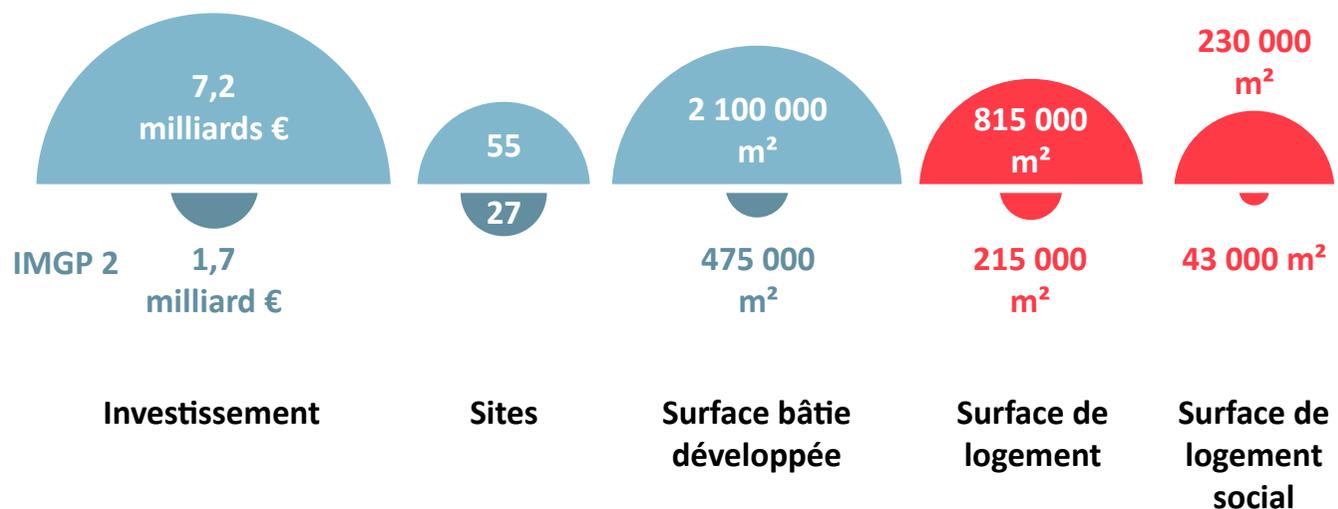
RÉPONSES APPORTÉES PAR LES ACTEURS DE L'IMMOBILIER ET BENCHMARK

**APPELS À PROJETS
INNOVANTS
[RÉINVENTER PARIS
IMGP 1 ET 2]**



INVENTONS LA MÉTROPÔLE DU GRAND PARIS (1 ET 2) : «LA PRÉFIGURATION DE LA VILLE DE DEMAIN»

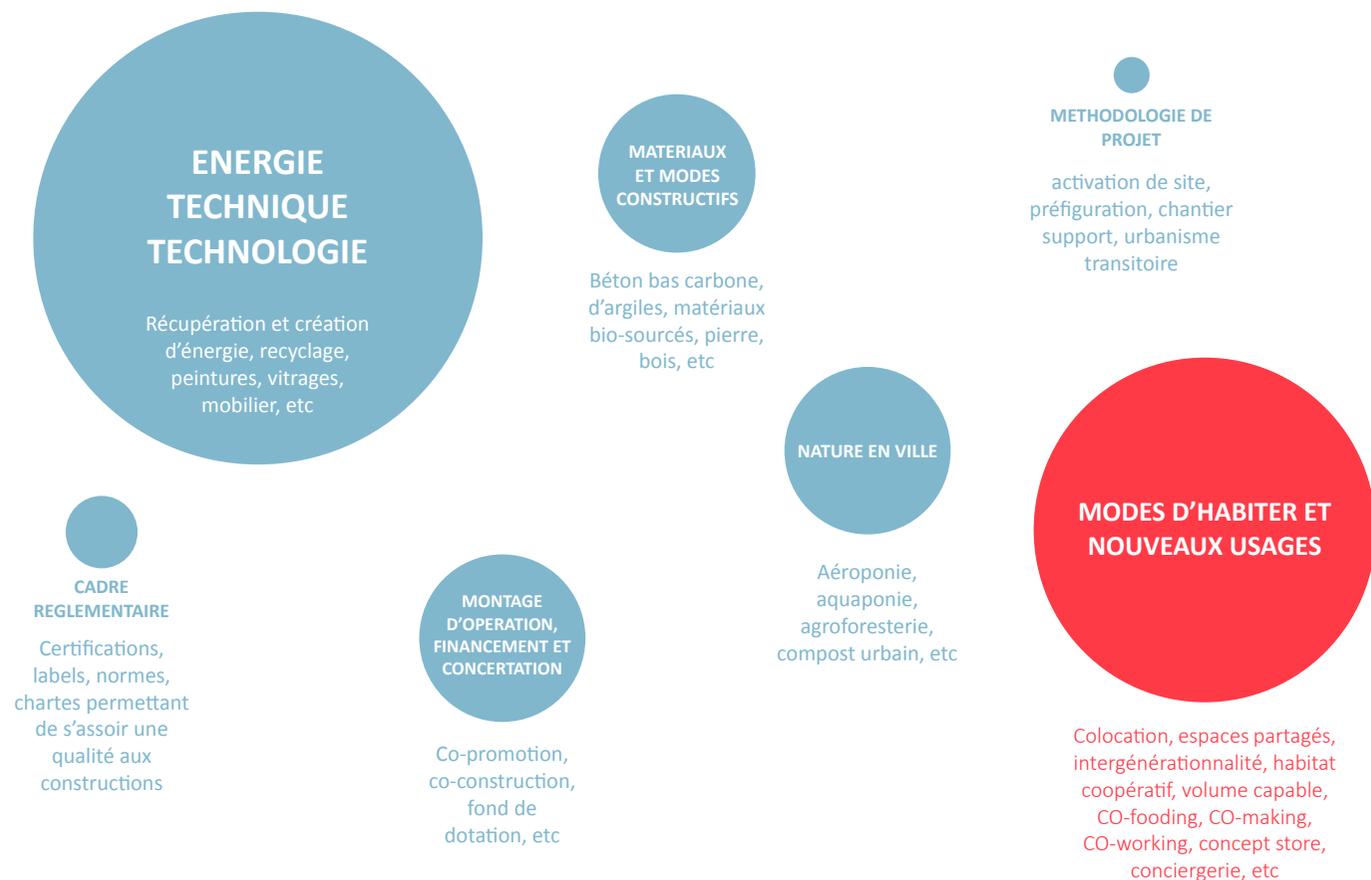
IMGP 1



Total :

8,9 milliards € 82 2 575 000 m² 1 030 000 m² 273 000 m²

8 THÉMATIQUES D'INNOVATIONS PRINCIPALES IDENTIFIÉES



PARIS PUCES

UN PROJET CARACTÉRISTIQUE D'UNE VOLONTÉ DE DIVERSIFIER LA PROGRAMMATION D'UNE OPÉRATION

Le projet «Paris Pucés» crée un pôle de transmission, de fabrication et de partage culturel original autour du design, de l'antiquité, de l'artisanat et de la création audiovisuelle.

Il s'agit également d'un lieu de vie pour les artistes puisqu'il propose un résidence en co-living en plus d'un espace de bureaux et coworking de l'audiovisuel et du design, d'une école des antiquaires, de commerces divers en rez-de-chaussée, d'un restaurant panoramique et d'espaces potagers. Le sous-sol est dédié aux ateliers, showrooms, lignes d'assemblages.

Nom site : « Paris 18- Clignancourt côté Pucés »

Nom projet : « Paris Pucés »

Localisation : Paris 18 (75)

Type consultation : Appel à projet IMGP 2

Maîtrise d'ouvrage : Legendre Immobilier IDF

Maîtrise d'oeuvre : Atelier WOA architectes, Vincent Lavergne architecte urbaniste, 22^e paysagistes

Exploitants : COLONIES (espace de coliving)
- Ass. MARCHÉ AUX PUCES (exploitant, «école des antiquaires») - K-RYOLE (logistique urbaine)
-ALEXANDRE TAVEAU (Artisanat) - LA LUNE ROUSSE (exploitant lieux événementiels hybrides) - WINE REPUBLIK (e-commerce, caviste) - URBAN FARM COMPANY (ferme potagère, concept PEAS&LOVE)

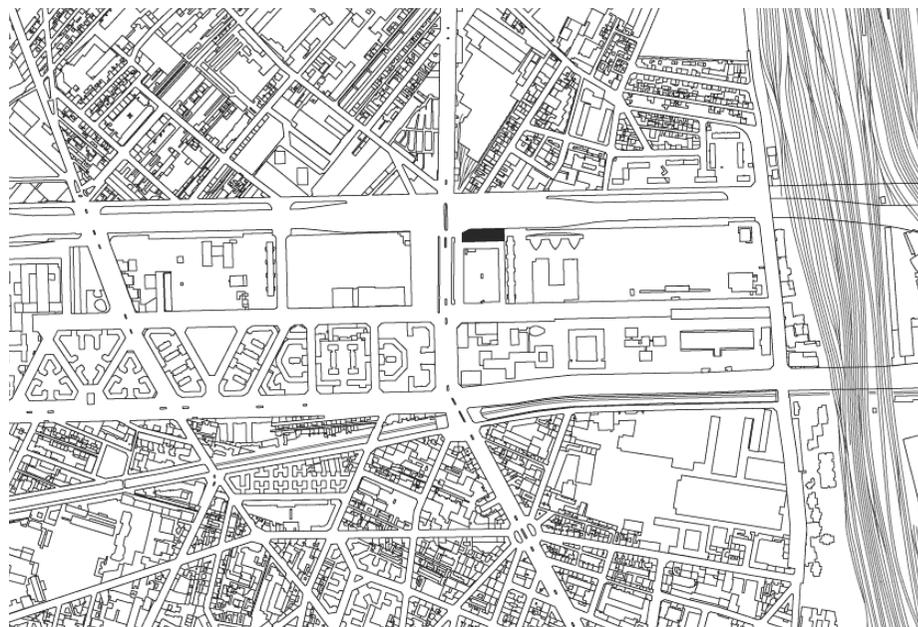
Programme : résidence en co-living, bureaux, coworking de l'audiovisuel et du design, école d'antiquaire, commerces, restaurants en toiture, espaces potagers

Surface totale : env. 6 500 m² SDP

Etat d'avancement : en cours de négociation



Vue générale du projet ©Atelier WOA



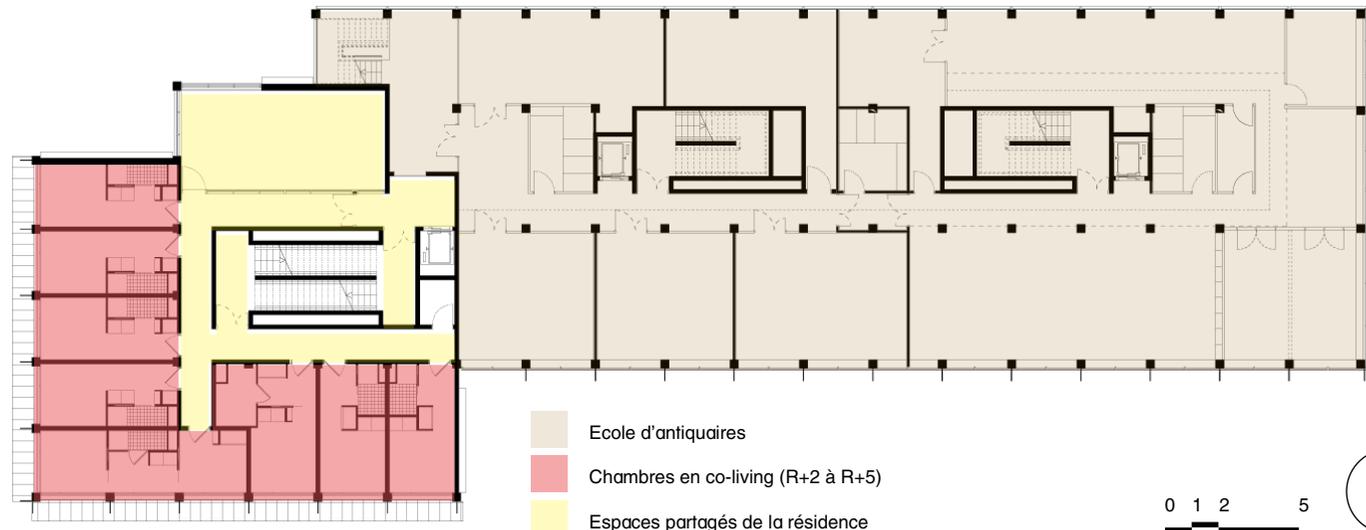
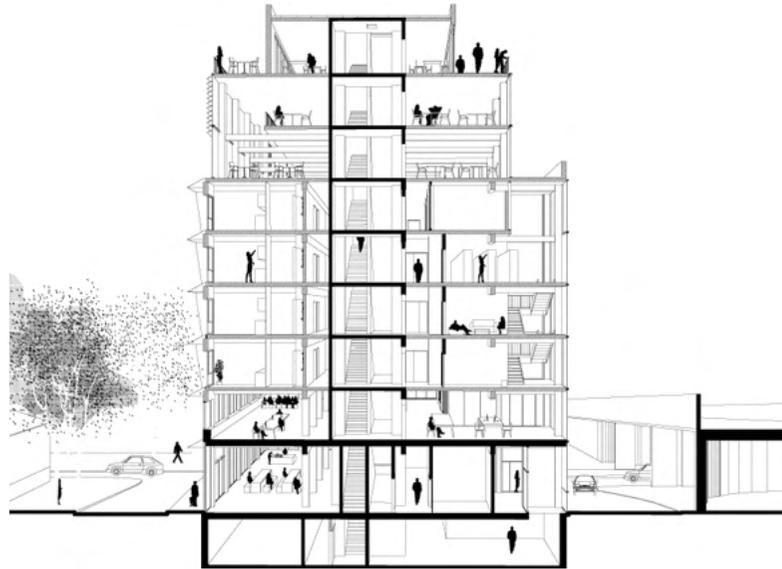
Plan de localisation ©Atelier WOA

UN PROJET EN LISIÈRE DU PÉRIPHÉRIQUE PARISIEN, UNE RÉSIDENCE EN CO-LIVING

Programme :

- Résidence en co-living : 2 555 m²
- Coworking de l'audiovisuel et du design : 1 338 m²
- Ecole d'antiquaire : 420 m²
- Commerces : 439 m²
- Restaurant panoramique : 677 m²
- Agora mutualisée : 177 m²
- Espaces potagers : 33 m²

Surface totale projet : 6 482 m² SDP



PASSAGE PARTAGÉ

UN PROJET INSÉRÉ DANS UN TISSU URBAIN CONSTITUÉ, DÉVELOPPANT UNE MIXITÉ D'USAGES

L'opération du Passage Saint Pierre Amelot, à dominante de logements sociaux, réalisée par les architectes Gaëtan le Penhuel et associés + SAM architecture lors de l'appel à projet Réinventer Paris 2, prévoit la réalisation de 138 logements sociaux, 3500 m² d'activités, une salle d'escalade, de coworking, 1250 m² de ferme urbaine en aquaponie.

Le permis a été délivré en décembre 2018.

Nom site : Passage Saint Pierre Amelot

Nom projet : « Passage partagé »

Localisation : Paris 11 (75)

Type consultation : Appel à projet Réinventer Paris 2

Maîtrise d'ouvrage : I3F

Maîtrise d'oeuvre : Gaëtan Le Penhuel & Associés (Mandataires), Sam Architecture, GEC (BET TCE), Albert&co (BET environnemental), General Acoustics (BET Acoustique), Plateau Urbain (coopérative d'urbanisme temporaire), Cycle-up (Économie solidaire), Arkose (salle d'escalade de bloc), Agropolis (Agriculture urbaine)

Programme : logements, activités (co-working et escalade), ferme urbaine en aquaponie, conciergerie, commerces

Surface totale : 12 500 m² SDP

Etat d'avancement : en cours d'occupation par Plateau urbain, PC obtenu



© Maison Générale, Rosario Badessa



© Maison Générale, Rosario Badessa

UN SOCLE D'ACTIVITÉS ET DE COMMERCES

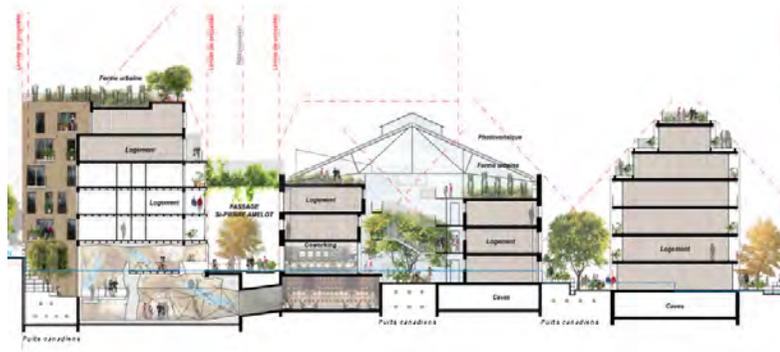
Programme :

- 138 logements
- Activités (3 500m² de coworking et escalade)
- Ferme urbaine en aquaponie (1 250m²)
- Conciergerie
- Commerces

Surface totale projet : 12 500 m² SDP

Budget : 23 M/euros

Date de livraison : septembre 2021



© Gaëtan Le Penhuel & Associés

LE TEMPS SUR MESURE

UNE PROGRAMMATION DIVERSIFIÉE PROPICE À LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Ce projet prévoit la réalisation totale de 322 logements, dont 114 logements sociaux, selon de nombreuses typologies. Cette programmation s'accompagne d'une crèche, d'un centre d'affaire collaboratif, un tiers lieu santé et bien-être, un restaurant, une brasserie artisanale, une exploitation maraîchère, ...

De nombreux programmes propices à une mixité fonctionnelle et sociale.

Nom site : « Blanchard / Croizat- Fortin »

Nom projet : « Le temps sur mesure »

Localisation : Bagneux (92) Avenue du Général de Gaulle, rue Blanchart

Type consultation : Appel à projet IMGP 1

Maîtrise d'ouvrage : Brémont-Lamotte

Maîtrise d'oeuvre : RAUM architectes, Wagon Landscaping paysagistes, Pratiques Urbaines urbanistes

Opérateurs : GNC Colocation, Toit Tout vert ferme urbaine, Les Simones (tiers lieu pour vivre mieux), O2 Seine (brasserie artisanale)

Programme : logements collectifs, individuels, sociaux, colocation, crèche, centre d'affaire collaboratif, tiers-lieu de santé et bien-être, restaurant, brasserie artisanale, exploitation maraîchère, co-working, lieu d'exposition, ressourcerie, atelier de réparation, cabinet médical, atelier d'artistes et d'artisans, espaces partagés

Surface totale : 28 486 m² SDP

Etat d'avancement : protocole d'engagement signé, tiers lieu en cours, inauguration en juillet 2019



© ArteFactory



© ArteFactory

UNE RÉPARTITION DE DIFFÉRENTES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS SUR L'ENSEMBLE DE L'OPÉRATION

Programme :

- Logements collectifs, individuels, sociaux, habitat participatif, appartements en colocation (total : 322 lgts)

- crèche
- centre d'affaire collaboratif
- tiers-lieu de santé et bien-être
- restaurant
- brasserie artisanale
- exploitation maraîchère
- co-working
- lieu d'exposition
- ressourcerie, atelier de réparation
- cabinet médical
- ateliers d'artistes et artisans
- espaces partagés



Surface totale projet : 28 486 m² SDP

Répartition typologies logements :

52 % - accession et location libre - 168 logements, 11 038 m²

25 % - locatif social - 80 logements, 5 214 m²

3 % - accession à prix maîtrisés - 9 logements, 592 m²

12 % - 43 logements étudiants, 2 500 m²

8 % - 22 logements participatifs, 1 492 m²



© ArteFactory

BAINS-DOUCHES & CO

UNE RESIDENCE EN COLOCATION ET COWORKING

Dans le cadre de l'appel à projets innovant Réinventer.Paris lancé par la Ville de Paris, l'équipe pilotée par Axiatis développe un programme de logements en colocation comprenant 57 chambres réparties en 17 grands appartements et un espace de coworking qui s'installe dans la partie conservée du bâtiment historique des bains douches.

L'appel à projets lancé par la Ville avait pour objet la cession du bâtiment existant et du terrain adjacent. Le programme immobilier de logement complémentaire y est développé par le promoteur afin d'équilibrer l'opération.

Nom projet : « Bains-Douches & co »

Localisation : Paris 15 (75)

Type consultation : Appel à projet Réinventer Paris

Maîtrise d'ouvrage : SOVIM, Axiatis

Maîtrise d'oeuvre : RED architectes, Bpga paysagiste

Opérateurs : Sovim promotion

Programme : logements en colocation, logements sociaux, co-working, espaces partagés (jardin et terrasse)

Etat d'avancement : livré en 2019



© Red Architectes



© Red Architectes

UN ESPACE DE PARTAGE INTÉGRANT UNE CUISINE ET UN SALON POUR TROIS À QUATRE CHAMBRES

Programme :

- 17 logements en colocation (espace partagé intégrant un salon et une cuisine pour 3/4 chambres)
- 5 logements sociaux
- Coworking (300 m²)
- Jardin et terrasse partagée

Surface totale projet : 1 700 m² SDP

Budget : 4,1 M/euros

Date de livraison : décembre 2019



© Red Architectes

OPÉRATIONS PRIVÉES, HORS APPEL À PROJET



NUAGES

DE NOMBREUX SERVICES PROPOSÉS AUX HABITANTS

L'opération Nuages, réhabilitation d'une ancienne école d'infirmière en logements en accession, réalisée par les architectes XTU pour la Compagnie de Phalsbourg, prévoit la réalisation de 105 logements, une crèche, des parkings, une pièce à partager, un studio à louer pour la nuit, une laverie, salle de jeux, pour une surface totale de 9 400m².

De nombreux services sont proposés aux habitants pour leur apporter une autonomie et faciliter leur quotidien. Ces lieux suscitent les rencontres et les échanges. Le bâtiment intègre une crèche, un espace d'accueil et de convivialité, un espace pour travailler, une laverie, une bibliothèque d'outils de bricolage, un espace de jeux pour enfants, le wifi gratuit dans les espaces communs, etc.

Après plus de deux ans d'occupation, le retour d'expérience des résidents sur ces espaces partagés, services et la présence d'un «home manager» est très positif.

Une chambre est mise en location à la nuit pour les familles des résidents, avec une augmentation du prix selon le nombre de nuit (ex : 1 nuit = env. 30€, 2 nuits = env. 40€, etc) : ce profit permet de rétribuer le «home manager».

Les espaces partagés de ce type d'opération doivent être adaptés au contexte dans lequel ils s'implantent, les besoins ne seront pas les mêmes en milieu rural, en centre-ville ou dans

une zone pavillonnaire. Anticiper l'évolution de ces espaces est nécessaire pour qu'ils puissent être adaptés aux besoins.

Les espaces partagés de cette opération représente environ 5% de la SHAB, soit environ 432 m².

Nom projet : « Nuages »

Localisation : Paris (13) 80, rue de la Colonie

Type consultation : Marché privé

Maîtrise d'ouvrage : Compagnie de Phalsbourg

Maîtrise d'oeuvre : X TU architectes

Programme : logements, studios à louer, crèche, services (crèche, laverie, salle de jeux pour enfants, de bricolage, chambre à louer)

Surface totale : 9 400 m² SDP

Coût : 11 M €

Etat d'avancement : livré en 2017

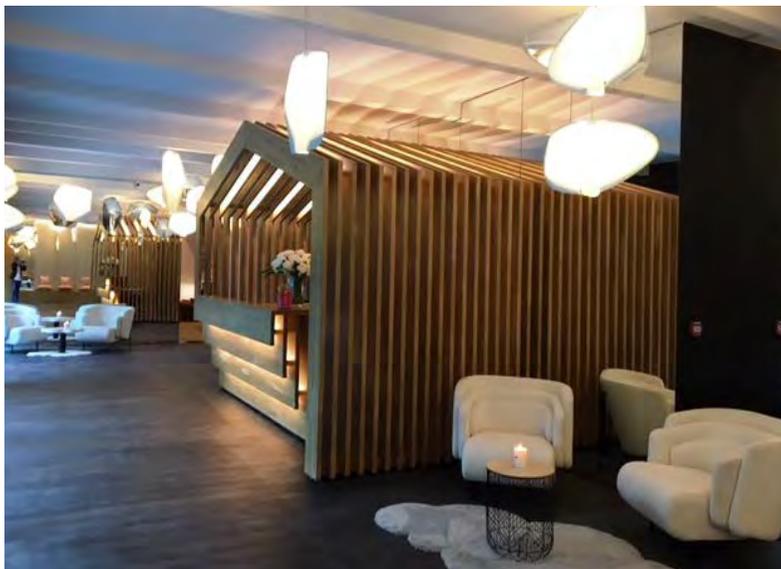


Une opération en coeur d'îlot à Paris. © Pavillon de l'arsenal



© Compagnie de Phalsbourg

UN «HOME MANAGER» POUR RENDRE SERVICE AUX HABITANTS AU QUOTIDIEN



© Compagnie de Phalsbourg

TOUR 27

RECONVERSION D'UNE ANCIENNE TOUR DE LOGEMENT SOCIAL EN LOGEMENT PRIVÉ

L'opération Tour 27, réhabilitation et transformation d'une ancienne tour de logement, a été réalisée par les architectes Castro-Denissoff pour la Compagnie de Phalsbourg. Cette opération prévoit la création de logements supplémentaires, d'espaces partagés (ateliers de bricolage, espace privatisable pour les anniversaires, soirées, une laverie avec télévision, baby-foot).

Le 15ème étage de l'immeuble a été transformé en un jardin écologique partagé intégrant les chambres locatives pour héberger à la nuit, par exemple, les familles en visite.

Nom projet : « Tour 27 »

Localisation : Vigneux-sur-Seine (91)

Type consultation : marché privé

Maîtrise d'ouvrage : Compagnie de Phalsbourg

Maîtrise d'oeuvre : Castro Denissoff associés architectes, Artelia, Atelier Georges paysagistes

Programme : Logements, locaux d'activités, espaces partagés (ateliers de bricolage, espace privatisable, laverie)

Surface totale : 9 970 m² SDP

Etat d'avancement : livraison prévue en 2021



© Castro Denissoff architectes



© Castro Denissoff architectes

DES LIEUX DE PARTAGE ET D'ACTIVITÉS COMMUNES AU REZ-DE-CHAUSSÉE ET DANS LES DERNIERS ÉTAGES DE LA TOUR

Programme :

- création de 13 logements intermédiaires
- 3 locaux d'activités
- Espaces partagés (ateliers de bricolage, espace privatisable, laverie)
- Jardin et terrasse partagée

Surface totale projet :

9 970 m²

Réhabilitation : 8 850 m²

Construction neuve : 920 m²

Budget : 12,3 M/euros

Date de livraison : 2021



© Castro Denisoff architectes

OPÉRATIONS DE LOGEMENT SOCIAL



T7B1

UNE TERRASSE PARTAGÉE PAR ET POUR LES RESIDENTS

L'opération à dominante de logement, réalisée par les architectes Jean et Aline Harari pour la Ville de Paris, comprend la réalisation de 75 logements sociaux et de 590 m² de locaux d'activités et commerces.

En toiture, la terrasse est mise à disposition des résidents, elle comporte un potager, des parterres d'agrément, un parcours en caillebotis et au centre, un pavillon doté d'une terrasse sous pergola, équipée de tables et de bancs, d'une cuisine et d'une salle commune.

Programme :

- 75 logements sociaux collectifs PLUS, PLAI, PLS
- 7 logements réservés pour l'association Habitat et Humanisme pour personnes en grande difficulté
- Commerces et activités au Rdc (600 m² SDP)
- Terrasse partagée en toiture de 500 m²

Nom projet : « T7B1 »

Localisation : Paris 13 (75)

Type consultation : ZAC Seine Paris-Rive gauche secteur Tobliac

Maîtrise d'ouvrage : I3F

Maîtrise d'oeuvre : Harari architectes, D'ici là paysagistes

Programme : 75 logements sociaux collectifs PLUS, PLAI, PLS, commerces et activités, terrasse partagée

Surface totale : 6 043 m² SDP

Coût : 10,6 M €

Etat d'avancement : livré en 2017



© Harari Architectes



© Harari Architectes

UNE TERRASSE POUR SE RETROUVER, PARTAGER DES MOMENTS CONVIVIAUX



© Harari Architectes

RE-GÉNÉRATION

UN PROJET SOCIAL AVANT TOUT

L'OPH de Firminy a initié un appel à projet innovant «Firminy RE-génération» visant à créer des lieux de rencontre et de partage au sein de l'ensemble Layat, qui connaît une forte vacance. Cette expérimentation consiste à tester la requalification d'un logement vacant en espace de vie partagé pour les habitants (garderie, salle de jeux, cuisine commune, buanderie, etc) pour enrichir l'offre de services des habitants.

Cependant, l'intérêt de cette démarche est également d'actionner le levier de l'employabilité des locataires demandeurs d'emploi. Le chantier devient ainsi un lieu d'apprentissage pour les former. Les bénéficiaires de ce chantier ont pu réaliser une formation certifiante encadrée et profiter d'une mise en réseau.

Le premier logement transformé est un T5 en rez-de-chaussée d'un bâtiment de 90 logements sur le site de Firminy-Layat. Plusieurs phases ont permis sa réalisation :

Plusieurs objectifs poursuivis, communs à l'ensemble des acteurs :

- Lutter contre la vacance dans les logements sociaux
- Travailler sur l'insertion professionnelle des locataires en réalisant un chantier d'insertion

- Donner de l'autonomie aux locataires dans l'entretien de leur logement
- Ouvrir un espace commun soutenu par des porteurs de projets et des habitants impliqués pour répondre à leurs besoins

Nom projet : « Firminy Re-génération »

Localisation : Firminy (42), cité Layat

Maîtrise d'ouvrage : OPH de Firminy

Programme : formation aux métiers du BTP, garderie, salle de jeux, cuisine commune, buanderie, etc

Surfaces : env. 90 m² SDP (T5 vacant)

Etat d'avancement : en cours



Logement localisé au rdc. © Franck Le Bail



Atelier de concertation pour la conception du tiers-lieu. © Franck Le Bail

OFFRIR DE MULTIPLES FAÇON DE VIVRE, À L'IMAGE D'UNE VIE EN COMMUNAUTÉ



© Franck Le Bail

MILLE-LIEUX

UN TIERS-LIEUX EN RÉPONSE AUX DIFFICULTÉS SOCIALES D'UN QUARTIER

Le tiers lieu «Mille lieux» a pris place dans un quartier d'habitat social d'environ 450 logements, à Neufchâtel-en-Bray, où une partie des logements sont inoccupés, le chômage grandissant et la population vieillissante.

À l'issue d'une démarche de concertation de 3 jours, permettant de recueillir les besoins des habitants, un projet de tiers lieu a vu le jour : un T4 vacant en pied d'immeuble a été ouvert directement sur l'extérieur et débarrassé de ses cloisons intérieures.

Le projet s'est monté grâce à l'association de l'AMO Récipro-Cité et des acteurs locaux qui pourront y tenir des permanences : centre social, mission locale, centre de formation, secours catholique, recyclerie, services du Département, UDAF mobilités, CIO, y tiennent déjà des permanences.

Ouvert depuis le mois de juillet, différents ateliers sont réalisés (cuisine, devoirs, etc) ainsi que des réunions sur l'emploi par exemple.

L'animation du lieu est réalisée par le centre social municipal, en attendant le recrutement d'un coordinateur et la création d'une association dédiée.

Un outil de conciergerie numérique, type application, va être développé avec les habitants et Récipro-Cité pour répondre efficacement à leurs besoins.

Nom projet : « Le mille lieux »

Localisation : Neufchâtel-en-Bray (76), quartier des Mille-pieds, RDC de l'immeuble Fougères

Maîtrise d'ouvrage : Sodineuf Habitat Normandie et Département de la Seine-Maritime

AMO : Récipro-Cité

Programme : ateliers de confection (cuisine pour halloween, rencontre des bénévoles du pédibus, café convivialité,..), la vocation du lieu est évolutive et dépend principalement du réseau d'acteurs associatifs locaux. **Surfaces :** env. 80 m² SDP (T4 vacant)

Etat d'avancement : en cours d'occupation, inauguré en juillet 2019



Journée d'inauguration. © Sodineuf Habitat



© Sodineuf Habitat

L'OPPORTUNITÉ D'UN LOGEMENT VACANT POUR L'AMÉNAGER EN TIERS-LIEU



23 PERRIER

UN TIERS-LIEU POUR DÉVELOPPER DES ACTIVITÉS ET FAVORISER LA COMMUNICATION ENTRE VOISINS

Le tiers lieu «23 Perrier» a pris place dans une cité minière de l'ex Bassin Minier, dans la commune de Raismes. Le bailleur social SIA Habitat et plusieurs partenaires ont mené, avec les habitants, une concertation pour identifier leurs attentes et besoins, un lieu et des personnes volontaires pour animer un tiers lieu par diverses activités.

Une maison vacante, située au 23 rue Perrier a donc été transformée en tiers lieu, permettant la réalisation d'ateliers de couture, d'expression orale, écrite, lieu de vente des créations réalisées, ainsi qu'une ferme urbaine et des événements ponctuels.

Nom projet : « Le 23 Perrier »

Localisation : Raismes (59), Cité du Pinson

Maîtrise d'ouvrage : SIA Habitat

Programme : ateliers de confection, lieu de vente, ferme urbaine, événementiel

Surfaces : env. 150 m² SDP (pavillon vacant)

Etat d'avancement : en cours d'occupation



La cité du Pinson à Raismes (59). © SIA Habitat



La fête des voisins. © SIA Habitat

UN LIEU ADAPTABLE EN FONCTION DES BESOINS DES HABITANTS

SIA Habitat a engagé deux personnes en service civique afin d'assurer un lien permanent avec les habitants, dans le but de recueillir leurs besoins pour les traduire à travers la programmation du tiers lieu.

Cette initiative a permis la redynamisation du quartier, lui a conféré une nouvelle attractivité et a resserré les liens entre les habitants.



Dans le quartier du Pinson, les besoins mis en avant au cours des échanges concernent ces sujets :



Habillement
(fragerie, couture)



Jardinage



Animations pour enfants



Mobilité



Production alimentaire saine



Infrastructures de santé

☞ « Super, on m'a écoutée.
Mes besoins ont été pris en compte.
On se sent à l'écoute et pour les habitants,
c'est important et très bien.
Un lieu où tout le monde peut se retrouver,
discuter,... »
Annie

➡ Quel modèle économique ?

Investissement	Deux jeunes en service civique 2X107,58 €/mois Rénovation et adaptation d'un logement en EPR
Impacts attendus bailleurs	Lien permanent avec l'Habitant Dialogue & confiance Respect de l'habitat et des abords Diminution des frais de remise en état des logements Diminution des appels au Centre de Relation Clients Diminution de l'impayé Attractivité
Impacts attendus territoire	Valorisation de l'Habitant Respect et valorisation du quartier Création d'activité, d'emplois Dynamisation d'un territoire sinistré Attractivité

➡ Quel fonctionnement peut-on envisager ?

Propriétaire	Sia Habitat
Publics	Les Habitants du quartier Les Habitants
Les acteurs	Bailleur, collectivités, Habitants, écosystème
Gestion / coordination	Chargé de mission développement social urbain (Sia Habitat) en lien avec les jeunes volontaires en service civique puis le collectif du « 23 Périer », c'est-à-dire les Habitants. Parmi les Habitants, des responsables d'activité sont identifiés (activité couture, cuisine, permaculture,...). Les Habitants s'autonomisent sans pour autant que le lien avec Sia Habitat se distende. Une charte du lieu est écrite avec les Habitants, il s'agit de la définition de l'auto-gestion du lieu. La ville pourra y installer sa coopérative solidaire et désigner ainsi une personne en gestion du lieu sur un temps donné.
Ouverture/fermeture	Les clefs sont, dans un premier temps, partagées entre le chargé de mission développement social urbain qui reste le coordonnateur (Sia Habitat), les jeunes volontaires en service civique, les Habitants responsables d'activités et la ville.
Mise en dynamique	Au moins une activité, instaurée par Sia Habitat avec les Habitants qui revient de manière hebdomadaire afin d'insuffler un rythme.

SOHO

«SMALL OFFICE HOME OFFICE» - UN LOGEMENT ASSOCIÉ À UN LOCAL DE TRAVAIL, UNE TERRASSE PARTAGÉE AU 14ÈME ÉTAGE

Le projet Chapelle International, situé au nord de Paris et à l'est des voies ferrées de la gare du Nord, prévoit la création de plus de 70 000 m² de logement, dont 45% seront sociaux, en développant un concept nouveau : les SOHOs.

Celui-ci consiste à offrir la possibilité de louer un logement et un espace de travail au sein d'un même immeuble, afin de favoriser la mixité sociale mais aussi l'attractivité de ce territoire, notamment en offrant des espaces de travail adaptés aux artisans, créateurs, TPE et professions libérales.

Maîtrise d'ouvrage des Sohos, la RIVP s'est associée à la Banque des Territoires pour créer la SAS SOHO Chapelle International afin de commercialiser et assurer la gestion de cette programmation.

Nom projet : Chapelle International

Localisation : Paris 18 (75)

Type consultation : ZAC Chapelle International

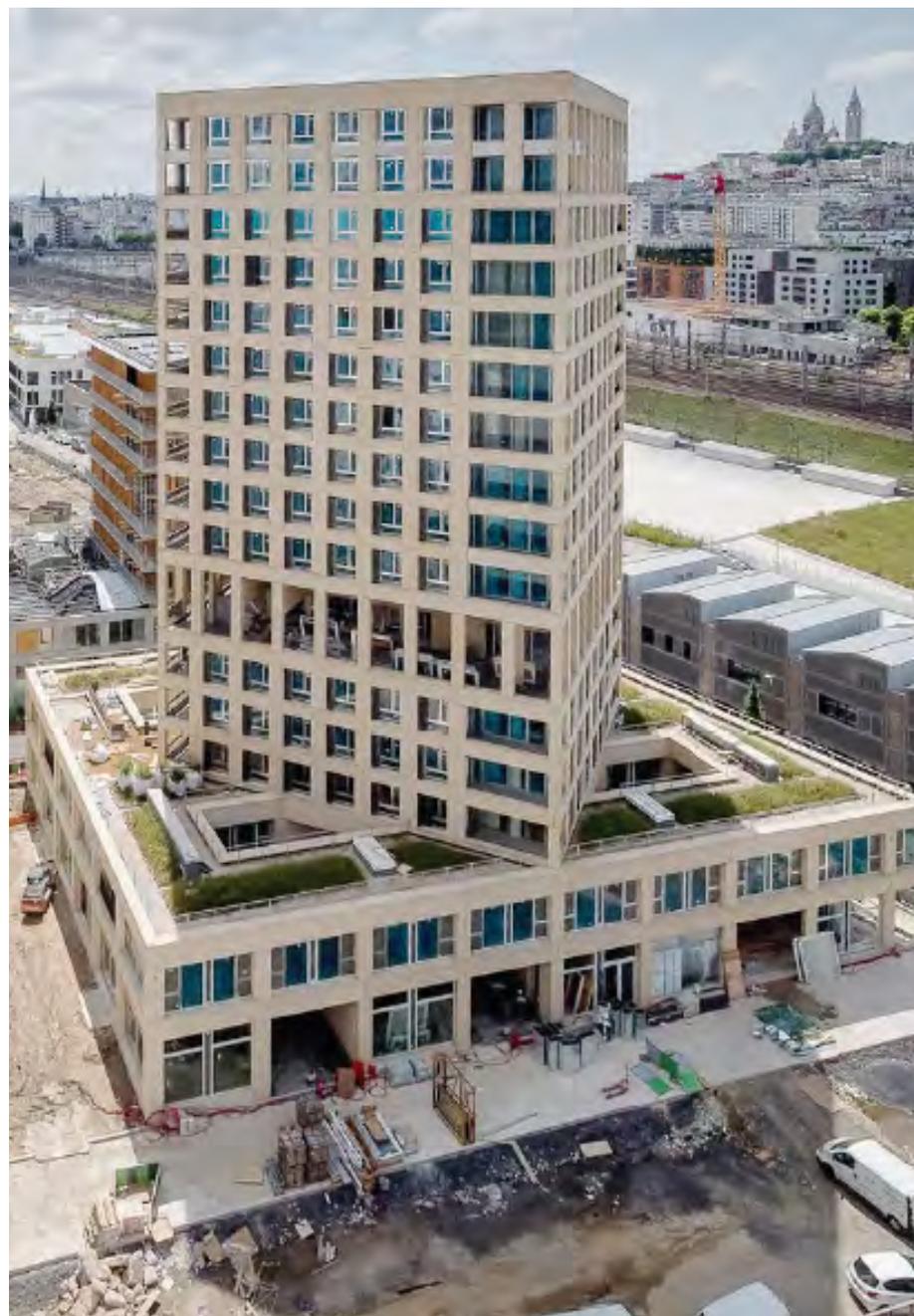
Maîtrise d'ouvrage : RIVP

Maîtrise d'oeuvre : Charles Pictet architectes mandataire et Atelier Martel architectes associés

Programme : logements familiaux, foyer et Soho

Surface totale : 13 650 m² SDP

Etat d'avancement : livré en 2019



© Charles Pictet et Atelier Martel Architectes

DES ESPACES DE TRAVAIL ADAPTÉS AUX ARTISANS, CRÉATEURS, TPE ET PROFESSIONS LIBÉRALES

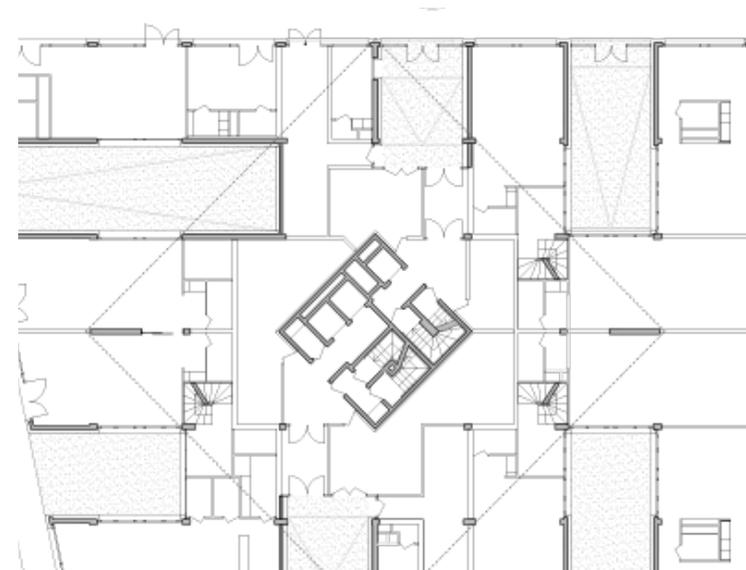
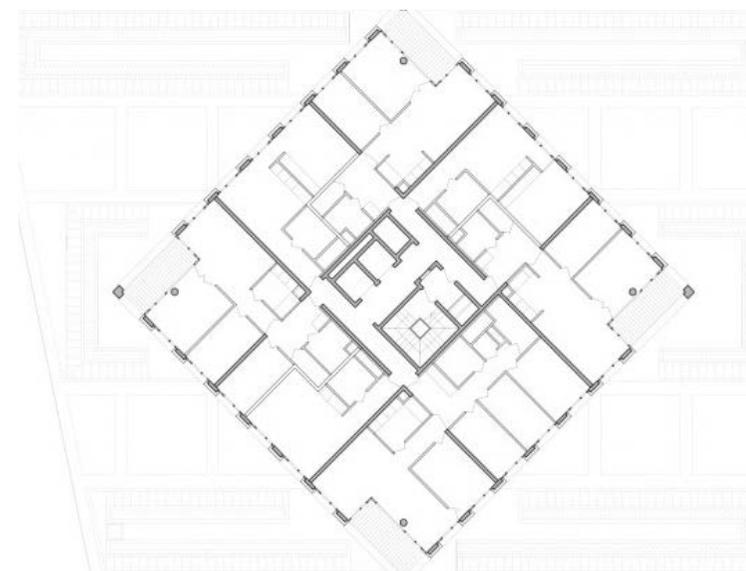
Programme :

- 265 logements familiaux
- foyer
- SOHO

Surface totale projet : 13 650 m² SDP

Budget : 27 M/euros

Date de livraison : 2019



© Charles Pictet et Atelier Martel Architectes

HÉMÉRA

UN ESPACE DE CO-WORKING OUVERT POUR ACCUEILLIR 260 SALARIÉS

Dans le quartier Ravezies, en pleine expansion économique, à Bordeaux, un espace de co-working a ouvert au printemps 2019, offrant plus de 2 600 m² de surface pour accueillir des entreprises. Ce bâtiment réhabilité, situé rue Fondaudège dans le centre-ville de Bordeaux,

Issu de la collaboration d' Héméra, accélérateur de start-ups et Clairsienne, organisme HLM bordelais, ce projet propose la création d'un lieu de travail pour les entreprises de la Data et de l'intelligence artificielle.

Cette halle accueille essentiellement des start-ups ; avec à la fois de l'open space et de grands bureaux fermés (bureaux privatifs de 2 à 12 personnes, avec une tarification au mois (300 euros pour un poste fixe en open space, 220 euros en mode «nomade»), voire à la journée (20 euros par jour et un pass à 80 euros pour 5 jours), tout inclus, sans garantie, ni caution et sans engagement de durée).

Ce lieu est accessible 24h/24 et 7j/7 pour ne pas contraindre les salariés à un rythme de travail particulier.

“Nous sommes particulièrement fiers d'avoir établi ce partenariat avec Clairsienne, acteur social particulièrement innovant.

Nous partageons des valeurs fortes d'entraide et d'accueil, c'est l'ADN de nos deux entreprises, partagé par nos équipes respectives. Notre ambition pour ce nouveau lieu est d'offrir aux acteurs de la Data et de l'IA un espace dédié, dans un site particulièrement pratique dans Bordeaux, sur la ligne C du tramway, disposant d'une soixantaine de places de stationnement ”, explique Julien Parrou-Duboscq, Président et co-fondateur d'Héméra.

Nom projet : « Bordeaux Héméra »

Localisation : rue Fondaudège, Bordeaux (33)

Type consultation : marché privé, association des acteurs : Clairsienne (bailleur I3F) et Héméra (entreprise)

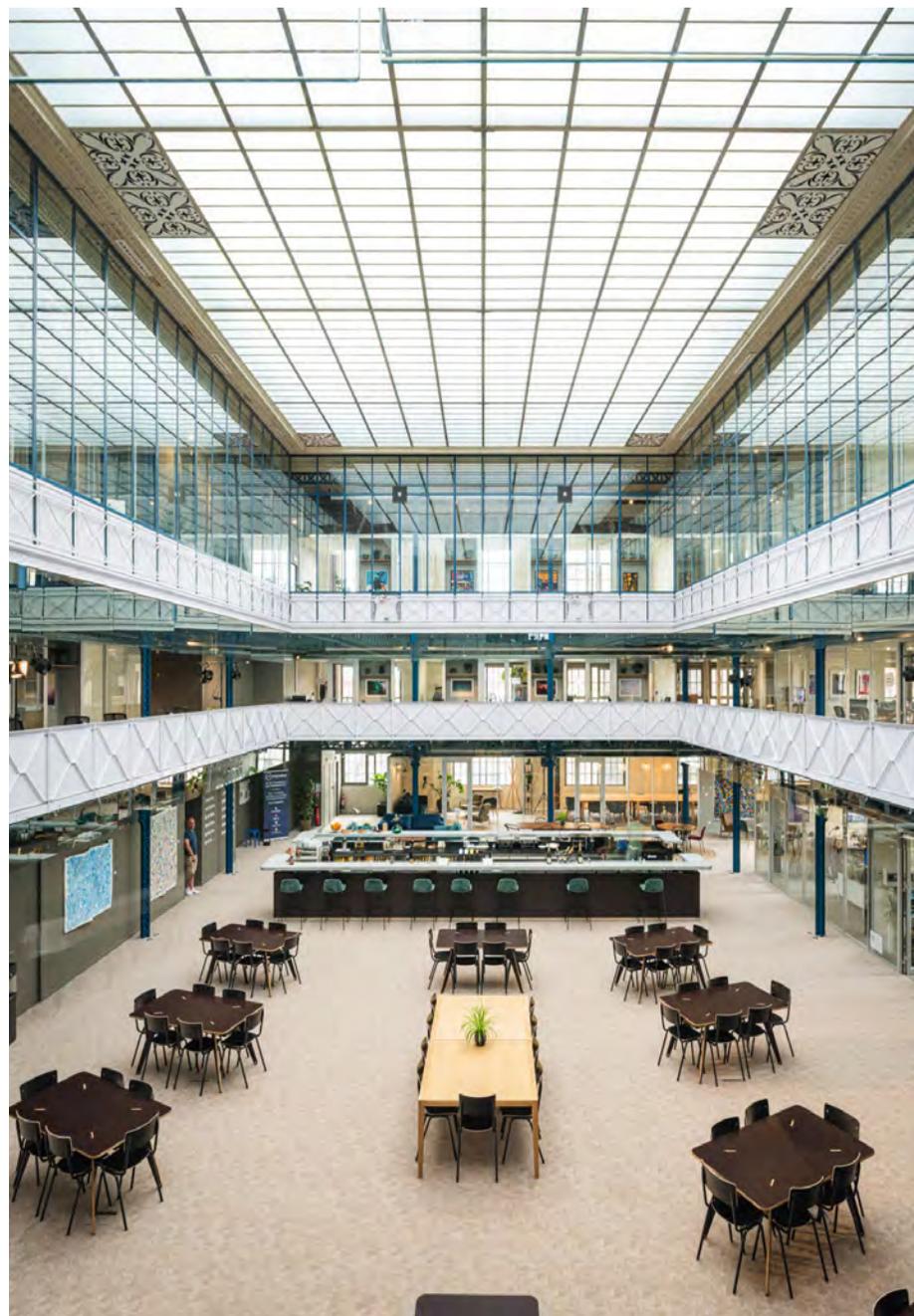
Maîtrise d'ouvrage : Héméra + Clairsienne I3F

Maîtrise d'oeuvre : MOA architectes

Programme : espace de travail locatif, café ouvert au public

Surface : 1 700 m² SDP

Coût : 550 000 € HT



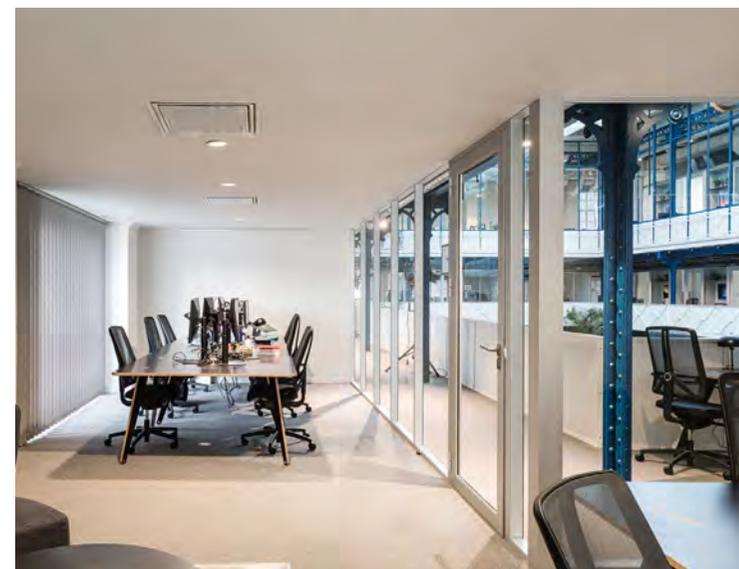
© MOA Architectes

UN PARTENARIAT INÉDIT, DES INTÉRÊTS COMMUNS

DE NOMBREUX SERVICES PROPOSES SUR PLACE

- Accès 24h/24h - 7j/7 avec un système d'accès sécurisé
- Connexion internet illimitée et sécurisée
- Salons et espaces de convivialités. Aménagements réalisés par leur partenaire, La Redoute
- Un espace traiteur proposant des plats sur place
- Des salles de réunions équipées
- Service de création graphique pour la communication visuelle
- Terrasse avec bar aménagé par leur partenaire Maisons du Monde avec une vue sur Bordeaux
- Zone imprimante, scanner et papeterie
- Café et boissons chaudes illimitées
- Entretien quotidien des espaces communs et des bureaux
- Meetup, conférences, workshops et activités hebdomadaires
- prise en charge des courriers et colis entrants
- Tarifs négociés avec leurs partenaires (avocats, experts comptables, etc.)
- Cours de sports et douches
- Cuisine équipée réservée aux coworkers

© MOA Architectes



OPÉRATIONS D'HABITAT PARTICIPATIF



BABAYAGAS

UNE AUTO-GESTION POUR UNE ANTI-MAISON DE RETRAITE

Dans la commune de Montreuil, un projet d'habitat participatif, initié par Thérèse Clerc, a permis la création d'une «anti-maison de retraite».

Cette résidence participative et engagée accueille uniquement les femmes de plus de 60 ans et leur propose une vingtaine d'appartements individuels, un jardin partagé pour rassembler les résidentes et personnes extérieures lors d'événements, ou simplement pour un barbecue estival.

C'est un projet politique, culturel et social : il s'agit de loger des femmes aux faibles revenus mais aussi d'accueillir et participer à des activités de formation ouvertes sur la ville.

Nom projet : « La maison des Babayagas »

Localisation : Montreuil (93)

Maîtrise d'ouvrage : OPH de Montreuil

Gestion : association des Babayagas (Présidente Thérèse Clerc)

Financement : Ville de Montreuil, Etat, Département et Région

Maîtrise d'oeuvre : Atelier Jade et Sami Tabet

Programme : 25 logements sociaux, espaces partagés, laverie, jardins

Surface totale : 1 340 m² SHON

Etat d'avancement : livré en 2012



© Monique Eleb



La salle commune. © Monique Eleb

LA SALIÈRE

CINQ MAISONS POUR UN MÊME TOIT, UN PROGRAMME D'HABITAT AUTOGÉRÉ

Suite à l'appel à projet de la ville de Grenoble, cinq familles se sont associées pour proposer le projet d'un immeuble de logement intégrant des espaces communs à toutes les familles.

Ce projet a été initié par des couples avec enfants ayant une forte sensibilité à l'économie sociale et solidaire. Ces familles ne se connaissaient pas toutes avant de se lancer dans ce projet commun, en revanche, certains membres possèdent des compétences techniques (urbanisme, architecture) permettant d'alimenter techniquement le projet.

L'une des principales difficultés de ce projet est la recherche du foncier (prix élevés, concurrence avec des promoteurs privés, 2 ans de lobbying avec les collectivités, contraintes de vente soit au prix du marché (recette), soit au prix bailleur social pour des logements entrants dans le parc social). Trois années ont été nécessaires pour identifier le terrain adéquat et pouvoir amorcer la phase architecturale. Ce terrain a été vendu par la Ville aux conditions du logement social.

Dans cette copropriété, chacun est propriétaire d'une partie du bien et peut en disposer (habiter ou louer), le bâtiment est divisé en en lot : une partie privative et une quote-part des parties communes. Les frais

de constructions des locaux communs ont été répartis non pas au millième de la taille des lots mais en fonction des richesses de chacun (réparti en 10, 20, 30% du coût) ; un calcul annuel décidera de la répartition des charges des locaux communs ; prise de décision au consensus, la gestion de la copropriété est coopérative (1 personne = 1 voix)

Nom projet : « La salière »

Localisation : Grenoble (38)

Maîtrise d'ouvrage : Privé

Maîtrise d'oeuvre : Tekhnê (Architectes), Creaplus Ingenierie (Economiste OPC), DPI (Structure béton conception), EBS (Structure béton exécution), Silva Conseil (Structure bois), ITF (Fluides).

Programme : 5 logements (3 T4 et 2 T5), espaces partagés (salle commune, studio, salle de rangement et bricolage, terrasse, jardin)

Surface totale : 772 m² SHON, 643 m² SHAB dont 120 d'espaces communs

Etat d'avancement : livré en 2010



© Tekhnê Architectes



© Tekhnê Architectes

L'APPEL À PROJET : POUVOIR EXPÉRIMENTER DES FORMES D'HABITER INNOVANTES

INTERÊT DES INSTITUTIONS PUBLIQUES POUR LE PROJET

- dans l'agglomération grenobloise, un foncier contraint par la géomorphologie, foncier rare et cher
- PLUi interco : portage volontariste du projet par le directeur du service foncier de grenoble
- depuis 2008, intérêt croissant des élus pour ces démarches, constitution d'un collectif fédérant les projets d'habitat groupé, participant à la reconnaissance de ces démarches

Intérêt pour le projet :

- permettre à des personnes non promoteurs professionnels, d'expérimenter des formes innovantes d'habitat de qualité et accessibles, dans les critères du logement social, revenus des foyers = PLS
- recherche de solutions alternatives aux formules classiques d'accession sociale (cout important pour la collectivité)
- appel à projet de 2008 : intérêt pour l'impact solidaire, écologique, non spéculatif et critères de revenus du logement social (PLS)

IMPLICATION DE LA VILLE DE GRENOBLE

- Accès au foncier : en 2007, appel à projet lancé sur 3 terrains de la ville, avec pour light motiv l'autopromotion et l'innovation sociale et ou environnementale, la salière obtient 1 prix d'accession sociale (220euros/m² SHON en 2007)

- la délibération de cession du terrain inclut des clauses visant à encadrer la possibilité de spéculation (pendant les 10 premières années, la commune doit être informée en cas de vente des logements)

- en 2009, un nouvel appel à projets innovants sur 3 terrains de la ville par volonté des élus (terrains trop petits pour des opérations d'organismes HLM ; prix déterminés en fonction du bilan financier des opérations ou bail à «construction» ; expérimentation de différents montages

- Sur ces 3 projets, le service foncier de la ville a été l'interlocuteur direct et a un rôle d'assistance à maîtrise d'ouvrage

BILAN ET PERSPECTIVES

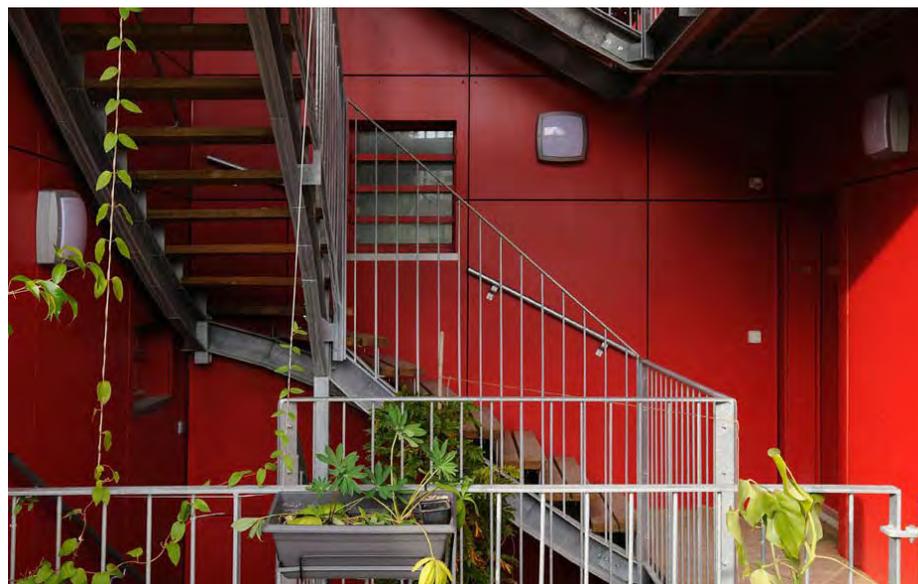
- Ville de Grenoble intéressée par la reproduction de tels projets, en particulier pour des bâtiment à rénover, volonté de lancer des appels à projets innovants tous les 2 ans, souhait de réaliser une opération de plus grande taille, soit sur du foncier ville, soit en ZAC

- une dizaine de projets d'auto-promotion et auto-construction collectives existent dans l'agglomération grenobloise, réalisés en autonomie

Source : François Molard, directeur du service foncier de la ville de Grenoble



© Tekhnê Architectes



© Tekhnê Architectes

LA RUCHE

UN PROJET D'HABITAT PARTICIPATIF ACCOMPAGNÉ PAR LE BAILLEUR SOCIAL AXANIS

Le projet de «la Ruche», à Bègles, a été initié par 11 familles souhaitant créer elles-mêmes leur logement.

Cette mutualisation des surfaces d'habitations a permis de réduire de près de 30 % les prix par rapport à ceux du marché girondin (2 500 euros/m² contre 3 500 euros/m² en moyenne).

Ce gain financier a permis la création d'espaces collectifs aux résidents, une pièce commune de 70 m², une grande terrasse, un jardin ainsi qu'une buanderie.

L'intérêt du projet est également social : les 11 familles viennent de milieux sociaux différents, et tous les âges sont représentés. Retraités, ouvriers, fonctionnaires, cadres supérieurs, les résidents sont avant tout réunis par des aspirations environnementales et sociétales communes. Ils bénéficient de modes d'accès sociale variables : deux familles sont propriétaires, deux d'entre elles sont locataires et les 7 autres ont souscrit à un prêt social location-accession (PSLA), qui permet de bénéficier d'une TVA réduite à 5,5% à l'achat.

Ce projet est avant tout un lieu d'échange et d'ouverture, rendu possible par un désir commun de partager des espaces collectifs mais également des outils permettant que

vive ce collectif : la mise en place d'un 2^{ème} chantier où les habitants et tous ceux qui souhaitent s'initier à différentes techniques de construction se joindront à l'aventure.

Nom projet : « La Ruche »

Localisation : Bègles (33)

Maîtrise d'ouvrage : Coopérative immobilière Axanis

Maîtrise d'oeuvre : Dauphins architecture, B.ing / Bert / Overdrive

Programme : 11 logements participatifs, espaces mutualisés (terrasse, jardin, buanderie)

Surface totale : 950 m² SDP

Etat d'avancement : livré en juin 2016

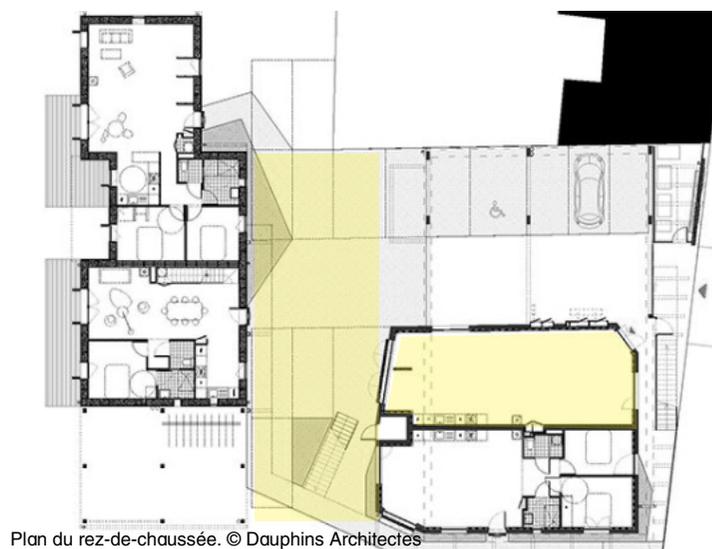
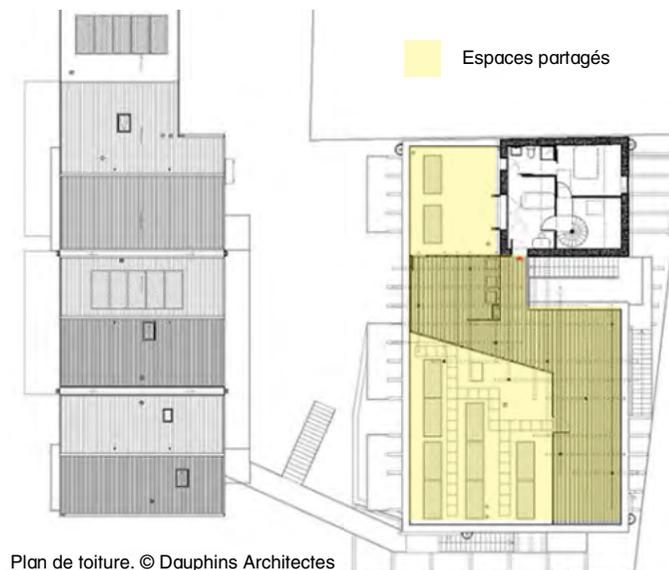


© Dauphins Architectes



La terrasse partagée des résidents. © Dauphins Architectes

HABITER ENSEMBLE, CHACUN CHEZ SOI



© Dauphins Architectes

ETUDE PROSPECTIVE : NOUVEAUX USAGES ET MODES D'HABITER
NOVEMBRE 2020

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT - UNE FABRIQUE DE LA VILLE

HEIZENHOLZ

UNE COOPERATIVE SUISSE D'HABITAT PROPOSANT DES COLOCATIONS INTÉGRANT DES ESPACES PARTAGÉS

« Plusieurs années après avoir terminé son premier bâtiment d'habitation, la coopérative d'habitation Kraftwerk1 a pu acquérir, auprès de l'organisme Stiftung Zürcher Kinder und Jugendheime, deux bâtiments identiques, ainsi que les droits de construction associés à la parcelle. Situées dans une partie éloignée de la ville, dans le quartier de Höngg, et constituées de pièces trop petites et trop nombreuses, les constructions existantes ne pouvaient pas accueillir de grands appartements. Le site offrait cependant un environnement naturel de grande qualité, propice à de nouvelles façons d'habiter.

Afin d'envisager au mieux la densification et la rénovation de l'existant, la coopérative invita 5 bureaux d'architectes à soumettre leurs propositions. Le concours fut gagné par le cabinet d'Adrian Streich grâce à une stratégie claire et à un projet basé sur deux décisions : d'une part, épaissir les deux volumes existants pour mieux organiser les spatialités intérieures. D'autre part, relier ces deux constructions entre elles afin de favoriser l'interaction sociale entre les habitants. Un nouveau bâtiment trouva sa place dans l'interstice entre les deux autres. Plus haut de deux étages (6 contre 4), il génère une silhouette riche et

animée. A chaque étage, de longues et larges terrasses s'organisent le long de la façade. Ces «terrasses communes» sont reliées entre elles par un escalier extérieur accessible depuis la cour. Les multiples escaliers, terrasses et coursives forment un système d'espaces communs ou privés, selon l'appropriation qu'en font les habitants. L'organisation interne du plan élimine le principe du couloir et propose des espaces de vie communs entre des pièces de vie plus traditionnelles et privées, un peu à la façon d'un puzzle. Le projet offre 26 appartements de différentes tailles, allant du une pièce ou deux pièces jusqu'à des typologies moins conventionnelles allant jusqu'à 330 m². Les pièces de vie communes, nommées «suites» dans le premier projet de Hardturmstrasse, ont été réinterprétées ici en allant plus loin.

Nom projet : « Heizenholz »

Localisation : Zurich (Suisse)

Type consultation : Marché privé, coopérative d'habitat

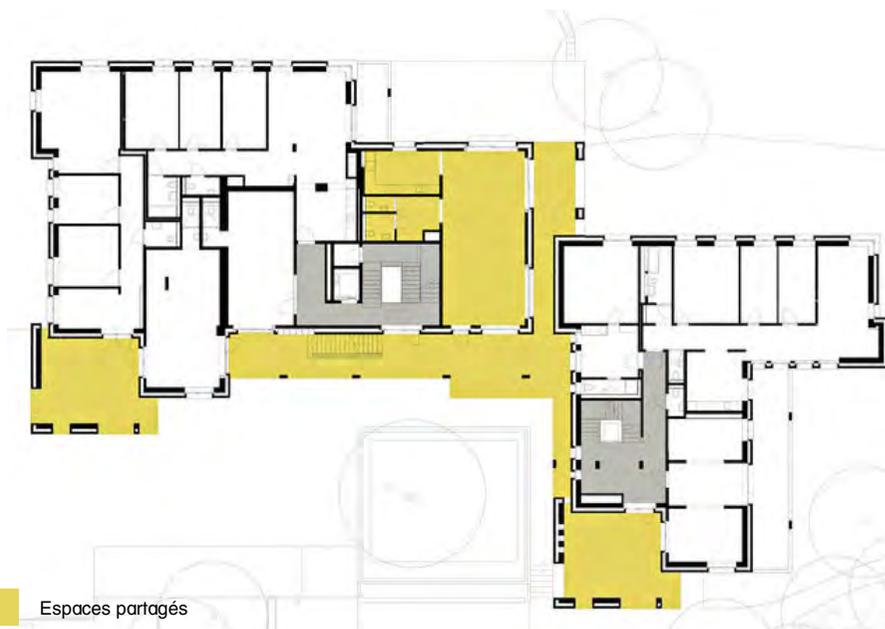
Maîtrise d'ouvrage : Bau- Und Wohngnossenschaft kraftwerk 1 (coopérative d'habitat)

Maîtrise d'oeuvre : Adrian Streich Architekten, Schmid Landschaftsarchitekten

Programme : 26 Logements, espaces partagés

Surface totale : 1 700 m² SDP

Etat d'avancement : livré en 2011



Plan d'étage courant. © Adrian Streich Architekten



La courserie comme espace de partage. © Adrian Streich Architekten

OFFRIR DE MULTIPLES FAÇON DE VIVRE, À L'IMAGE D'UNE VIE EN COMMUNAUTÉ

Ces appartements de type «cluster» de 10 pièces et plus sont les premiers à Zurich. Ils offrent une combinaison de petites unités de vie privée, organisées autour de pièces communes plus grandes. Des chambres individuelles avec kitchenette et toilettes sont regroupées autour d'un grand espace offrant salle de bains, salon et cuisine, toujours généreusement dimensionné et ouvert sur la «ferrasse commune».

A l'intérieur comme à l'extérieur, ce projet offre de multiples façons de vivre, à l'image d'une vie en communauté et du dialogue constant entre sphère publique et sphère privée que cela suppose.»

Nouveaux logements à Zurich, La renaissance des coopératives d'habitat, Dominique Boudet Editions



Plan d'étage courant. © Adrian Streich Architekten



© Ammann Albers StadtWerke
© Adrian Streich Architekten

OPÉRATIONS DE RÉSIDENCES SERVICES



CONCERT'Ô

UNE RESIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE INTÉGRANT DES SALLES MUSICALES

« Pour réaliser cette résidence intergénérationnelle située dans la ZAC des Bassins à flot à Bordeaux, le bailleur social spécialiste de l'habitat pour séniors Logévie et l'agence Leibar & Seigneurin, intervenue dès la programmation du projet, sont partis du constat que les jeunes adultes sont principalement occupés à cette phase de leur vie à nouer des liens avec ceux de leur propre génération.

A la différence des couples et de leurs enfants mieux disposés à entrer en relation avec leurs aînés et à échanger des services avec eux. En changeant le binôme traditionnel étudiants-retraités pour remplacer les premiers par des familles, le projet a conduit à réinterroger l'habitat pour séniors.

« L'offre de logement qui leur est dévolue est généralement assimilée à celle pour les étudiants du point de vue de la compacité fonctionnelle. Or cela ne correspond plus aux modes de vie : à 70 ans, on est aujourd'hui hyperactif sur le plan de la vie sociale », souligne Xavier Leibar.

Le T2 pour les séniors se décline en deux versions, dont une qui, grâce à quelques mètres carrés supplémentaires, dispose d'une alcôve pour héberger les visiteurs. Le T3 est destiné à la cohabitation de deux

personnes âgées dans un duplex (une chambre avec salle d'eau à chaque niveau, cuisine, salon et loggia en commun). Pour assurer la quotidienneté des contacts entre les générations, les deux catégories de logement sont mélangées à chaque palier.

A l'échelle du bâtiment, enfants, parents et séniors se retrouvent dans les trois salles d'activités de groupe consacrées à l'écoute et la pratique de la musique. Celles-ci sont volontairement réparties à différents endroits de cette résidence à thème, nommée « Concert'Ô ».

Source : Le Moniteur

Nom projet : « Concert'Ô »

Localisation : Bordeaux (33)

Type consultation : ZAC des Bassins à Flot

Maîtrise d'ouvrage : Icade Promotion pour Logévie

Maîtrise d'oeuvre : Leibar & Seigneurin, architectes ; Egis Bâtiments, BET TCE

Programme : 52 logements sociaux du T1 au T5, dont 24 pour les séniors ; 3 salles de musique

Surface totale : 4 095 m² SDP

Coût : 6 M€

Etat d'avancement : livré en 2016



© Patrick Miara



© Patrick Miara

TISSER DU LIEN PAR LA MUSIQUE

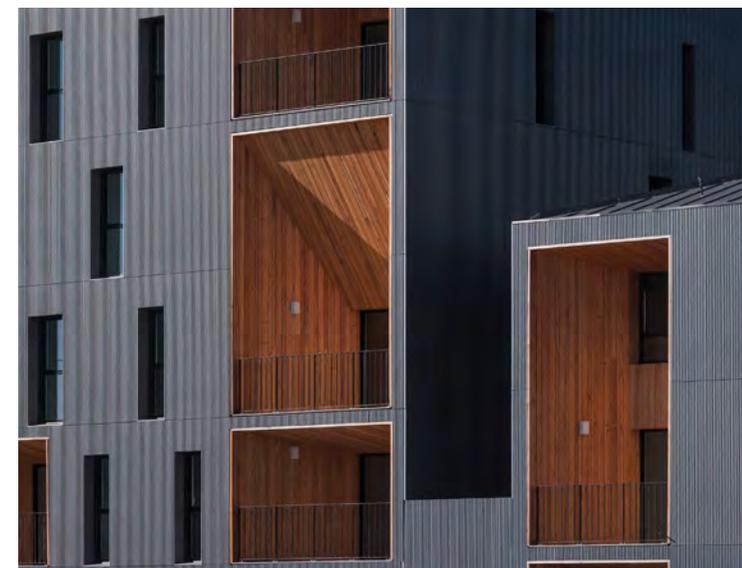
« La résidence Concert'ô comporte 52 logements collectifs locatifs sociaux.

L'«intergénérationnalité» de la résidence est assurée par la gestion du bailleur social dans le choix de ces locataires. Ainsi la première moitié des logements est allouée à des séniors (T2/T3) et la deuxième moitié est allouée à des familles avec enfants (T3/T4 et échoppes) et des étudiants (T1).

Afin de tisser le lien entre les habitants, la résidence Concert'ô est thématisée autour de la musique. Le bâtiment est donc pourvu de 3 locaux collectifs résidentiels répartis au cœur de la résidence en RDC, R+2 et R+7.

Par le biais d'activités animées par une association, ces lieux sont des lieux de rencontre et de partage entre générations autour de l'univers musical. Principalement dédiés aux locataires de la résidence, le local du RDC est, de plus, ouvert aux habitants du quartier.

Les trois volumes bâtis de la résidence s'adaptent au tissu et au paysage urbain dans lesquels ils s'insèrent, comme souhaité dans le PAE des Bassins à Flots.»



© Patrick Miara
© Ricochet Sonore

MAISON DE MARIANNE

FAVORISER LA MIXITÉ INTERGÉNÉRATIONNELLE ET LE VIVRE-ENSEMBLE

Face au constat d'une augmentation continue de la population âgée et au vieillissement comme principale cause de l'isolement, la société des «Maisons de Marianne» a réalisé plus de 30 résidences services en France.

Dans ces résidences, tous les logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite et aux seniors non dépendants. En cas de perte d'autonomie, des équipements gratuits peuvent être mis en place sur simple demande.

Chaque résidence est accessible à toutes les générations dans un environnement convivial. Des activités sont organisées toute l'année dans les salles communes : activités culturelles, soirées à thèmes, jeux, etc.

Des services à coût réduit, assurés par des prestataires locaux, sont disponibles sur demande : coiffure, esthétique, aide à domicile, portage de repas, etc.

La «Maison de Marianne» inaugurée à La Courneuve début 2020 intègre l'ensemble des concepts inhérents à ce modèle reproductible : espaces communs et animations gratuites, logements adaptés aux PMR, services d'aides à domicile et de bien-

être, services gratuits, téléassistance, visites de courtoisie, aide administrative.

Ce projet, situé 97 rue de la Convention, est accessible à toute personne éligible au logement social et a l'avantage d'être à proximité de nombreux commerces et d'une station de tramway. L'accent est mis sur l'accessibilité et la pérennité ; tous les logements sont pensés pour faciliter le maintien à domicile et permettre à chacune-s, une bonne circulation dans les espaces, petits ou grands, en situation de handicap ou non. Un gardien et une coordinatrice en charge des animations et ateliers sont présents dans chaque résidence.

Nom projet : « Les maisons de Marianne »

Localisation : La Courneuve (93)

Maîtrise d'ouvrage : EPT Plaine Commune

Programme : 80 logements sociaux, espaces partagés (salle commune, studio, salle de rangement et bricolage, terrasse, jardin)

Coût : 6 M€

Etat d'avancement : livré en 2020



© Les Maisons de Marianne



© Les Maisons de Marianne

UN CONCEPT REPRODUCTIBLE EN MILIEU URBAIN ET RURAL



Plaine Commune Habitat

1 092 abonnés
20 h • Modifié •

+ Suivre

[#innovation](#) | [Plaine Commune Habitat](#) aux côtés de la ville de [#LaCourneuve](#) et de ses partenaires, inaugure la 1ère résidence [#intergénérationnelle](#) labellisée [#LesMaisonsdeMarianne](#) en [#SeineSaintDenis](#). Le concept ? Favoriser la mixité intergénérationnelle et le vivre-ensemble au sein d'une même résidence accueillant seniors, jeunes et personnes en situation de handicap. Un beau projet porté par une volonté commune de garantir à toutes et à tous, le droit à la ville, avec des résidences en cœur de ville, proches des transports et des commerces. Cette nouvelle résidence, qui offre un large panel de services, est aussi la 2ème réalisation en bois acquise par [Plaine Commune Habitat](#)

Typologie du logement	Fourchette de loyers €TTC
F1 (environ 30m ²)	Entre 300 et 450€
F2 (environ 52m ²)	Entre 450 et 630€
F3 (environ 70m ²)	Entre 725 et 1125€



© Plaine Commune Habitat

COCOON'AGES

DES RÉSIDENCES SOLIDAIRE, PARTICIPATIVES, TOUTES GÉNÉRATIONS CONFONDUES

Eiffage Immobilier, acteur de la construction-promotion, et Récipro-Cité, société d'ingénierie sociale spécialiste de la mixité intergénérationnelle, ont associé leurs compétences pour développer Cocoon'Ages : un dispositif d'habitat familial intergénérationnel qui associe une architecture adaptée à une offre de services-animation.

L'offre Cocoon'Ages peut être enrichie en fonction des contextes territoriaux et des opportunités par différentes options. Une partie des espaces verts extérieurs peuvent être dévolus à des activités de jardinage pour multiplier les activités en commun et renforcer le lien social. Afin de faciliter la cohabitation intergénérationnelle et la mobilité résidentielle, certains appartements évolutifs peuvent être intégrés au moment de la programmation. Une solution pour la mobilité des résidents peut être mise en place pour permettre de relier les résidents à l'activité économique de la ville.

Un niveau de prestations élevé et un soin particulier apporté aux détails sont garantis pour une qualité d'usage optimale. Des options peuvent être ajoutées pour des personnes âgées en situation de fragilité.

Dans chacune des opérations Cocoon'Ages,

l'humain est au coeur

du dispositif. Le Gestionnaire-Animateur (GA), véritable chef d'orchestre salarié de Récipro-Cité, a pour missions :

- D'impulser et soutenir les projets des habitants
- De favoriser les rencontres et la création de lien social
- D'inciter les économies de charges
- Et de veiller sur les personnes âgées

Nom projet : « Cocoon-ages »

Localisation : Aubagne (13)

Maîtrise d'ouvrage : Eiffage Immobilier et RéciproCité

Coût : 6 M€

Etat d'avancement : livré en 2020



© Eiffage Immobilier



© Eiffage Immobilier

UN PARTENARIAT ENTRE RECIPROCITÉ ET EIFFAGE IMMOBILIER, UNE PREMIÈRE RÉSIDENCE À AUBAGNE

DES CONSTATS DRESSÉS PAR EIFFAGE CONSTRUCTION

«1) Perte de lien social

La part des Français en situation d'isolement est passée de 9% en 2010 à 12% en 2014 (Source : Fondation de France). Cet isolement concerne de plus en plus l'ensemble des générations.

La réponse de Cocoon'Agés : favoriser la création de liens de voisinage et de solidarité de proximité pour éviter les situations d'isolement.

2) Vieillesse de la population

D'ici à 2060, la part des plus de 85 ans devrait quadrupler, passant de 1,4 à 4,8 millions de personnes.

La réponse de Cocoon'Agés : apporter de nouvelles solutions pour prévenir la dépendance et permettre aux aînés de rester à domicile, d'être en lien avec les autres et se sentir utile.

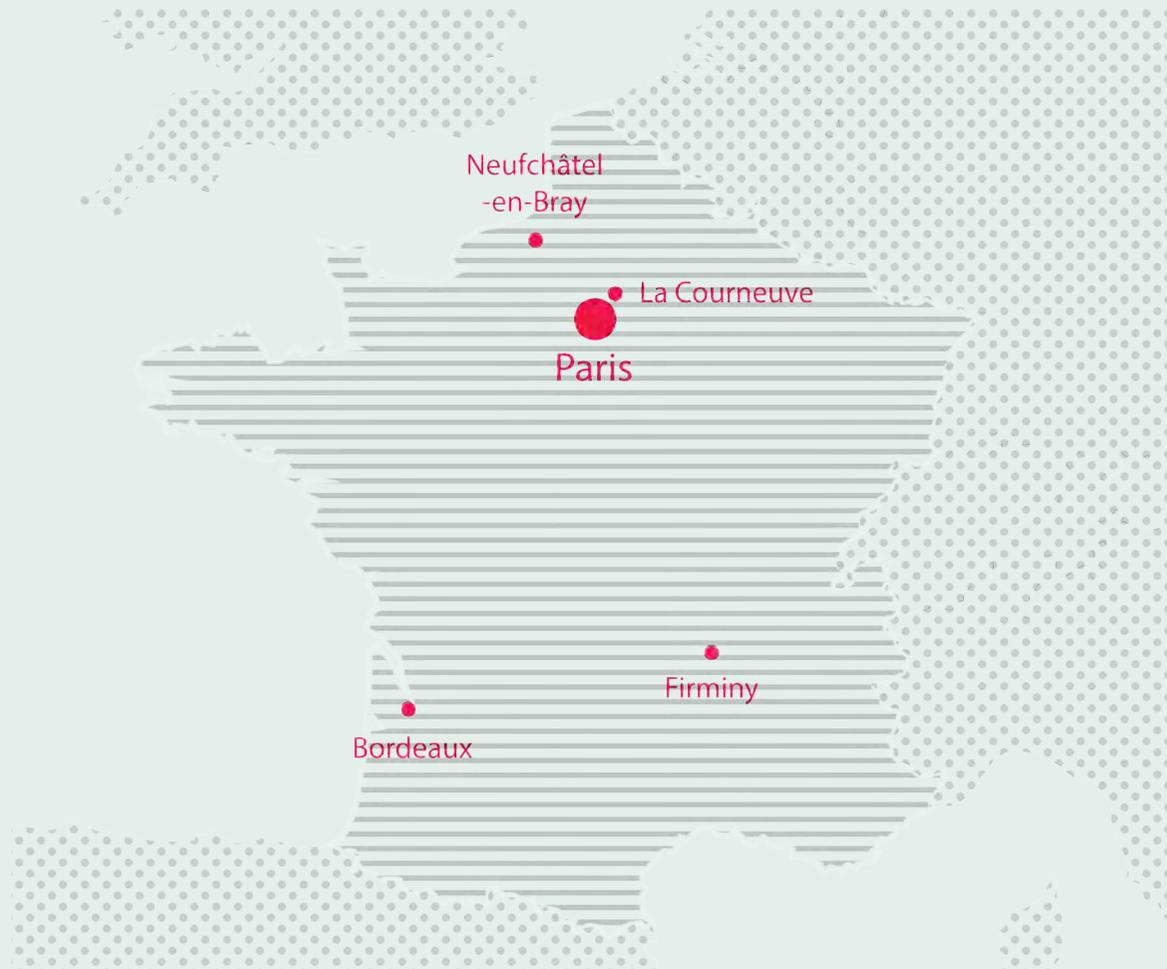
3) Baisse du pouvoir d'achat

Les contraintes sur le budget des français s'accroissent.

La réponse de Cocoon'Agés : trouver des moyens de favoriser les économies par l'entraide, la mutualisation, la solidarité et pour diminuer les charges d'habitation.»

© Eiffage Immobilier





Localisation des références approfondies.

4

APPROFONDISSEMENTS

LES OPÉRATIONS APPROFONDIES

T7B1



Nom projet : « T7B1 »
Localisation : Paris 13 (75)
Etat d'avancement : livré en 2017

RE- GÉNÉRATION



Nom projet : « Firminy Re-génération »
Localisation : Firminy (42)
Etat d'avancement : en cours de chantier

MILLE LIEUX



Nom projet : « Le mille lieux »
Localisation : Neufchâtel-en-Bray (76)
Etat d'avancement : inauguré en juillet 2019

NUAGES



Nom projet : « Nuages »
Localisation : Paris 13 (75)
Etat d'avancement : livré en 2017

MAISON DE MARIANNE



Nom projet : « Les maisons de Marianne »

Localisation : La Courneuve (93)

Etat d'avancement : livré en 2020

BASE VIE



Nom projet : « Bordeaux Claveau »

Localisation : Bordeaux (33)

Etat d'avancement : livré en 2020

LOCUS SOLUS



Nom projet : « Locus Solus »

Localisation : Bordeaux (33)

Etat d'avancement : livré en 2018



Localisation de l'opération dans le XIIIème arrondissement de Paris.



Une opération entre le jardin Charcot et la Bibliothèque Nationale de France.

T7B1

PRESENTATION GENERALE

L'opération à dominante de logement, réalisée par les architectes Jean et Aline Harari pour la Ville de Paris, comprend la réalisation de 75 logements sociaux et de 590 m² de locaux d'activités et commerces.

En toiture, la terrasse est mise à disposition des résidents, elle comporte un potager, des parterres d'agrément, un parcours en caillebotis et au centre, un pavillon doté d'une terrasse sous pergola, équipée de tables et de bancs, d'une cuisine et d'une salle commune.

Programme :

- 75 logements sociaux collectifs PLUS, PLAI, PLS
- 7 logements réservés pour l'association Habitat et Humanisme pour personnes en grande difficulté
- Commerces et activités au Rdc (600 m² SDP)
- Terrasse partagée en toiture de 500 m²

Nom projet : « T7B1 »

Localisation : Paris 13 (75)

Type consultation : ZAC Seine Paris-Rive gauche secteur Tobliac

Maîtrise d'ouvrage : I3F

Maîtrise d'oeuvre : Harari architectes, D'ici là paysagistes

Programme : 75 logements sociaux collectifs PLUS, PLAI, PLS, commerces et activités, terrasse partagée

Surface totale : 6 043 m² SDP

Coût : 10,6 M €

Etat d'avancement : livré en 2017



Un immeuble de logement social à proximité de la Bibliothèque Nationale de France © Harari Architectes

SYNTHÈSE D'ENTRETIEN

ENTRETIEN AVEC ELLA CZAJOR, RESPONSABLE HABITAT I3F

- Une ouverture quotidienne de la terrasse, de 8h30 à 19h30 par un système de contrôle d'accès, uniquement pour les habitants de l'immeuble

- Une terrasse restée accessible pendant la période de confinement de mars à mai 2020, en respectant les gestes barrières

- Un gardien qui veille pour assurer la propreté de la terrasse (pas de poubelle ni WC) et le respect des horaires d'ouverture

- Une fréquentation régulière estimée à 20% de la totalité des résidents de l'opération et des fréquentations plus ponctuelles pour les autres

- Des événements organisés ponctuellement, notamment lors de la fête des voisins

- La création d'une terrasse demandée dans le cahier des charges de la ZAC

- La structure du bâtiment renforcée en réponse à la surcharge de poids induite par la forte épaisseur de terre végétale de la terrasse (70 cm)

- 2 issues de secours nécessaires pour accueillir maximum 95 personnes (1 seule issue de secours limitait à 20 le nombre de personnes)

- Du mobilier de qualité, pérenne qui résiste bien et qui n'a pas subi de dégradation (pas de vandalisme)

- Un espace potager d'environ 50 m² sur les 230 m² de surfaces plantées. La terrasse a une surface totale de 500 m²

- Une entreprise (Topager.com) a accompagné les résidents pour les initier et les conseiller pour l'entretien et la culture de fruits et légumes du potager (fraises, tomates, etc), pendant un an environ

- La création d'une association de 10 locataires de l'immeuble qui entretiennent le potager, ont accès au local de stockage des outils, au système de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage

- Un coût de 2 400 euros/an pour l'entretien de la terrasse, soit environ 32 euros/an/logement (pas de différenciation selon le type de logement social)

- Une expérience satisfaisante pour I3F, à renouveler



Vue de la terrasse depuis l'immeuble voisin © Harari Architectes



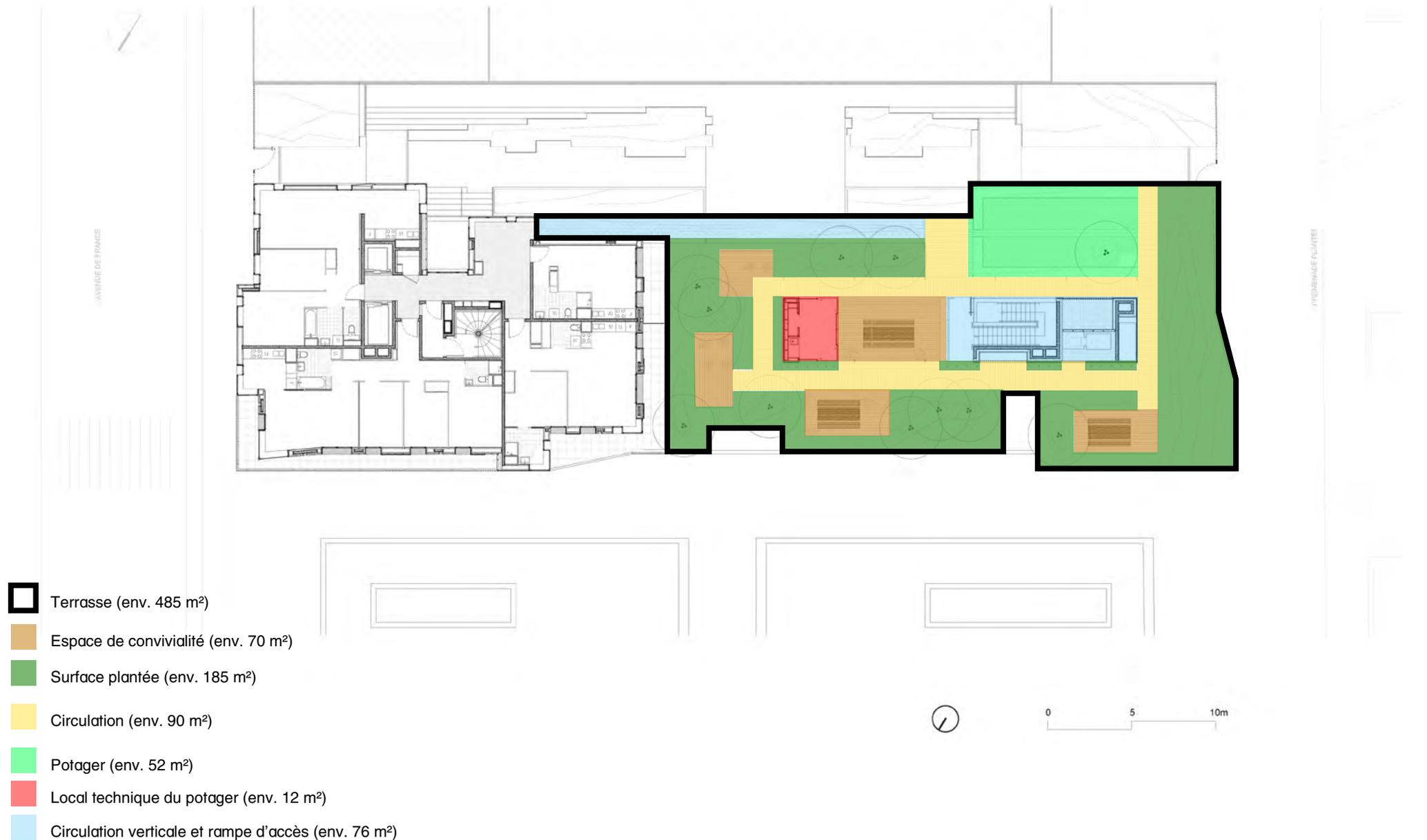
Festivités organisées sur le parvis du cinéma MK2 BNF © PSS Archi



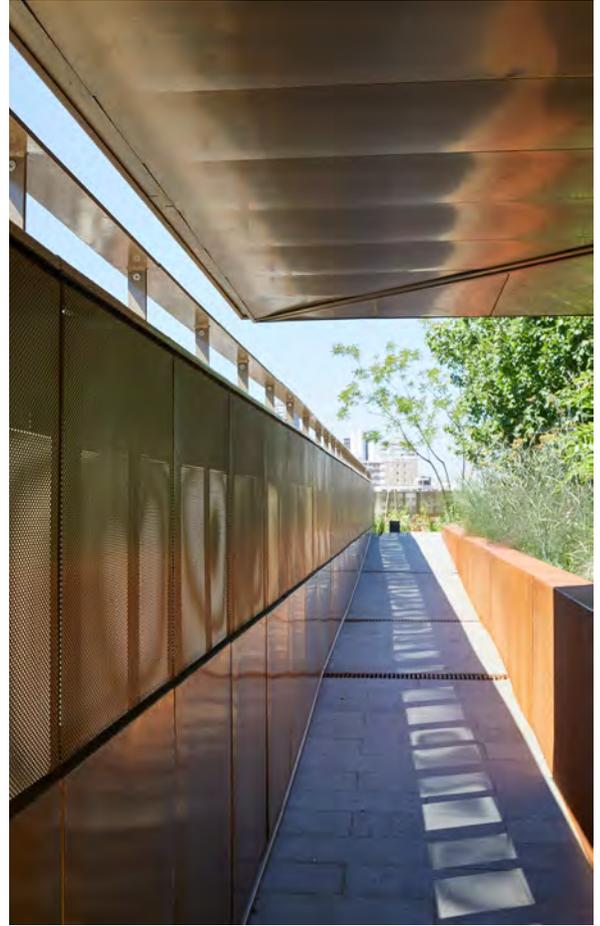
© Harari Architectes



PLAN R+9 - LES DIFFÉRENTS ESPACES DE LA TERRASSE



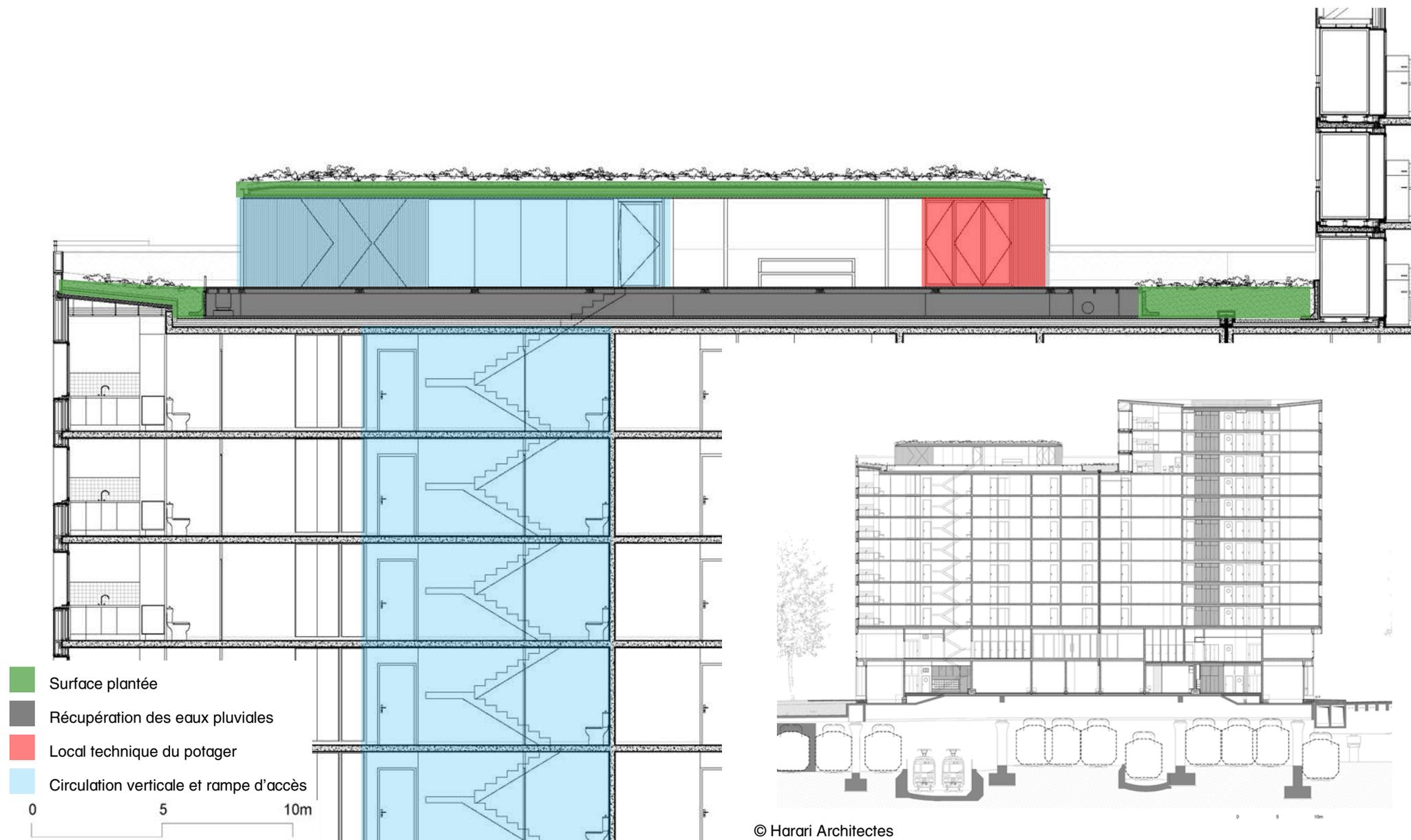




© Harari Architectes



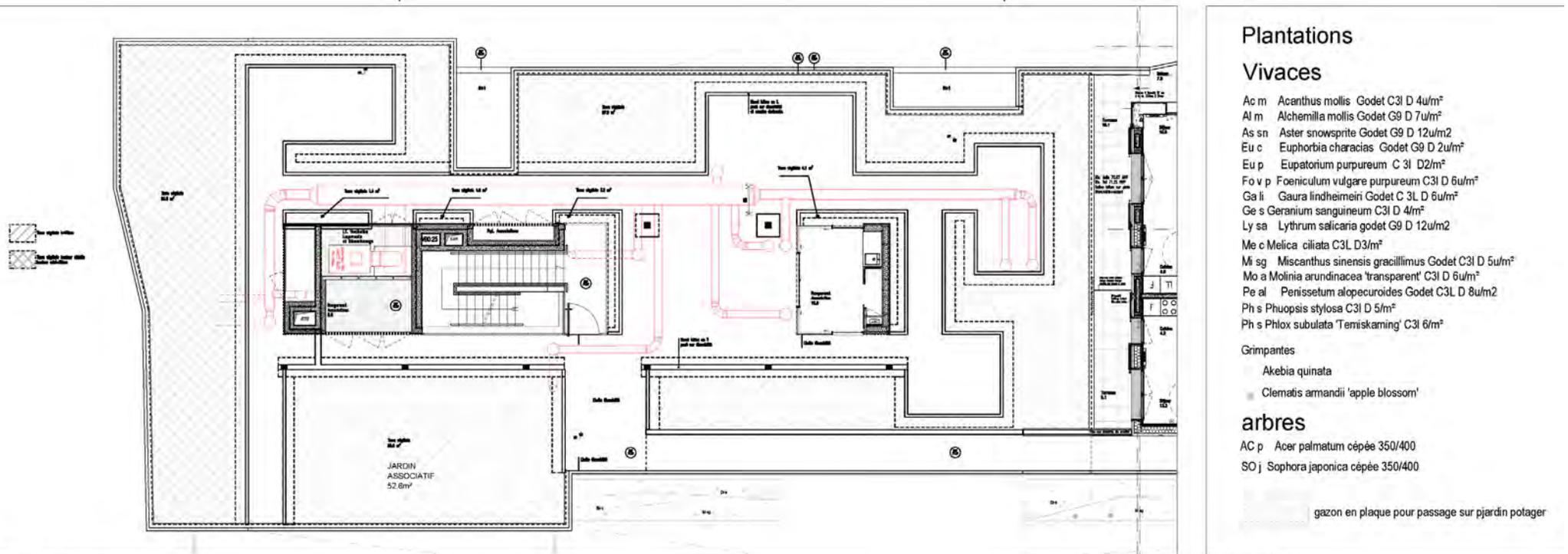
COUPE LONGITUDINALE - ANALYSE DES DIFFÉRENTS ESPACES DE LA TERRASSE



Offrir un point de vue sur Paris © Harari Architectes

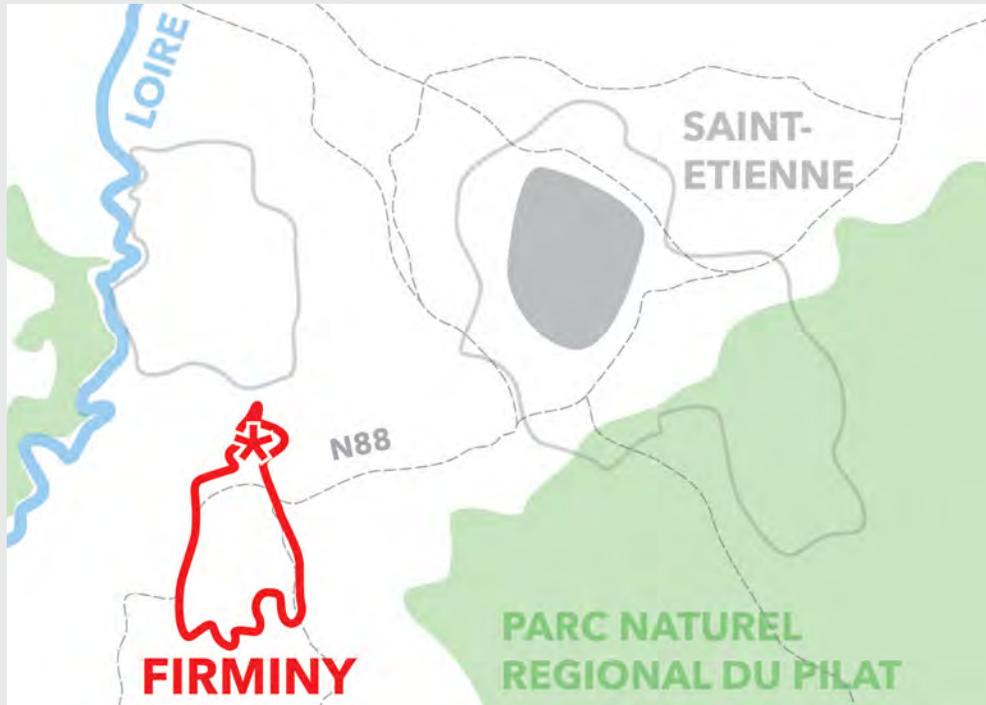


PLAN TECHNIQUE : DES PLANTATIONS RÉSISTANTES AVEC UN ENTRETIEN LIMITÉ

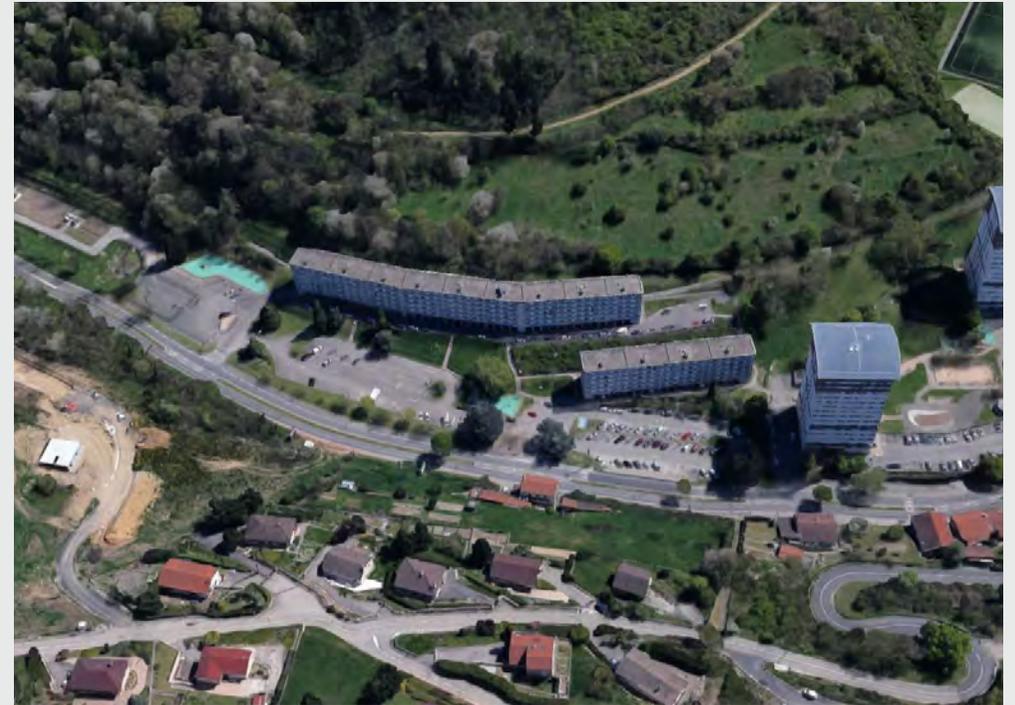


JE - 100e

© Harari Architectes



Localisation de l'opération à Firminy.



Une opération sur un terrain en pente, entre la départementale D3 et un espace naturel.

RE-GÉNÉRATION

PRESENTATION GENERALE

L'OPH de Firminy a initié un appel à projet innovant «Firminy RE-génération» visant à créer des lieux de rencontre et de partage au sein de l'ensemble Layat, qui connaît une forte vacance. Cette expérimentation consiste à tester la requalification d'un logement vacant en espace de vie partagé pour les habitants (garderie, salle de jeux, cuisine commune, buanderie, etc) pour enrichir l'offre de services des habitants.

Cependant, l'intérêt de cette démarche est également d'actionner le levier de l'employabilité des locataires demandeurs d'emploi. Le chantier devient ainsi un lieu d'apprentissage pour les former. Les bénéficiaires de ce chantier ont pu réaliser une formation certifiante encadrée et profiter d'une mise en réseau.

Le premier logement transformé est un T5 en rez-de-chaussée d'un bâtiment de 90 logements sur le site de Firminy-Layat. Plusieurs phases ont permis sa réalisation :

Plusieurs objectifs poursuivis, communs à l'ensemble des acteurs :

- Lutter contre la vacance dans les logements sociaux
- Travailler sur l'insertion professionnelle des locataires en réalisant un chantier d'insertion
- Donner de l'autonomie aux locataires dans l'entretien de leur logement
- Ouvrir un espace commun soutenu par des porteurs de projets et des habitants impliqués pour répondre à leurs besoins

Nom projet : « Firminy Re-génération »

Localisation : Firminy (42), cité Layat

Maitrise d'ouvrage : OPH de Firminy

Programme : formation aux métiers du BTP, garderie, salle de jeux, cuisine commune, buanderie, etc

Surfaces : env. 90 m² SDP (T5 vacant)

Etat d'avancement : en cours



L'opportunité d'un logement vacant au rez-de-chaussée © Franck le Bail



Des ateliers de concertation organisés entre l'ENSAG et les habitants. © Franck le Bail

SYNTHÈSE D'ENTRETIEN

ENTRETIEN AVEC ANNE -FELICIE PRAT, RESPONSABLE DU PÔLE MAÎTRISE D'OUVRAGE - OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE FIRMINY

- Le projet a pour principaux objectifs la création de lien social entre habitants et la formation pour aider au retour à l'emploi pour réduire le taux de chômage élevé du quartier
- Permettre l'acquisition d'une attestation certifiante de l'AFPA (centre de formation professionnel pour adultes) pour aider les habitants du quartier dans leur recherche d'emploi (ayant débouché sur des stages, puis 3 emplois CDD)
- Une très forte vacance des tours du quartier
- Forte impulsion du projet par l'association de l'Ecole d'Architecture de Grenoble, notamment Franck Le Bail, professeur à l'ENSAG
- Un fort intérêt et investissement par les étudiants de l'école d'architecture. Une présentation de la conception du tiers-lieux aux habitants qui a attiré les habitants.
- Une suspension des travaux durant la durée du confinement : les aménagements intérieurs quasi finis, reste l'aménagement de la terrasse
- Nécessité de déconventionner un logement (T5) en l'ouvrant directement sur l'extérieur
- Un local classé ERP de type N (local associatif) situé au RDC pour accueillir du public, le respect des réglementations :

- accès obligatoire depuis l'espace public
- une rampe d'accès PMR requise (différence de niveau entre la rue et le logement, env. 25 cm)
- Des besoins identifiés grâce à la rencontre des habitants (porte à porte) : laverie, bricothèque, cuisine
- Association d'un lycée professionnel au projet pour les travaux
- En recherche d'une association pour l'animation du lieu lors de son ouverture
- Le gardien envisagé pour la gestion mais une nécessaire évolution de sa fiche de poste non envisageable actuellement
- Financement du LAB CDC (70 000euros)
- L'envie de l'OPH de réaliser d'autres projets du même type



Forum de l'emploi pour l'orientation des jeunes en insertion en fin de chantier avec le GIEC et la Mission Locale.
© Banque des Territoires



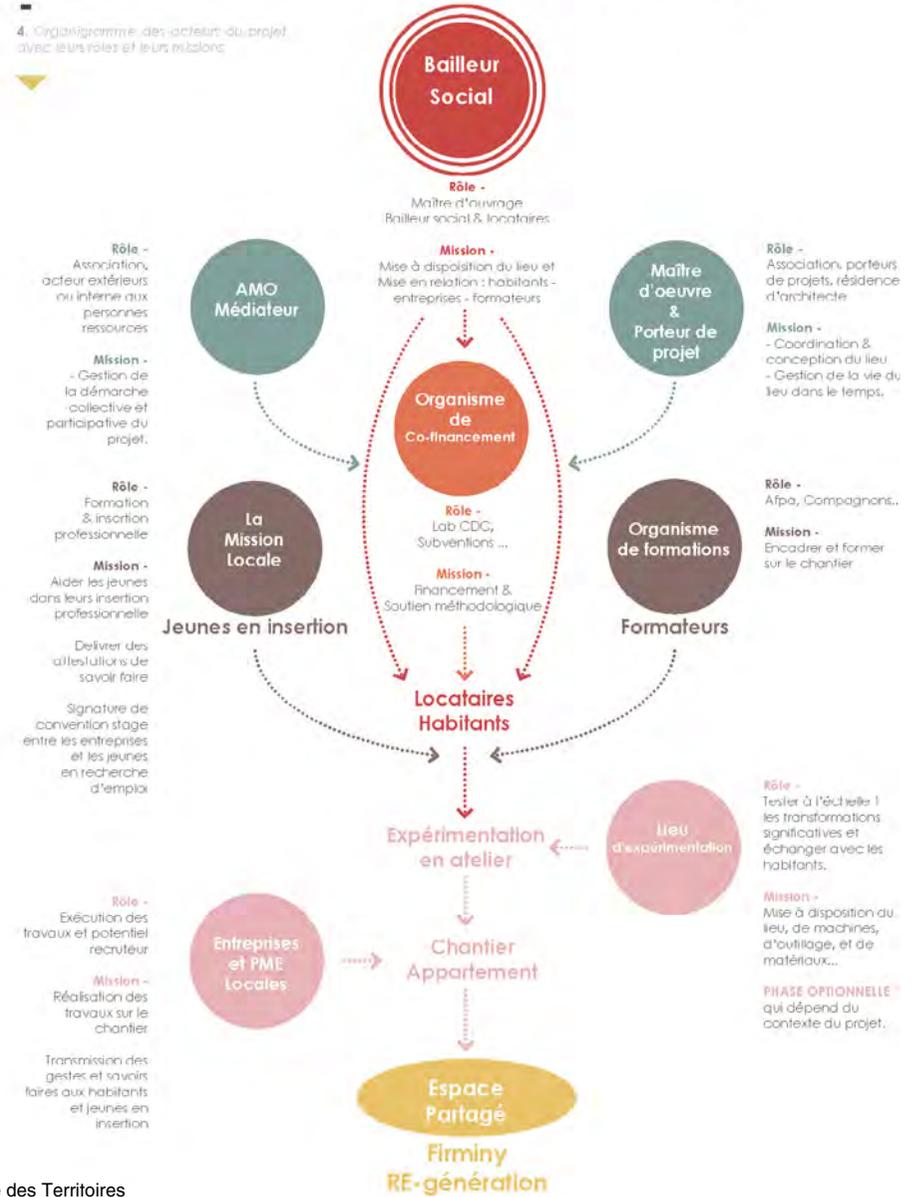
Chantier participatif avec les jeunes de la Mission Locale encadré par un formateur de l'AFPA et régi par l'OPH.
© Banque des Territoires

LES ACTEURS DU PROJET



Les acteurs du projet © Banque des Territoires

Organigramme des acteurs du projet



© Banque des Territoires



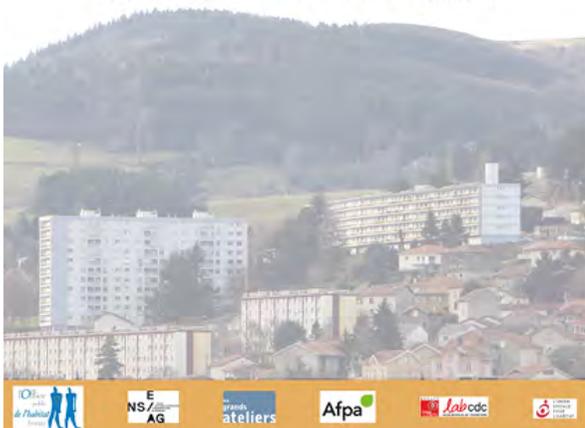
Page Facebook:
Un espace collectif pour tous les habitants - Layat Bas Mas - Firminy

**VEZ IMAGINER AVEC NOUS UN ESPACE COLLECTIF
POUR TOUS**

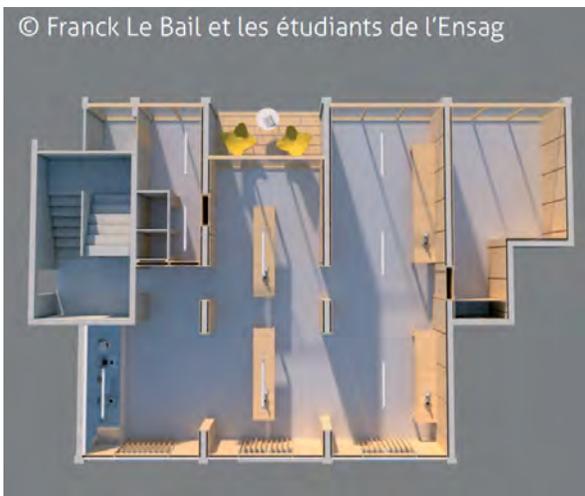
Avec les étudiants de l'école d'architecture de Grenoble, venez discuter, dessiner, imaginer un espace collectif pour tous les habitants du quartier. Petits ou grands, venez essayer le casque de réalité virtuelle pour vous projeter dans cet espace partagé.

**VEZ PROFITER D'UNE FORMATION PROFESSIONNELLE
GRATUITE ET QUALIFIANTE**

Avec l'aide de professionnels du bâtiment, venez travailler sur le chantier et apprenez diverses pratiques qui vous permettront d'obtenir un diplôme qualifiant à la fin de la formation.



© Franck Le Bail et les étudiants de l'Ensag



© Franck Le Bail



UNE MÉTHODE POUR IMPLIQUER LES HABITANTS

Avant le lancement du projet, dès qu'un lieu est mis à disposition, il faut :

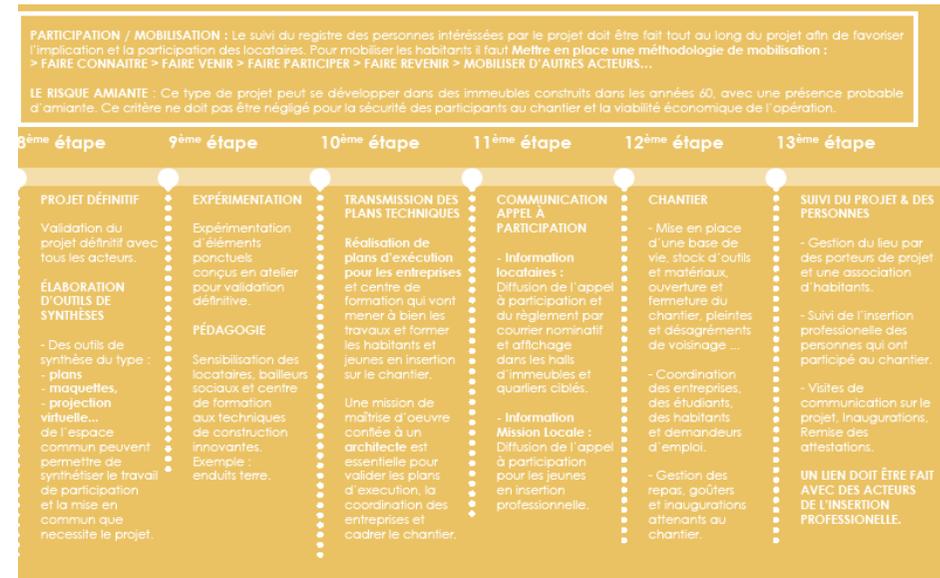
- trouver des partenaires pour porter collectivement le projet
- organiser un temps de présentation du projet au habitants
- solliciter un acteur qui sera en charge de la médiation du projet, un AMO par exemple
- choisir une équipe de maîtrise d'oeuvre
- anticiper les difficultés techniques éventuelles (présence d'amiante si logement existant, réglementation ERP, PLU, etc)

Pendant le lancement du projet, le cadre et les conditions de co-construction doivent être posés afin :

- d'expliquer les contraintes techniques et budgétaires
- d'exposer les invariants du projet, et les éléments encore modifiables et les options possibles
- de délimiter le rôle de chacun et les engagements de chaque partie (organisme HLM, locataires, partenaires, formateurs, etc)
- de discuter le planning de travail du projet (les réunions, chantier, démarchage, coordination, etc)



Calendrier des différentes étapes de réalisation du projet. © Banque des Territoires



© Banque des Territoires



© Franck Le Bail



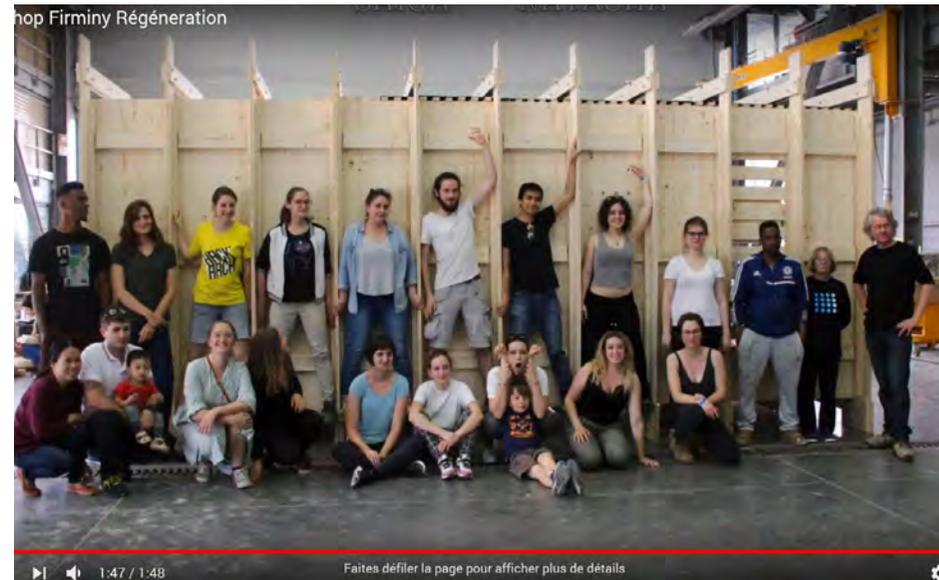
DES OUTILS DE CO-CONSTRUCTION POUR TOUS LES PUBLICS

Des outils de co-conception peuvent être créés et utilisés pour synthétiser les échanges et optimiser la communication entre habitants, demandeurs d'emploi et professionnels :

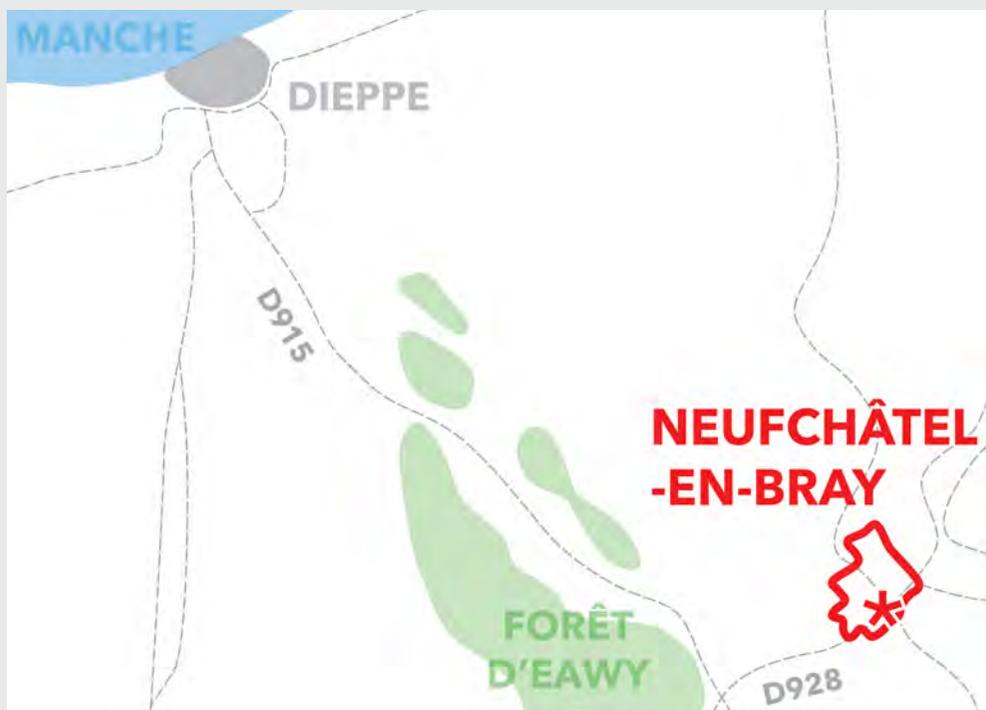
- utiliser des supports de travail interactifs : plans, maquettes, post-it, etc
- vulgarisation des termes techniques et veille pour la reformulation des propos pour rendre le discours simple et accessible à tous
- être à l'écoute des questionnements et demandes spécifiques : être flexible et accepter la modification du projet en fonction des besoins énoncés
- communiquer activement et autrement sur le propos : supports de communications et de restitutions ludiques, interactifs
- communiquer via le multimédia (mail, réseaux sociaux, etc) mais pas uniquement car ces moyens ne sont pas accessibles à tous
- Faire des rappels des dates et événements régulièrement



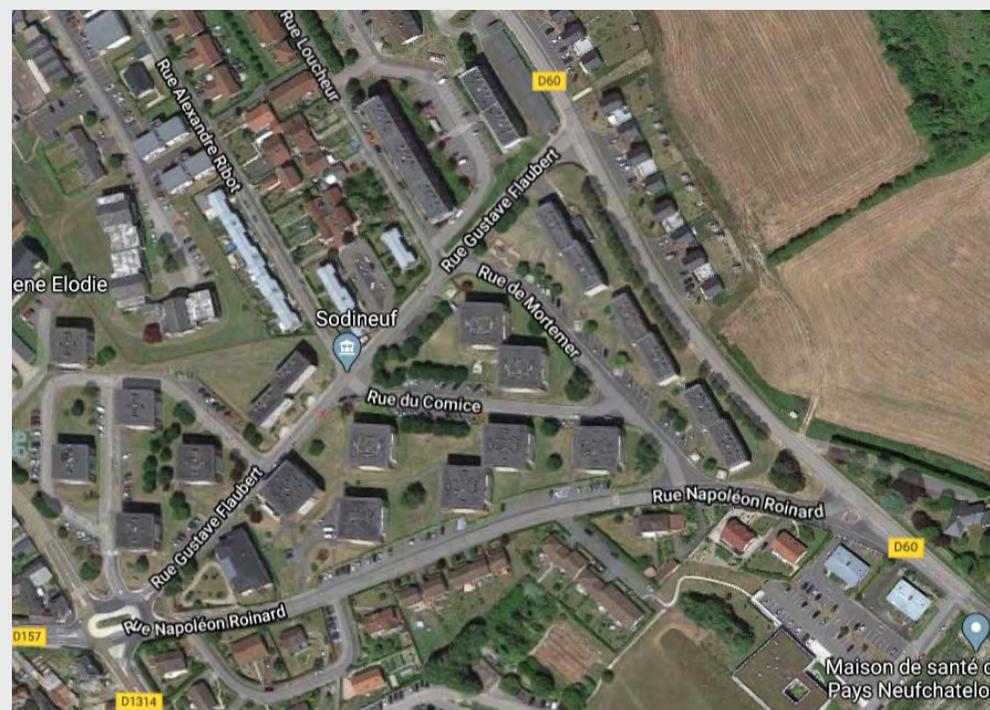
Une conception commune, des outils de travail apportés par l'ENSAG. © Banque des Territoires



L'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Grenoble (ENSAG), acteur phare du projet © Franck Le Bail



Localisation de l'opération à Neufchâtel-en-Bray.



Une opération située dans le quartier des Mille-pieds, au rez-de-chaussée de l'immeuble des Fougères.

MILLE-LIEUX

PRESENTATION GENERALE

Le tiers lieu «Mille lieux» a pris place dans un quartier d'habitat social d'environ 450 logements, à Neufchâtel-en-Bray, où une partie des logements sont inoccupés, le chômage grandissant et la population vieillissante.

A l'issue d'une démarche de concertation de 3 jours, permettant de recueillir les besoins de habitants, un projet de tiers lieu a vu le jour : un T4 vacant en pied d'immeuble a été ouvert directement sur l'extérieur et débarrassé de ses cloisons intérieures.

Le projet s'est monté grâce à l'association de l'AMO Récipro-Cité et des acteurs locaux qui pourront y tenir des permanences : centre social, mission locale, centre de formation, secours catholique, recyclerie, services du Département, UDAF mobilités, CIO, y tiennent déjà des permanences.

Ouvert depuis le mois de juillet, différents ateliers réalisés (cuisine, devoirs, etc) ainsi que des réunions sur l'emploi par exemple.

L'animation du lieu est réalisée par le centre social municipal, en attendant le recrutement d'un coordinateur et la création d'une association dédiée.

Un outil de conciergerie numérique, type application, va être développé avec les habitants et Récipro-Cité pour répondre efficacement à leurs besoins.

Nom projet : « Le mille lieux »

Localisation : Neufchâtel-en-Bray (76) quartier des Mille-pieds, RDC de l'immeuble Fougères

Maîtrise d'ouvrage : Sodineuf Habitat Normandie et Département de la Seine-Maritime

AMO : Récipro-Cité

Programme : ateliers de confection (cuisine pour halloween, rencontre des bénévoles du pédibus, café convivialité,..), la vocation du lieu est évolutive et dépend principalement du réseau d'acteurs associatifs locaux.**Surfaces :** env. 80 m² SDP (T4 vacant)

Etat d'avancement : en cours d'occupation, inauguration courant 07/19



Inauguration du tiers-lieux. © Sodineuf Habitat



Un tiers-lieux dans un quartier d'habitat social à Neufchâtel-en-Bray. © Sodineuf Habitat

SYNTHÈSE D'ENTRETIEN

ENTRETIEN AVEC DAVID MEYNARD, RESPONSABLE DE L'AGENCE ILE-DE-FRANCE RECIPROCITE

- Une fermeture du tiers-lieux durant la période de confinement dûe au COVID 19
- Un projet qui a été reconnu et médiatisé : financé par Alinov, fonds d'innovation d'Action Logement Immobilier
- Un projet qui a rassemblé 10/20 habitants du quartier à chaque moment de dialogue entre les différents partenaires, notamment 10 femmes présentes systématiquement
- Une association locale qui va se monter avec les habitants, et qui recrutera une personne pour la gestion quotidienne du tiers-lieu
- Un projet qui a rassemblé de nombreux partenaires (Sodineuf, Ville de Neufchâtel-en-Bray, Département, UDAF, Mission Locale, etc) qui a révélé le besoin d'un coordinateur de l'ensemble de ces acteurs
- Un logement qui n'a quasiment pas été transformé pour devenir un tiers-lieu, juste quelques cloisons ont été supprimées
- La volonté de développer d'autres tiers-lieux de ce type dans des quartiers aux situations similaires
- La création d'une ressourcerie numérique (site @) qui permet d'assurer la gestion des ateliers de travail collectif, les événements, échanges de services et achats des produits confectionnés sur place



Le quartier des Milles Pieds et l'immeuble des Fougères © Sodineuf Habitat



Atelier participatif pour récolter les besoins des habitants © Sodineuf Habitat

Habitants, acteurs locaux, curieux ...
Venez partager un moment convivial avant
les fêtes de fin d'année

Ouvert à tous !

Réunion Publique Conviviale :
Un Tiers-Lieu à Neufchâtel-en-Bray

Le mardi 10 décembre à 18H, salle de la justice
à la mairie de Neufchâtel-en-Bray

Contact et information : l.feaub@recipro-cite.fr

Venez découvrir
le projet de
Tiers-Lieu autour
d'un apéritif !

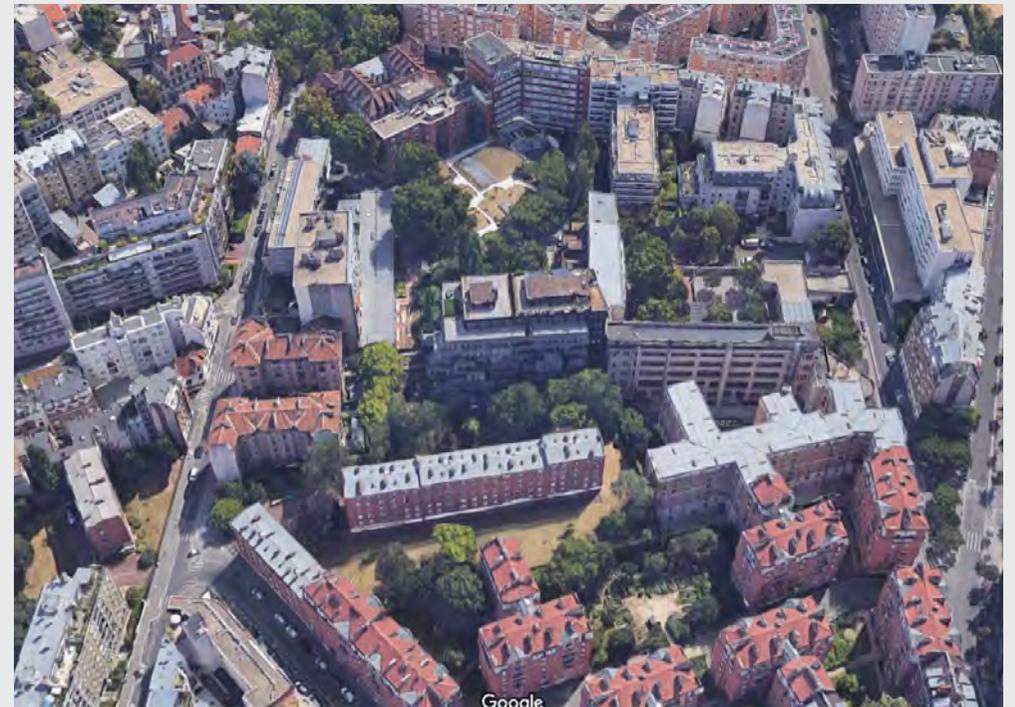


© Sodineuf Habitat





Localisation de l'opération dans le XXIIIème arrondissement de Paris.



Une opération située dans un coeur d'îlot.

NUAGES

PRESENTATION GENERALE

L'opération Nuages, réhabilitation d'une ancienne école d'infirmière en logements en accession, réalisée par les architectes XTU pour la Compagnie de Phalsbourg, prévoit la réalisation de 105 logements, une crèche, des parkings, une pièce à partager, un studio à louer pour la nuit, une laverie, salle de jeux, pour une surface totale de 9 400m².

De nombreux services sont proposés aux habitants pour leur apporter une autonomie et faciliter leur quotidien. Ces lieux suscitent les rencontres et les échanges. Le bâtiment intègre une crèche, un espace d'accueil et de convivialité, un espace pour travailler, une laverie, une bibliothèque d'outils de bricolage, un espace de jeux pour enfants, le wifi gratuit dans les espaces communs, etc.

Après plus de deux ans d'occupation, le retour d'expérience des résidents sur ces espaces partagés, services et la présence d'un «home manager» est très positif.

Une chambre est mise en location à la nuit pour les familles des résidents, avec une augmentation du prix selon le nombre de nuit (ex : 1 nuit = env. 30€, 2 nuits = env. 40€, etc) : ce profit permet de rétribuer le «home manager».

Les espaces partagés de ce type d'opération doivent être adaptés au contexte dans lequel ils s'implantent, les besoins ne seront pas les mêmes en milieu rural, en centre-ville ou dans une zone pavillonnaire. Anticiper l'évolution de ces espaces est nécessaire pour qu'ils

puissent être adaptés aux besoins.

Les espaces partagés de cette opération représente environ 5% de la SHAB, soit environ 432 m².

Nom projet : « Nuages »

Localisation : Paris (13) 80, rue de la Colonie

Type consultation : Marché privé

Maîtrise d'ouvrage : Compagnie de Phalsbourg

Maîtrise d'oeuvre : X TU architectes

Programme : logements, studios à louer, crèche, services (crèche, laverie, salle de jeux pour enfants, de bricolage, chambre à louer)

Surface totale : 9 400 m² SDP

Coût : 11 M €

Etat d'avancement : livré en 2017



Façade de l'opération Nuages © Compagnie de Phalsbourg

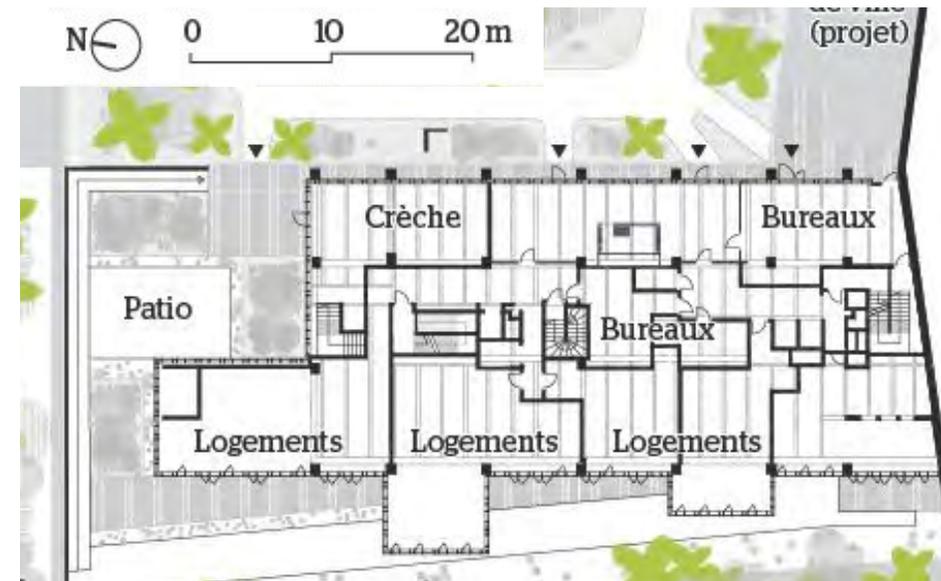
SYNTHÈSE D'ENTRETIEN

ENTRETIEN AVEC MAX CASTRO, DIRECTEUR DES GRANDS PROJETS URBAINS À LA COMPAGNIE DE PHALSBOURG

- une chambre «en plus» intégrée à l'immeuble pour être louée à la nuit avec une tarification progressive pour éviter les locations longue durée (30 euros la première nuit, 40 euros la suivante, etc)
- la présence d'un «home-manager» qui rend de nombreux services aux habitants (accueil, ouverture de salles, pressing, animaux domestiques, trouver un artisan, etc), financé par les gains de la chambre en plus
- une vie permanente dans certains espaces partagés, telle que le «lounge»
- une forte satisfaction des résidents pour les services et espaces proposés
- une volonté de renouveler ce type d'opération en diversifiant les usages et services (espaces de stockages sur le palier, garde d'animaux de compagnie, salle de cinéma, salle de jeux pour enfants, etc)
- la nécessité de conserver un espace adaptable, pour accueillir différentes activités, des événements et surtout pouvoir répondre aux besoins des résidents
- Un ratio de 5% de la SHAB estimé pour les espaces partagés



Intégration du projet dans son contexte © Pavillon de l'Arsenal



Plan du rez-de-chaussée des Nuages © XTU architectes



© XTU architectes





Salle commune.

© Compagnie de Phalsbourg





Vue depuis la terrasse des Nuages © Compagnie de Phalsbourg



Localisation de l'opération à La Courneuve.



Une opération au croisement de l'autoroute A86, de la nationale N186 et de voies ferrées.

MAISON DE MARIANNE

PRESENTATION GENERALE

Face au constat d'une augmentation continue de la population âgée et au vieillissement comme principale cause de l'isolement, la société des «Maisons de Marianne» a réalisé plus de 30 résidences services en France.

Dans ces résidences, tous les logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite et aux seniors non dépendants. En cas de perte d'autonomie, des équipements gratuits peuvent être mis en place sur simple demande. L'objectif est de mélanger les profils et les populations.

Chaque résidence est accessible à toutes les générations dans un environnement convivial. Des activités sont organisées toute l'année dans les salles communes : activités culturelles, soirées à thèmes, jeux, etc.

Des services à coût réduit, assurés par des prestataires locaux, sont disponibles sur demande : coiffure, esthétique, aide à domicile, portage de repas, etc.

La «Maison de Marianne» inaugurée à La Courneuve début 2020 intègre l'ensemble des concepts inhérents à ce modèle reproductible : espaces communs et animations gratuites, logements adaptés aux PMR, services d'aides à domicile et de bien-être, services gratuits, téléassistance, visites

de courtoisie, aide administrative.

Ce projet, situé 97 rue de la Convention, est accessible à toute personne éligible au logement social et a l'avantage d'être à proximité de nombreux commerces et d'une station de tramway. L'accent est mis sur l'accessibilité et la pérennité ; tous les logements sont pensés pour faciliter le maintien à domicile et permettre à chacune-s, une bonne circulation dans les espaces, petits ou grands, en situation de handicap ou non. Un gardien et une coordinatrice en charge des animations et ateliers sont présents dans chaque résidence.

Nom projet : « Les maisons de Marianne »

Localisation : La Courneuve (93)

Maîtrise d'ouvrage : EPT Plaine Commune

Programme : 80 logements sociaux, espaces partagés (salle commune, studio, salle de rangement et bricolage, terrasse, jardin)

Coût : 6 M€

Etat d'avancement : livré en 2020



Inauguration de la Maison de Marianne à la Courneuve. © EPT Plaine Commune



Maison de Marianne à la Courneuve, à proximité de la ligne T1 du tramway. © EPT Plaine Commune



© Maisons de Marianne





Plaine Commune Habitat

1 092 abonnés

20 h • Modifié •

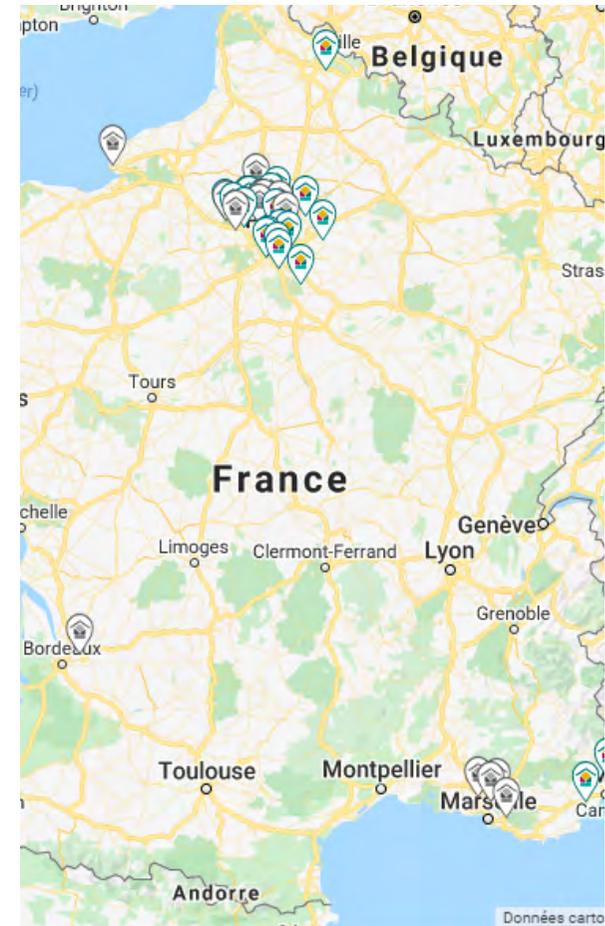
+ Suivre

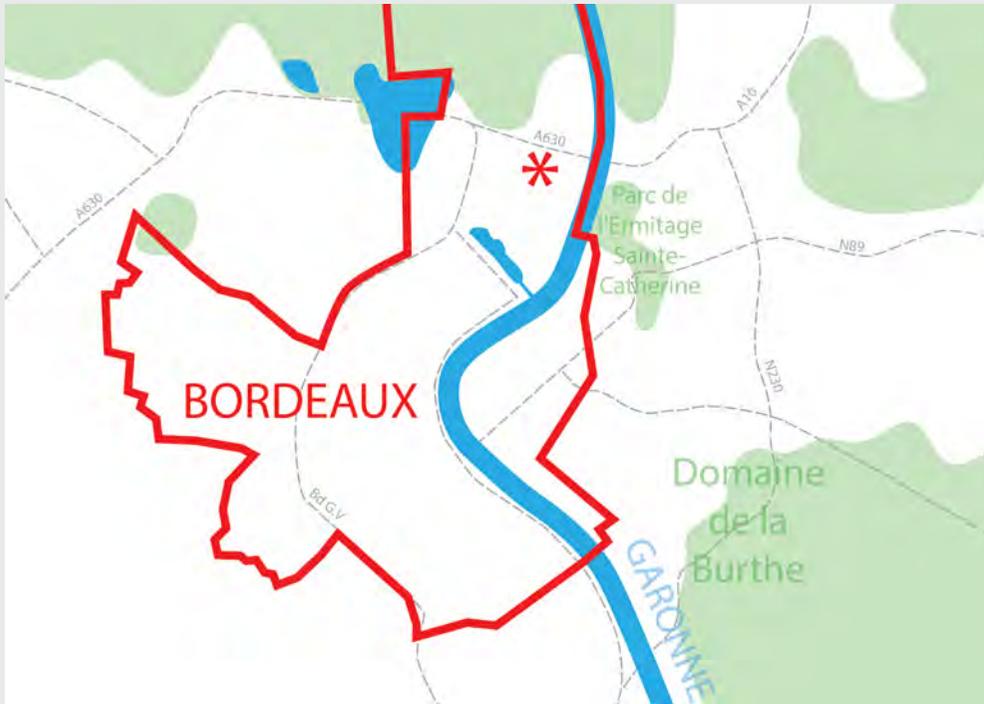
#innovation | Plaine Commune Habitat aux côtés de la ville de #LaCourneuve et de ses partenaires, inaugure la 1ère résidence #intergénérationnelle labellisée #LesMaisonsdeMarianne en #SeineSaintDenis. Le concept ? Favoriser la mixité intergénérationnelle et le vivre-ensemble au sein d'une même résidence accueillant seniors, jeunes et personnes en situation de handicap. Un beau projet porté par une volonté commune de garantir à toutes et à tous, le droit à la ville, avec des résidences en cœur de ville, proches des transports et des commerces. Cette nouvelle résidence, qui offre un large panel de services, est aussi la 2ème réalisation en bois acquise par Plaine Commune Habitat

#oph #logementsocial #innovationsociale #Nexity #WOA #immobilier #HLM

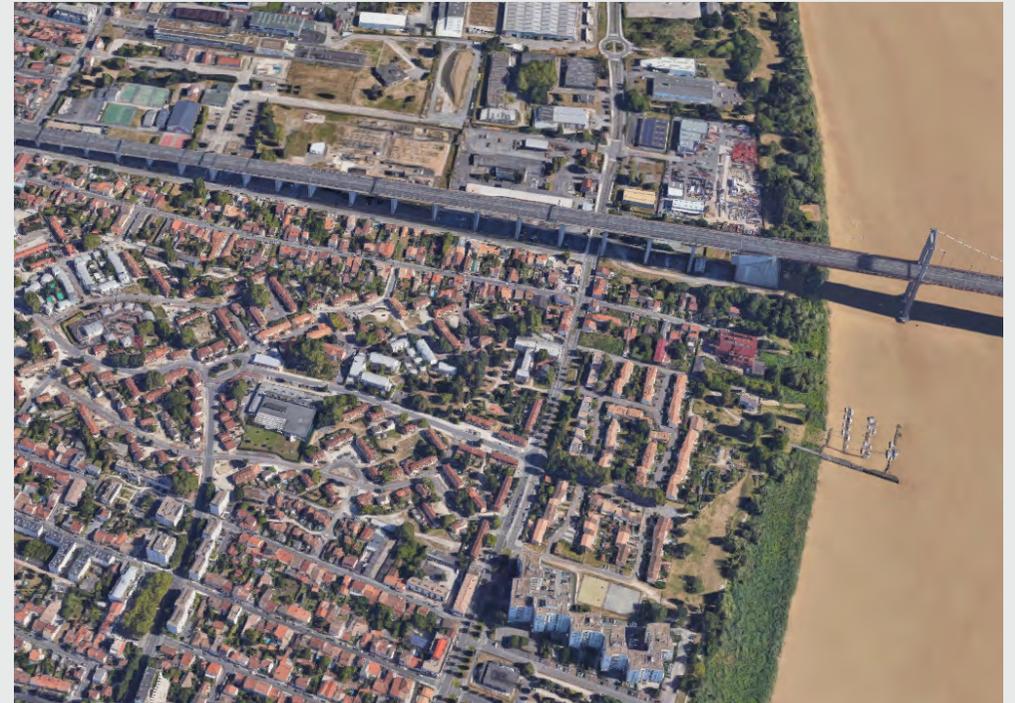


© Les Maisons de Marianne





Localisation de la Cité Claveau à Bordeaux.



La cité Claveau le long de la Garonne.

BASE VIE

PRESENTATION GENERALE

Le projet urbain «Bordeaux Claveau» est la traduction d'une volonté politique forte de mettre en place les conditions nécessaires à une attractivité renouvelée et au changement d'image de ce secteur.

Le projet sur le quartier Claveau se compose d'une ambition, d'une vision et d'un mode opératoire visant à l'actualisation de la Cité Jardin. Ce projet participatif, sur une surface de 18 hectares, décline 15 actions opérationnelles pour la revalorisation de ce quartier, dont la réhabilitation des 237 pavillons propriété d'Aquitanis. Celle-ci a été le support d'actions d'insertion, de chantiers de formation ainsi que événements festifs. De nombreux outils ont été développés par les architectes Construire-Nicole Concordet dont la base vie au coeur de la cité. La réussite de ce projet tient principalement à la dynamique de projet instaurée par les différents acteurs sollicités, oeuvrant avec un engagement certain et des objectifs clairs :

- développer le lien social,
- favoriser les relations des habitants,
- renforcer leur capacité à agir et leur autonomie par l'acquisition de savoir faire, par de la pédagogie ou de la formation,
- valoriser l'existant, le réemploi et les pratiques éco-citoyennes,
- améliorer le cadre et les conditions de vie,
- activer le réseau local

La base vie de la Cité Claveau est l'espace mutualisé du projet, pour les acteurs, entreprises et habitants. Il est aussi un lieu ressource pour les travaux participatifs, matériauthèque, bricothèque, atelier de bricolage, atelier de construction, espace de convivialité, cours publics.

Plusieurs activités sont proposées à la base vie de la cité, des ateliers avec les habitants pour expliquer les orientations du projet et les concerter, des permanences pour répondre à des demandes plus spécifiques. La «Base vie» a vocation à être pérennisée afin qu'elle assure son rôle de tiers-lieux pour une durée indéterminée.

La réhabilitation d'une maison inoccupée a permis de tester les nouveaux aménagements proposés et de montrer, à la manière d'une «maison témoin», aux habitants quelles évolutions étaient possibles pour leur logement.

Le chantier de rénovation des maisons individuelle fut participatif : les entreprises furent sélectionnées en fonction d'une clause d'insertion et d'un nombre d'heures défini (5%). Des lots furent réservés aux entreprises d'insertion par l'activité économique (SIAE).

Nom projet : « Bordeaux Claveau »

Localisation : Bordeaux (33), cité Claveau

Maîtrise d'ouvrage : Aquitanis

Maîtrise d'oeuvre : Construire- Nicole Concordet

Programme : réhabilitation de 237 pavillons d'une ancienne cité jardin, tiers-lieux de quartier («Base vie»

Etat d'avancement : chantier participatif en cours (juin 2021), chantier sur les travaux «systématiques» livré en septembre 2019



La base vie © Aquitanis



La base vie au centre de la cité Claveau : une position stratégique © Aquitanis

LA «BASE VIE» UN TIERS-LIEUX POUR ORGANISER DE NOMBREUSES ACTIVITÉS ET ÉVÉNEMENTS, REMISE DE DIPLÔMES, VIDES GRENIERS, WORKSHOPS, FORMATIONS, ETC.. RASSEMBLER LES HABITANTS POUR UN MOMENT CONVIVIAL.





© Aquitanis
© Construire - Nicole Concordet

UN PROCESSUS ENGAGÉ DEPUIS DES ANNÉES

FACTEURS DE LA RÉUSSITE DU PROJET

- l'acquisition foncière d'Aquitanis d'une partie des terrains et logements appartenant initialement à la Ville de Bordeaux
- l'activation d'un processus d'autoréhabilitation (MOE présente en permanence sur site)
- la création d'une base vie, lieu partagé et capable d'accueillir de nombreuses personnes et activités
- la mobilisation des habitants dans le processus d'élaboration du projet et du chantier

DES AXES COMPLÉMENTAIRES

Axe 1 - projet urbain

Une série d'actions est mise en place dans les espaces publics et collectifs à partir d'une base commune. Chacune trouve une application différente selon les lieux du quartier. Chaque « morceau » de Claveau fait l'objet d'une co-construction avec ceux qui vivent dans le quartier à travers des ateliers actifs pour imaginer ensemble le devenir d'un cœur d'îlot, d'une place ou d'espaces verts ou d'échange ...

AXE 2 - Réhabilitation des habitations propriétés d'aquitanis

Il s'agit de faire de la réhabilitation des maisons, un projet à valeur pédagogique,

expérimentale, économique et sociale qui s'appuie sur l'existant et sur l'implication des habitants.

Le projet doit :

- > prendre en compte les expériences d'usagers,
- > favoriser les échanges et le partage de savoirs.

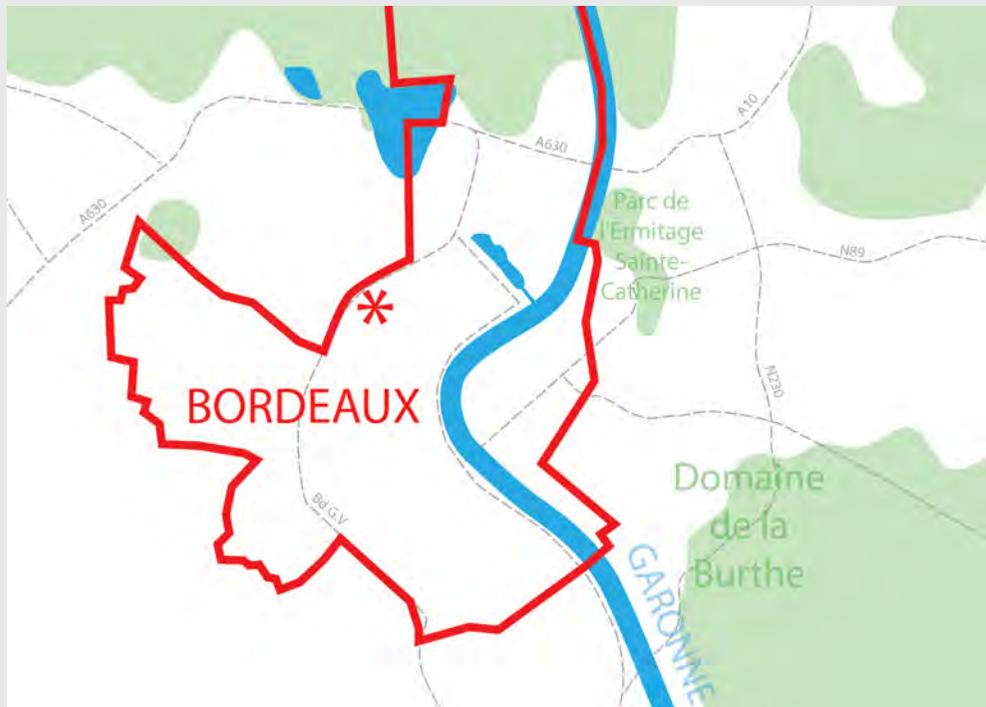
Un état des lieux personnalisé de chaque maison par l'équipe d'architectes - Construire Nicole Concordet a permis de comprendre les modes de vie et les besoins de chacun et de prendre en compte les travaux et les modifications déjà réalisées. Outre les travaux « systématiques » effectués par aquitanis sur l'ensemble de son patrimoine, les habitants qui le souhaitent peuvent participer aux travaux d'embellissement de leurs maisons et de celles de leurs voisins, sous la forme d'auto réhabilitation ou de chantiers collectifs. Des outils et des matériaux sont mis à leur disposition et des ateliers pédagogiques régulièrement organisés.



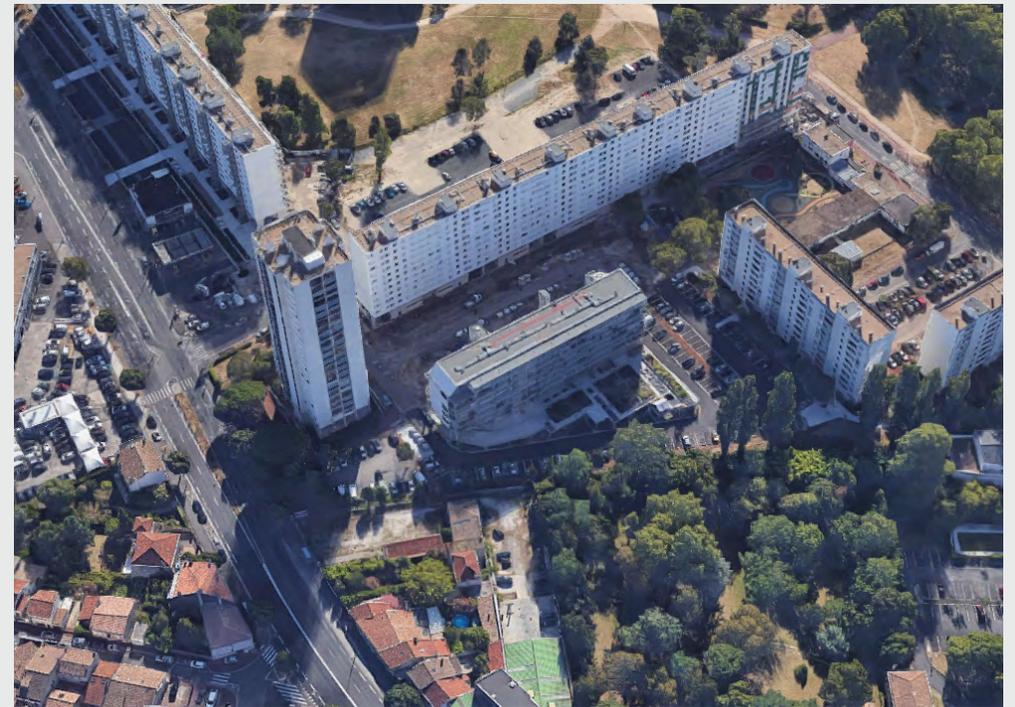
La base vie du projet participatif de la Cité Claveau à Bordeaux © Aquitanis



Un lieu multifonctionnel, fédérant le projet © Aquitanis



Localisation de l'opération Locus Solus à Bordeaux.



Un projet situé à la limite entre la cité du Grand Parc et des tissus constitués.

LOCUS SOLUS

PRESENTATION GENERALE

Le projet Locus Solus s'inscrit en limite du quartier du Grand Parc, constitué de grands ensembles, à Bordeaux. Il s'agit d'un projet d'habitat participatif locatif, co-conçu dès la phase de conception du projet avec les futurs résidents de l'immeuble.

Il développe différentes typologies de logements, une chambre à louer réservé aux résidents, une salle polyvalente et un socle intégrant des activités, un parking et un jardin sur dalle accueillant un potager, une serre, un poulailler, etc.

Une fois la démarche lancée, en juillet 2014, réunions et visites se succèdent pour accompagner la montée en compétence des futurs habitants et l'élaboration collective de ce projet d'habitat. Différents ateliers sont organisés pour permettre aux habitants d'imaginer leur futur logement.

Ils ont « mis en volume » leur logement grâce à des ateliers de maquettes, définis l'aménagement intérieur, la répartition des pièces de jour, de nuit pour enfin, insérer leur cellule de logement dans la maquette globale de la résidence.

Les futurs résidents ont oeuvré à différentes phases du projet, de la conception au chantier, ils ont participé à son élaboration, en suivant l'avancement du chantier, organisant des repas de chantier, des visites dans une ambiance conviviale renforçant la cohésion de l'ensemble de l'équipe, futurs habitants, médiateur, maîtrise d'oeuvre et maîtrise d'ouvrage.

Lors de la journée de remise des clés aux locataires, le médiateur et les habitants représentants l'association Locus Solus leur ont transmis les informations nécessaires pour l'aménagement de leur logement, les ont invités à organiser et s'impliquer dans la gestion des différents espaces partagés.

Ensuite, des ateliers animés par un paysagiste ont été réalisés dans le but de co-concevoir le jardin sur dalle, définir son aménagement, ses occupations et sa gestion au quotidien afin que les résidents soient autonomes. Par exemple, les locataires ont pu réaliser certains éléments de mobilier tels que les jardinières, etc.

Nom projet : « Locus Solus »

Localisation : Bordeaux (33), Cité Grand Parc

Maîtrise d'ouvrage : Aquitanis

Maîtrise d'oeuvre : Éo « toutes architectures »

Médiateur : Médiation et environnement

Programme : 46 logements participatifs locatifs, ferme urbaine (265 m²), serre polyvalente (152m²), chambre-relais, local de travail collectif géré par Aquitanis, local d'activité à vocation sociale

Surface : 4 792 m² SDP

Etat d'avancement : livré en 2018

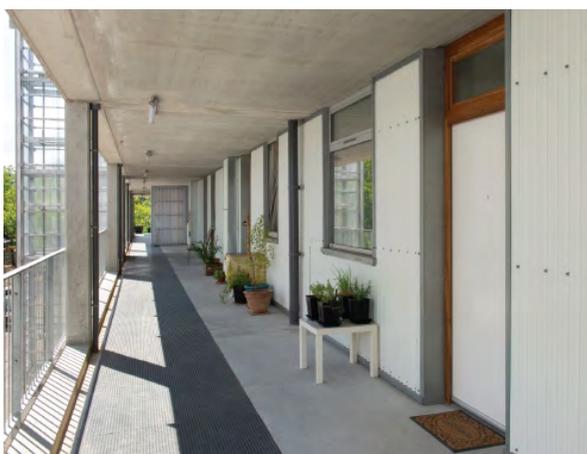


Jardin collectif partagé © Aquitanis



Espaces partagés et terrasse du Locus Solus © Aquitanis

**UNE ÉLABORATION COLLECTIVE
DU PROJET, DE LA CONCEPTION
À LA GESTION DES ESPACES
PARTAGÉS AU QUOTIDIEN**



© Aquitanis

« ÊTRE ACTEUR DE LA CONSTRUCTION DE SON LIEU DE VIE »

« L'HABITAT PARTICIPATIF, TEL QU'IL EST CONSACRÉ DANS LA LOI ALUR RÉPOND AU SOUHAIT DES HABITANTS D'ÊTRE INTÉGRÉS AU PROJET DÈS SON DÉMARRAGE »

« Il n'est pourtant fait référence dans les textes qu'à différents visages de l'accession à la propriété et rien ne fait état de l'habitat locatif. Cette aspiration à être acteur de la construction de son lieu de vie, à participer pleinement à la qualité de son projet est pourtant bien présente chez les locataires qui ne peuvent ou ne veulent se lancer dans un projet d'accession.

Avec Locus Solus au Grand Parc à Bordeaux, aquitanis s'est engagé sur la voie de cette expérimentation nouvelle en donnant la parole à sa clientèle majoritaire : les locataires. Les futurs habitants sont devenus, dès le départ, des « producteurs », acteurs du projet en association avec les équipes de gestion et de la production d'aquitanis et de la maîtrise d'oeuvre.

Par l'investissement et le travail des acteurs impliqués, et particulièrement des futurs habitants porteurs d'une écoresponsabilité solide, un véritable dialogue-construction a été engagé. Ce dernier a notamment permis de définir leur « juste besoin » et donc la juste dimension technique du projet.»



Atelier d'assemblage de la maquette globale du projet «Locus Solus» © Aquitanis



Un socle intégrant le parking, un jardin sur dalle et des espaces partagés © Aquitanis



Les fiches de mise en œuvre pratique des différents espaces partagés sont à l'attention de l'Union Sociale pour l'Habitat et des organismes HLM.

Elles ont pour principal objectif de fournir des clés opérationnelles, éléments de conception, de gestion, d'exploitation et de financement pour la mise en œuvre de différents types d'espaces partagés au sein d'opérations de logement social.

Chacune de ces fiches explique les différents paramètres pour réaliser ces espaces partagés. Ces données sont issues de retours d'expériences d'opérations réalisées et analysée dans cette étude.

Les espaces partagés analysés sont :

- tiers-lieux
- salle commune
- terrasse partagée
- studio partagé
- buanderie
- bricothèque

5

FICHES PRATIQUES - MISE EN OEUVRE DES ESPACES PARTAGÉS

**UN PROJET COLLECTIF
D'INTÉRÊT SOCIAL
POUR LES HABITANTS**

TIERS-LIEUX

OBJECTIFS

- ouvrir la résidence sur la ville
- accueillir différentes fonctions et usages évolutifs au cours du temps, selon les besoins des habitants
- établir une démarche participative par et pour les résidents
- redonner de l'attractivité à une résidence
- créer du lien social

DESCRIPTION

Par définition, un tiers-lieu accueille des activités diverses en même temps ou avec des créneaux horaires différents. Les tiers-lieux intégrés à des immeubles de logement sont des lieux évolutifs. La programmation peut évoluer en fonction des besoins des habitants. Offrir la possibilité à ce lieu d'évoluer facilement permet de le mettre en relation avec les changements sociétaux plus généraux, et les besoins spécifiques des différents résidents. Par exemple, un tiers-lieu peut être un espace de travail, de convivialité, de cuisine, de confection, un vide-grenier, espace d'exposition, etc.

Cet espace peut aussi être loué à un acteur extérieur ou réservé par des habitants selon les opportunités. Cette location permettra un gain financier offrant différentes possibilités, notamment le renouvellement de l'aménagement selon la programmation, l'achat de fourniture, la mise en place d'un site internet, etc.

L'une des vocations principales d'un tiers-lieu, dans un immeuble de logement, est de favoriser les échanges et l'entraide entre différentes catégories de population et générations.



Journée participative organisée par SIA Habitat au «23 Perrier» © SIA Habitat



Chantier collaboratif de Firminy Re-Génération © F. Le Bail

UN ESPACE ADAPTABLE AUX BESOINS

CONCEPTION

Un tiers-lieux au sein d'une opération de logement doit, par principe, pouvoir s'adapter. Par anticipation, il est nécessaire de lister les fonctions envisagées et envisageables pour cet espace afin de vérifier si une surface, des dimensions minimales sont requises (hauteur sous plafond, longueur, largeur). Les dimensions du lieu ne seront pas les mêmes pour un regroupement de 10 ou 30 personnes, si l'on prévoit des séances de projection ou pour la réalisation d'un atelier de peinture ou de cuisine.

Sa conception devra également intégrer les opportunités et nuisances (sonores, visuelles) pouvant être générées afin de définir une localisation optimale du tiers-lieux dans l'immeuble. Son ouverture ou non sur le quartier sera déterminant pour définir sa localisation dans l'immeuble, le rez-de-chaussée permettant une bonne accessibilité avec un accès direct sur l'extérieur.

Des partenariats avec des acteurs extérieurs (Ecole d'architecture, entreprises BTP, etc.) peuvent permettre d'aider aux différentes phases du projet de tiers-lieux (conception, concertation, chantier, etc.).

GESTION ET EXPLOITATION

La gestion de ce type d'espace peut être laissée à l'organisme HLM via le gardien ou une personne spécifique, une association ou aux résidents eux-mêmes. Les possibilités sont nombreuses et dépendent principalement des usages et fonctions qui seront retenues pour le lieu.

Par exemple, si l'espace capable a une vocation événementielle, la gestion de la disponibilité d'une salle pourra revenir au gardien et son entretien aux organisateurs, selon les conditions d'utilisation définies dans un règlement ou une charte.

Plusieurs références de tiers-lieux ont démontré que l'utilisation d'une application ou d'un site internet peut s'avérer utile pour la gestion et l'organisation en général (calendrier de réservation, avis sur la programmation, vote numérique, etc.).

Les acteurs locaux (CAF, mission locale, centre de formation, etc.) peuvent être associés pour bénéficier d'une antenne locale sur place, en fonction de plages horaires.



Journée d'inauguration du « mille lieux », proposant différentes activités pour tous, à Neufchâtel-en-Bray © Sodineuf Habitat



Bacs de compost aménagés pour les déchets organiques des habitants de la Cité du Pinson à Raismes. © SIA Habitat

PLUSIEURS SOLUTIONS DE FINANCEMENT À RECHERCHER

FINANCEMENT

Le financement d'un tiers-lieux revient à l'organisme HLM, que l'on soit dans une opération nouvelle ou en réhabilitation.

Des subventions peuvent être mises à disposition par certains acteurs publics (Etat, Région, etc) pour la réalisation de ce type de lieu.

Dans le cas de la transformation d'un logement inoccupé en tiers-lieux dans un immeuble existant, un déconventionnement est à prévoir (accord de la DDT requis).

En 2019, l'Etat a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour financer la réalisation de tiers-lieux de « fabrique des territoires » : des lieux ressources pour les porteurs de projets environnants, de formation et d'apprentissage entre pairs et des lieux d'accompagnement à l'appropriation du numérique.

Plus récemment, la Région Île-de-France a lancé un appel à projet pour aider à la création de tiers-lieux, pouvant financer jusqu'à 40 % des dépenses d'investissement éligible.

Un AMI a été initié par la région Nouvelle-Aquitaine en 2019, et reste valable jusqu'en septembre 2021 pour le financement d'espace partagé de coworking ou de FABLAB.

RÉFÉRENCES

- «**Le mille lieux**», Neufchâtel-en-Bray (76), quartier des Mille-pieds, RDC de l'immeuble Fougères, Sodineuf Habitat Normandie
- «**Le 23 Perrier**», Raismes (59), Cité du Pinson, SIA Habitat
- «**Firminy Re-génération**», Firminy (42), cité Layat, OPH de Firminy
- «**Base vie**», Bordeaux (33), Cité Claveau, Aquitanis

<https://www.iledefrance.fr/appele-projets-aide-la-creation-de-tiers-lieux>

Smart Région

Attractivité

Les tiers-lieux sont une priorité régionale, avec l'objectif d'avoir 1 000 tiers-lieux en Ile-de-France à l'horizon 2021.

Pour quel type de projet ?

Les tiers-lieux constituent un levier concret et rapide pour répondre à des enjeux qui se posent aux Franciliens tels que :

- Le besoin de nouveaux espaces de travail
- Le coût des loyers
- Une mobilité facilitée
- Le développement économique et social de la Région
- L'aménagement numérique du territoire

Afin de réduire les inégalités d'accès entre Paris et "sa banlieue", la Région soutient prioritairement les projets de tiers-lieux en grande couronne et dans les zones politiques de la ville. L'appel à projets vise plus particulièrement les tiers-lieux d'activités économiques, à destination des travailleurs indépendants, des petites entreprises et des télétravailleurs.

Cet appel à projets a vocation à soutenir la création de nouveaux tiers-lieux indépendants, comme la constitution de réseaux de tiers-lieux.

Qui peut en bénéficier ?

- Associations
 - Collectivités - Institutions
 - Entreprises
 - Lycées et centres de formation
 - Particuliers
 - Professionnels
- Les établissements publics
 - Les établissements publics d'enseignement supérieur et de recherche



**UN LIEU FAVORISANT LES ÉCHANGES
ENTRE LES HABITANTS**

SALLE COMMUNE

OBJECTIFS

- **développer le lien social en favorisant les échanges entre habitants**
- **offrir des services aux résidents : salle de jeux, télétravail, de fêtes, de rassemblement pour des événements, cours de sport, etc.**

DESCRIPTION

La salle commune est une pièce partagée à destination des tous les résidents de l'immeuble. Ses usages sont variés, elle permet aussi d'accueillir des activités de groupes (cours de yoga, cuisine, etc.) ou des événements (fêtes, goûters d'anniversaire, vide-grenier, etc.).

La salle commune peut facilement être associée à d'autres espaces partagés d'un immeuble de logement, une terrasse par exemple.

La salle commune peut être réalisée dans un programme de logement social neuf ou en rénovation.



Pavillon commun de la résidence de co-living « Marmalade Lane » à Cambridge © Mole architectes



Salle commune de l'opération «Nuages», intégrant un espace de détente © Compagnie de Phalsbourg

SALLE COMMUNE TYPE

CONCEPTION

La surface de la salle commune dépend principalement du nombre de logements de l'opération, neuve ou en réhabilitation. Elle doit pouvoir accueillir le nombre de personnes présentes dans l'immeuble, elle est généralement associée à un espace extérieur, un jardin par exemple, qui permet d'augmenter sa capacité.

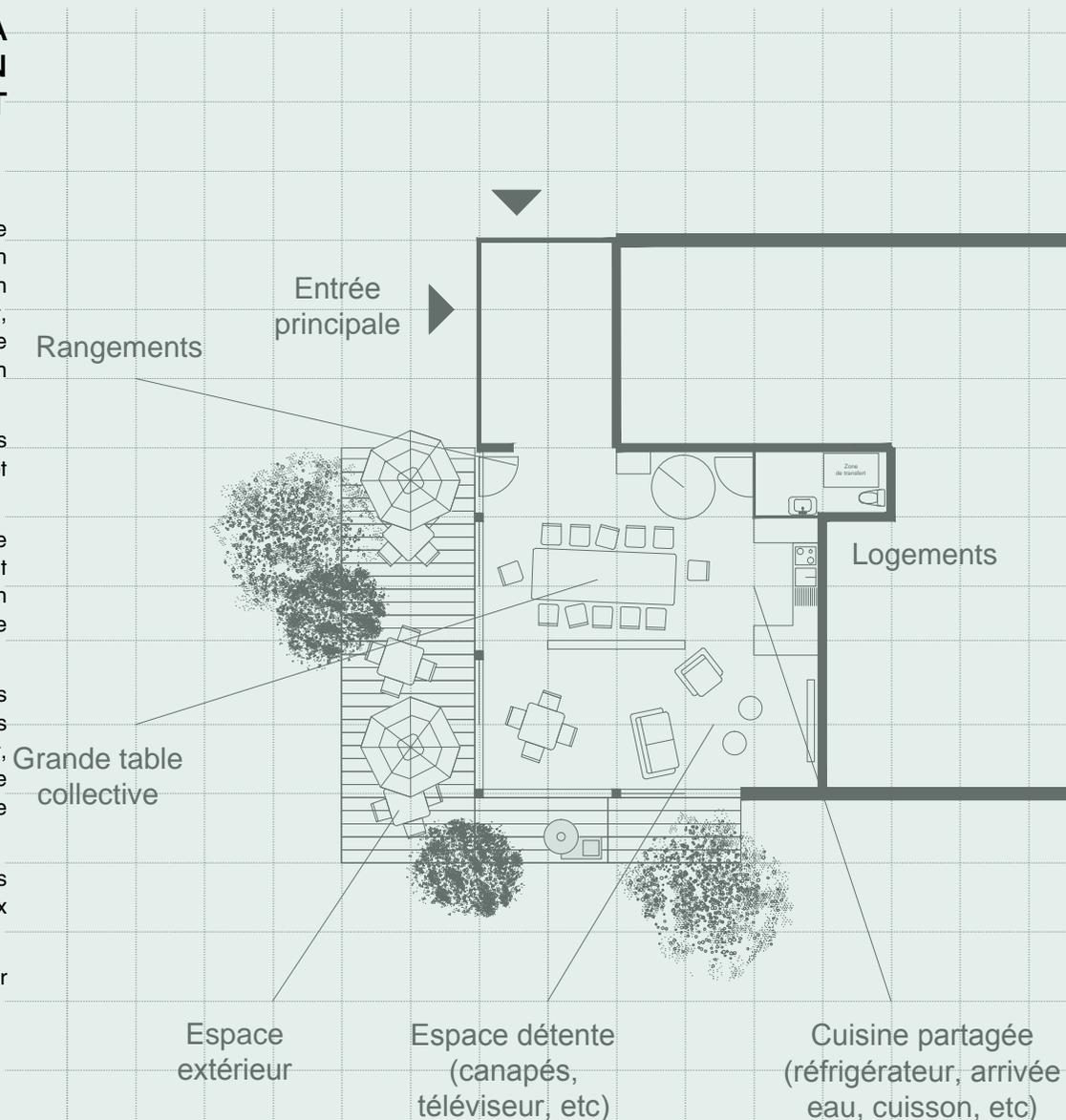
Afin d'orienter sa conception, il est recommandé de définir les futurs usages et les destinataires de la salle commune. Si plusieurs acteurs pourront bénéficier de la salle, il conviendra de créer différents espaces permettant de répondre aux besoins de chacun. Une conception adaptée aux usages et personnes assurera une bonne appropriation de la salle.

Sa localisation au rez-de-chaussée d'un immeuble de logement lui confèrera une bonne visibilité auprès des habitants voire des passants si elle est ouverte sur l'extérieur. Elle intégrera si possible une cuisine, facteur de convivialité, et des WC accessibles PMR.

APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION D'UN ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Dès lors que la surface de la salle commune dépasse 50 m², la réglementation d'un établissement recevant du public (ERP), en matière de sécurité incendie principalement, est applicable et peut nécessiter une transformation du lieu pour faciliter son évacuation :

- un aménagement et des dispositions spatiales permettant l'évacuation rapide et en sécurité des occupants ;
- avoir une ou plusieurs façades en bordure de voies ou d'espaces libres permettant l'évacuation du public, l'accès et la mise en service des moyens de secours et de lutte contre l'incendie ;
- avoir des sorties (2 au minimum), et les éventuels espaces d'attente sécurisés et les dégagements intérieurs qui y conduisent, aménagés et répartis pour permettre l'évacuation ou la mise à l'abri préalable rapide et sûre des personnes ;
- être composés de matériaux et d'éléments de construction résistants au feu et aux risques
- être aménagés de façon à pouvoir protéger la jauge de personnes définie pour le lieu





Salle commune et terrasse partagée à Zurich, Hunziker Areal © Adrian Streich Architekten

UN COÛT INTÉGRÉ AU BILAN GLOBAL DE L'OPÉRATION

GESTION ET EXPLOITATION

Le choix de la gestion est à définir au préalable pour assurer la pérennité du lieu et anticiper son coût au bilan global de l'opération. Elle peut être réalisée en interne par l'organisme HLM, dans ce cas confié à un gardien ou être réalisée par une association de locataires, une ou plusieurs associations extérieures ou un exploitant. Dans ce cas, la réalisation d'un bail sera nécessaire.

La mise en oeuvre d'une démarche participative avec les habitants, associations, etc, acteurs du quartier facilitera la réalisation du projet. Travailler avec des acteurs locaux, qui connaissent le territoire et sont inscrits durablement dans celui-ci permet d'ancrer le projet à un échelle plus large, dans un quartier, une ville,...

Pour maintenir une dynamique de fréquentation du lieu, il peut être nécessaire d'impulser un renouveau quelques années après son ouverture (deux à trois ans après), par exemple en réalisant un événement pour rassembler les résidents, acteurs et attirer à nouveau.

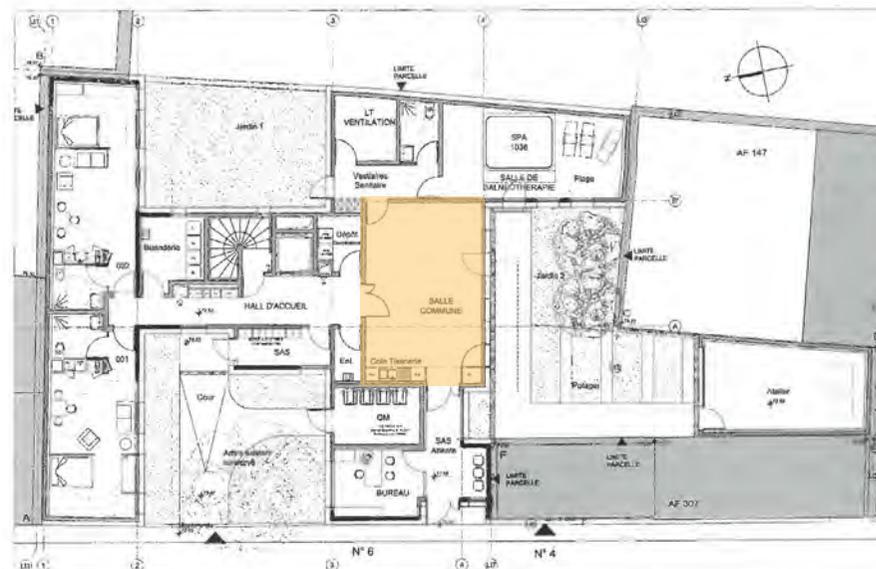
Le recours à des dispositifs liés à la politique de la ville (services civiques, agent de développement local).

FINANCEMENT

Dans l'hypothèse d'une salle commune de 50 m² (inférieur au seuil de la norme ERP), avec un coût au mètre carré d'environ 1000 euros, celle-ci coûtera à l'organisme HLM 50 000e lors de sa construction. Ce coût sera intégré au bilan global de l'opération.

Si l'organisme HLM souhaite l'amortir en la louant à l'extérieur, avec un taux de rentabilité de 3 %, un loyer annuel de 1500 euros permettra un amortissement sur 30 ans. L'association loi 1901 ou le centre d'action sociale qui souhaitera l'utiliser pour ses activités devra ainsi s'acquitter d'un loyer mensuel avoisinant 125 euros/mois.

Les bénéfices obtenus par la location de la salle commune à une association peuvent permettre d'assurer en partie le financement du gardiennage de l'opération, les réparations des espaces communs par exemples.



Salle commune (en orange) des «Babayagas» avec son coin tisanerie © Atelier Jade et Sami Tabet



Salle commune des «Babayagas» © Monique Eleb

SES USAGES SONT VARIÉS, ELLE PERMET D'ACCUEILLIR DES ACTIVITÉS DE GROUPES, DES ÉVÉNEMENTS MAIS AUSSI DES OCCUPATIONS PLUS CALMES, TELLE QUE LA LECTURE, POUR SE RESSOURCER EN DEHORS DE SON LOGEMENT.



Salle commune de la coopérative d'habitat «Genossenschaftsstrasse» à Zurich.



La «Serre», espace commun polyvalent, partagé et largement ouvert sur l'extérieur © Aquitanis

UN LIEU DE QUALITÉ POUR ATTIRER LES RÉSIDENTS

RÉFÉRENCES

- « Nuages », Paris (13^{ème} arr.),
Compagnie de Phalsbourg.
- « Résidence intergénérationnelle
Marie Curie », Bussy Saint Georges
(77), Efidis.
- « Babayagas », Montreuil (94),
habitat participatif
- « Hunziker Areal », Zurich (CH),
Coopérative d'Habitat
- « Marmalade Lane », Cambridge
(UK), résidence en coliving,
Trivselhus
- «Locus Solus», Bordeaux (33),
Aquitanis



Salle commune et pièce pour jeunes enfants à « Marmalade Lane », Cambridge © Mole architectes



La serre, salle commune spacieuse et éclairée naturellement de l'opération «Locus Solus» © Aquitanis



TERRASSE PARTAGÉE

OBJECTIFS

- **donner accès à un espace extérieur apaisant pour tous les habitants**
- **favoriser les rencontres et le dialogue entre les résidents**
- **permettre la culture d'un petit potager**

DESCRIPTION

Une terrasse est un espace extérieur aménagé au rez-de-chaussée ou en étage d'une construction. Celle-ci peut tirer partie des espaces non qualifiés tels que la toiture ou des espaces extérieurs, dans des opérations de logement existantes ou futures.

Une terrasse peut développer un caractère minéral et/ou végétal pour son aménagement, en fonction des orientations de conception choisies.

Elle peut être le lieu d'activités diverses, d'événements (fêtes, barbecue, fête des voisins, ..), de convivialité et partage entre les résidents (rendez-vous sur la terrasse, ..), d'un potager pour jardiner, de sport (yoga, fitness, musculation, ..), etc.

Une terrasse peut avoir un rôle écologique à travers sa végétalisation, social selon les usages et activités proposées et peut permettre de révéler un paysage si elle est située en hauteur.



Le «Candide» à Montreuil.



La «pousse qui pousse», une pépinière durable au caractère social nichée dans un coeur d'îlot à Saint-Gilles (BEL).

TERRASSE PARTAGÉE TYPE

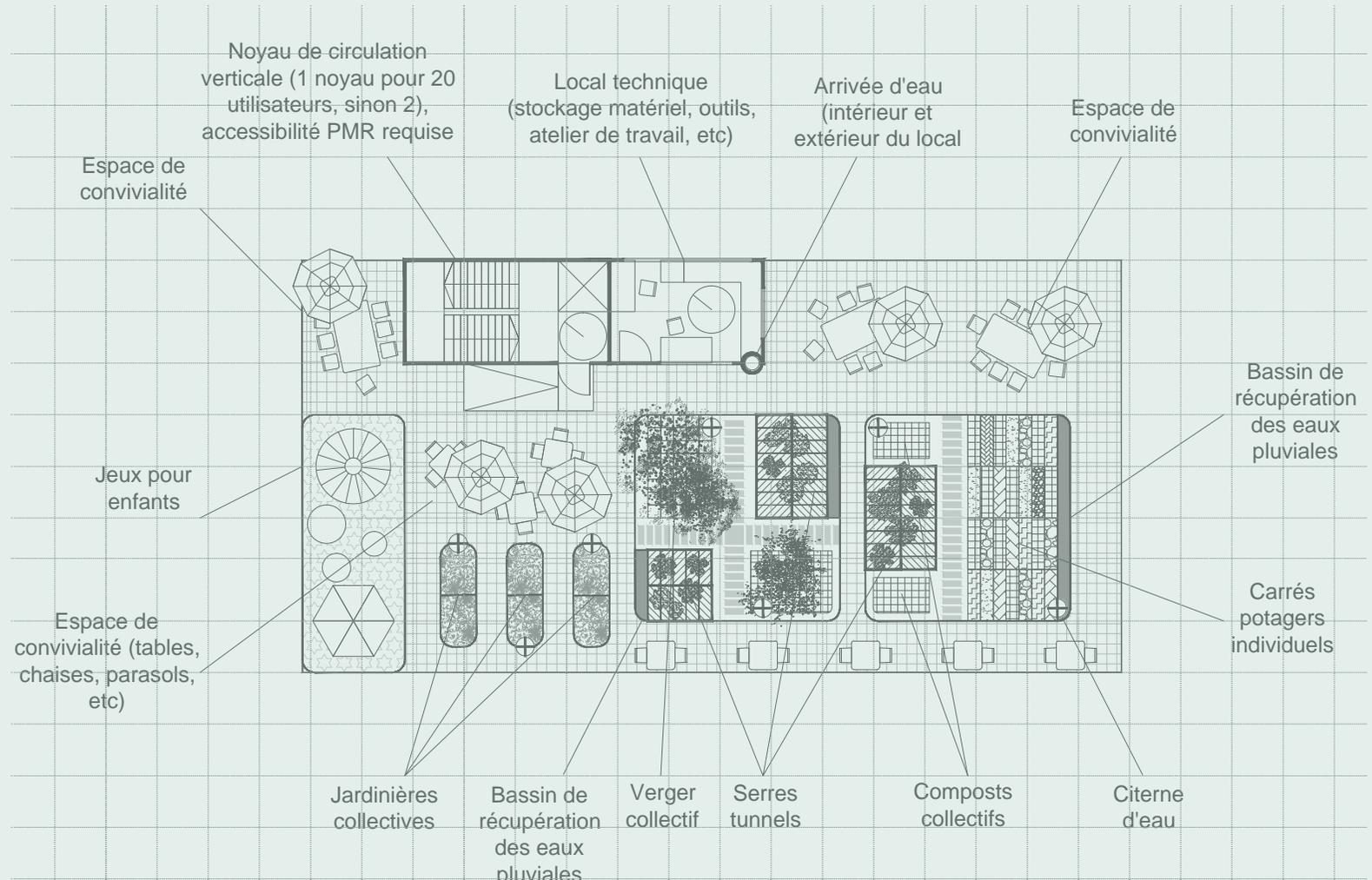
CONCEPTION

La conception d'une terrasse partagée nécessite les compétences d'un paysagiste et d'un architecte ayant de solides connaissances techniques afin d'assurer la qualité des aménagements.

Les contraintes structurelles liées à la surcharge de terre, la sécurité des personnes et l'accessibilité PMR, le choix des essences végétales pour des végétaux robustes nécessitant peu d'eau et d'entretien et la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, sont des éléments à prendre en compte pour concevoir ce type d'espace.

La surcharge générée par la terre végétale gorgée d'eau doit être anticipée et calculée. Dans le cas d'une réhabilitation, des renforcements de la structure porteuse peuvent être à prévoir pour permettre ce type d'aménagement.

Enfin, le nombre d'usagers de la terrasse doit aussi être anticipé pour déterminer le nombre nécessaire d'issues de secours.





UNE TERRASSE PARTAGÉE PEUT AVOIR UN RÔLE ÉCOLOGIQUE, SOCIAL ET PEUT PERMETTRE DE RÉVÉLER UN PAYSAGE.

UN JARDIN SUR LA VILLE

GESTION ET EXPLOITATION

L'organisme HLM définit les règles ou la charte des conditions d'utilisation de la terrasse pour les résidents (horaires, entretien, contrôle d'accès, etc.) lors de sa conception afin d'assurer sa pérennité.

Il est conseillé de solliciter un prestataire pédagogique (association, jardinier, autres) pour définir les conditions d'utilisation, les bons gestes et diffuser les bonnes pratiques, par exemple dans le cas d'un jardin potager. D'ailleurs, sa présence est recommandée dès la phase de conception pour assurer la cohérence de l'ensemble du processus, puis expliquer les règles à suivre aux résidents, les conseiller et permettre une passation des connaissances pour une utilisation optimale.

Dans le cas d'un jardin potager, les locataires peuvent généralement y accéder librement, pendant les plages horaires définies par l'organisme HLM, et sont libres de participer à son entretien. Les parcelles peuvent être jardinées collectivement ou être attribuées individuellement. Les locataires s'équipent collectivement du matériel nécessaire et deviennent alors responsables du lieu.

La création d'une association de locataires est souhaitable pour prendre le relai après la mise en route par un prestataire extérieur. Cela limitera l'accès au potager, mais pas à la terrasse commune.

Une personne référente sera désignée pour être responsable du local technique, dans lequel pourront être stocké le matériel nécessaire et dans lequel une arrivée d'eau devra être réalisée, pour compléter l'éventuel système de récupération des eaux pluviales, à l'aide de citerne disposées directement

dans le potager. Le gardien de l'immeuble aura le contrôle de l'accès général de la terrasse, il sera en charge de l'ouverture et fermeture du lieu et de la vérification du bon fonctionnement du contrôle d'accès selon les plages horaires définies par l'organisme HLM.

FINANCEMENT

Les charges d'une terrasse partagée sont très variables en fonction de la conception et du nombre de logements de l'opération.

Par exemple, la référence «T7B1» (75 logements sociaux collectifs PLU, PLAI, PLS pour 6 043 m² de surface de plancher) développe une terrasse partagée, végétalisée et offrant un potager avec un coût d'entretien de 2 400 euros/an, soit 32 euros/an/logement, sans distinction selon le type de logement social.

RÉFÉRENCES

- «T7B1», Paris (13ème arr.), ZAC Seine Paris-Rive gauche secteur Tobliac, I3F
- «Le candide», Vitry-sur-Seine (94), OPHLM
- «Allure», Paris (17ème arr.), OGIC
- «Colombelles», Caen (Zac Jean Jaurès), Rue Charles Fourier, Les Foyers Normands
- «La pousse qui pousse», Saint-Gilles (BEL), Début des Haricots



Terrasse du «Candide» à Montreuil © Bruno Rollet





**OFFRIR UN SERVICE AUX
RÉSIDENTS POUR QU'ILS
REÇOIVENT DES AMIS OU
DE LA FAMILLE**

STUDIO PARTAGÉ

OBJECTIFS

- **offrir un service aux résidents en mettant à disposition un ou plusieurs studios en location à la nuitée pour leur permettre de recevoir et loger des amis ou de la famille dans l'immeuble, mais à l'extérieur du logement et à un tarif abordable**
- **proposer une offre alternative aux offres hôtelières onéreuses et aux plateformes de locations de particuliers tout en conservant une proximité avec ses proches**

DESCRIPTION

Un studio « à la nuit » est la location d'un espace proposant un lit, une salle de bain et des toilettes permettant d'y passer la nuit à un tarif abordable.

Cet espace est mis à disposition des résidents afin qu'ils puissent accueillir pendant une ou deux nuits leurs amis, familles et éviter une transformation de leur salon en chambre d'amis, tout en conservant une proximité avec eux.

Pour dissuader une occupation de trop longue durée et assurer un roulement, une tarification progressive peut être proposée (par exemple 30 euros la 1ère nuit, 40 euros la seconde, etc).



Chambre de l'hôtel Mama Shelter à Marseille © Mamashelter

Le réseau social de ma résidence

1. **Grâce à la messagerie,**
Vous communiquez en privé
2. **Grâce aux petites annonces,**
Vous publiez vos annonces, proposez des événements, initiez des projets
3. **Grâce à la gestion des espaces partagés,**
Vous organisez vos événements et activités
4. **Grâce à la carte de quartier partagé**
Vous profitez de tous les services disponibles proches de chez vous

Les possibilités de l'application «Entre voisins».

UN ESPACE RÉVERSIBLE SI BESOIN

CONCEPTION

La surface d'une chambre à la nuit est celle d'une chambre standard, de 9 à 13 m² auxquels s'ajoutent les surfaces d'une salle de bain et de toilettes. Sa surface totale varie entre 15 et 20 m².

Afin de rendre le dispositif économique flexible, une réversibilité du programme peut être anticipée pour que la chambre puisse être transformée, par exemple en logement étudiant ou en un studio qui pourrait être remis en vente, l'intégration d'une kitchenette est, à ce titre, souhaitable. Selon les besoins des résidents, une réversibilité en un autre espace partagé peut également être envisagée, bricothèque, buanderie, etc.

GESTION ET EXPLOITATION

La gestion de la chambre à la nuit peut être assurée par le gardien de l'immeuble qui assure le fonctionnement du dispositif au quotidien, assure les réservations et gère les priorisations pendant les périodes de fortes affluences (vacances, fêtes de fin d'année, etc.). Il est responsable des clés de la chambre et assure l'interface entre les résidents, locataires et le prestataire d'entretien. Il gère les demandes et dysfonctionnements signalés par les habitants. On peut également envisager une solution numérique de type « Entre voisins » pour permettre les réservations.

Une charte de location peut être rédigée pour définir les conditions d'utilisation à respecter pour louer la chambre. Elle permet notamment de définir les mesures d'hygiène (faire le ménage en quittant la chambre, amener son propre linge de lit, etc.) afin de limiter le coût d'entretien. Elle peut permettre de prévoir une caution à fournir pour la location.



L'aménagement de chambre étudiante peut fournir des clés de conception © Campuser

Studio partagé : Un espace flexible d'environ 25 m² situé au premier étage, en continuité de la terrasse du Kitchen club avec vue sur le Parc Martin Luther King. Ce lieu peut servir aussi de salle de réunion. Il peut être transformé le soir en chambre d'hôte, appartement d'accueil pour les familles ou encore en espace de *coworking* la journée. L'usage de cette chambre d'hôtes est exclusivement destiné aux copropriétaires, leurs familles et amis de passage.

Définition du studio partagé de l'opération «Allure», évoquant sa réversibilité programmatique.

STUDIO PARTAGÉ TYPE

FINANCEMENT

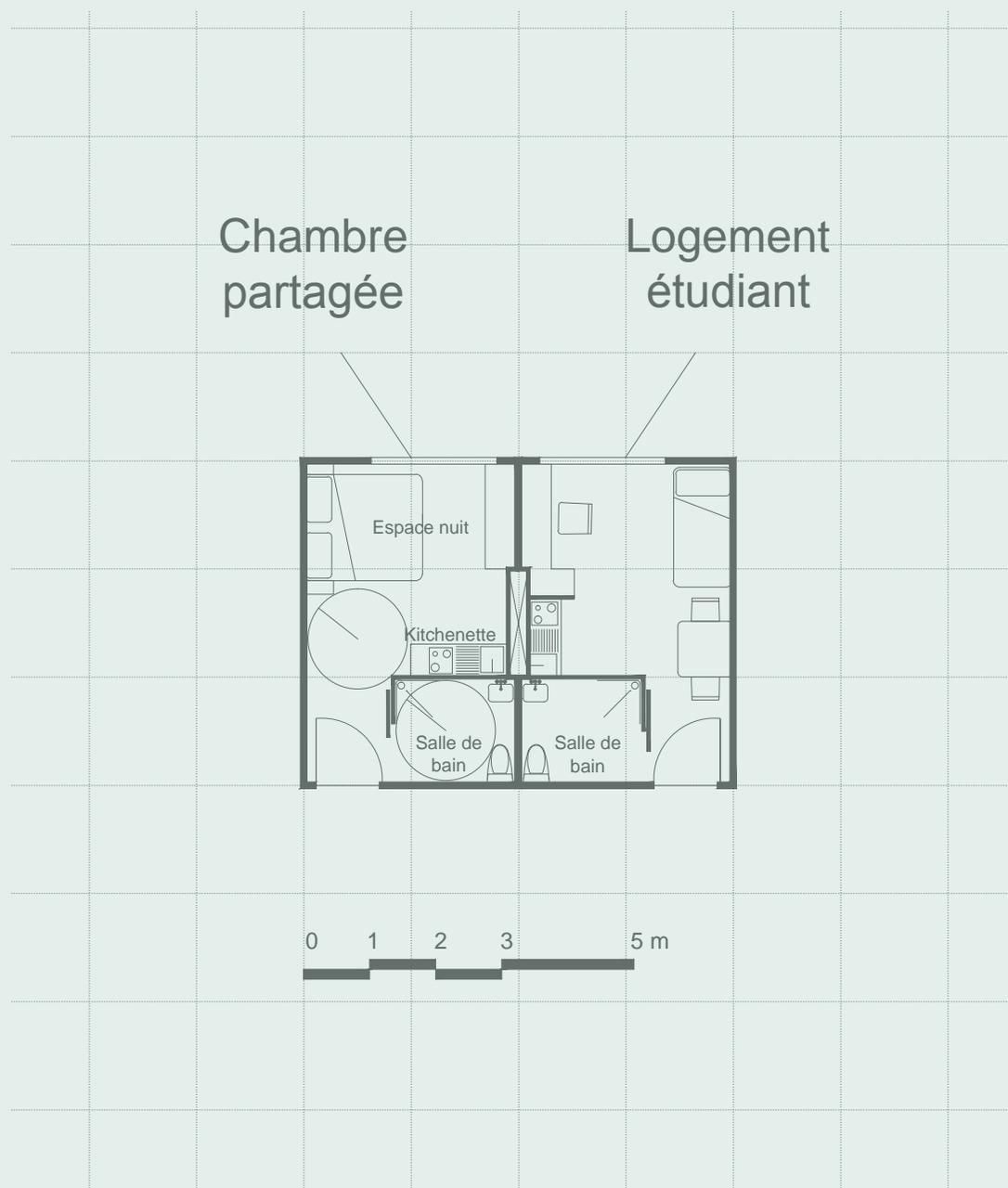
Dans le cas d'une chambre d'amis de 18 m², comprenant un lit double, une kitchenette et un coin salle de bain et toilette, le coût de construction (foncier compris) s'élève à environ 40 000 euros. Cet investissement est à la charge de l'organisme HLM et inclus dans le bilan général de l'opération.

Le coût de fonctionnement de la chambre est porté par l'utilisateur. Il peut par exemple être forfaitaire (montant fixe par nuit), afin de couvrir uniquement les frais de remise en état de la chambre, après usage. Pour garantir son attractivité, celui-ci doit être inférieur au coût d'une nuit d'hôtel (estimé à 40€ par nuit minimum).

Le bénéfice de cette location peut permettre d'alléger les charges locatives de l'immeuble. Une part peut être conservée pour le renouvellement du mobilier ou les travaux d'entretien.

RÉFÉRENCES

- «Colombelles», Caen (Zac Jean Jaurès), Rue Charles Fourier, Les Foyers Normands
- «Nuages», Paris (13^{ème} arr.), 80 rue de la Colonie, Compagnie de Phalsbourg
- «Allure», Paris (17^{ème} arr.), OGIC
- «Paris XVIII», Paris (18^{ème} arr.), RIVP - CROUS
- «Campusea», La Défense, Gécina





**UN GAIN DE PLACE ET UNE ÉCONOMIE
D'ACHAT POUR LES RÉSIDENTS**

BUANDERIE PARTAGÉE

OBJECTIFS

- **permettre aux résidents un gain de place et l'économie de l'achat d'un appareil électroménager**
- **regrouper les nuisances sonores dans un local adapté**

DESCRIPTION

L'espace partagé de la buanderie est une pièce qui regroupe différents appareils électroménagers (lave-linge, sèche-linge, table à repasser, etc.) qui permet aux habitants d'un immeuble de faire leur lessive en dehors de leur logement, leur évitant l'achat d'un appareil électroménager coûteux, la nuisance sonore qu'il peut engendrer et un gain de place dans leur logement (2 m² environ).

Ce lieu peut également être propice aux rencontres entre résidents et permettre de développer le lien social et l'entraide.



Laverie commune de l'opération Genossenschaftsstrasse à proximité de Zurich, 2015 © Ursula Meisser



Une buanderie partagée d'un immeuble en «co-living» réalisé par «Welive» à New-York. © Welive

UN LIEU FONCTIONNEL À LA VOCATION SOCIALE

CONCEPTION

Une estimation du nombre d'appareils électroménager est nécessaire afin de définir la surface nécessaire de la buanderie.

En moyenne, on compte deux à trois lessives par semaine par logement. On estime donc qu'un lave-linge pourra servir à une dizaine de logements. Ainsi, pour une opération de 75 logements sociaux, environs six lave-linges seront nécessaires pour l'ensemble des résidents, soit une surface totale d'environ 3 m² si les appareils sont superposés.

En prenant exemple sur les laveries commerciales, des solutions spatiales peuvent être envisagées pour un gain de place, en superposant les appareils, en réalisant du mobilier rabattable, etc..

Des éléments techniques de plomberie, chauffage, ventilation, sont à prévoir pour la construction de la buanderie. Un sol lessivable à grandes eaux est également souhaitable (carrelage de préférence ou PVC) accompagné de portes étanches. La buanderie peut être localisée en sous-sol, mais une ventilation naturelle est préférable.

Des espaces de rangements seront très utiles pour stocker les produits ménagers utiles pour laver son linge (lessive, adoucissant, etc.) mais aussi pour stocker les produits corrosifs personnels hors du logement.

La consommation d'eau est comprise dans les charges communes et permet d'être amortie par l'ensemble des résidents.

GESTION ET EXPLOITATION

L'entretien quotidien de la buanderie est généralement à la charge des habitants pour les appareils électroménagers, dans le respect du règlement intérieur définissant les conditions d'utilisation (horaires d'accès, prix du jeton, etc.).

Le ménage peut être assuré par le prestataire désigné par l'organisme HLM au même titre que les parties communes.



Buanderie partagée d'une coopérative d'habitat à Zurich. © Jürg Zimmermann

BUANDERIE PARTAGÉE TYPE

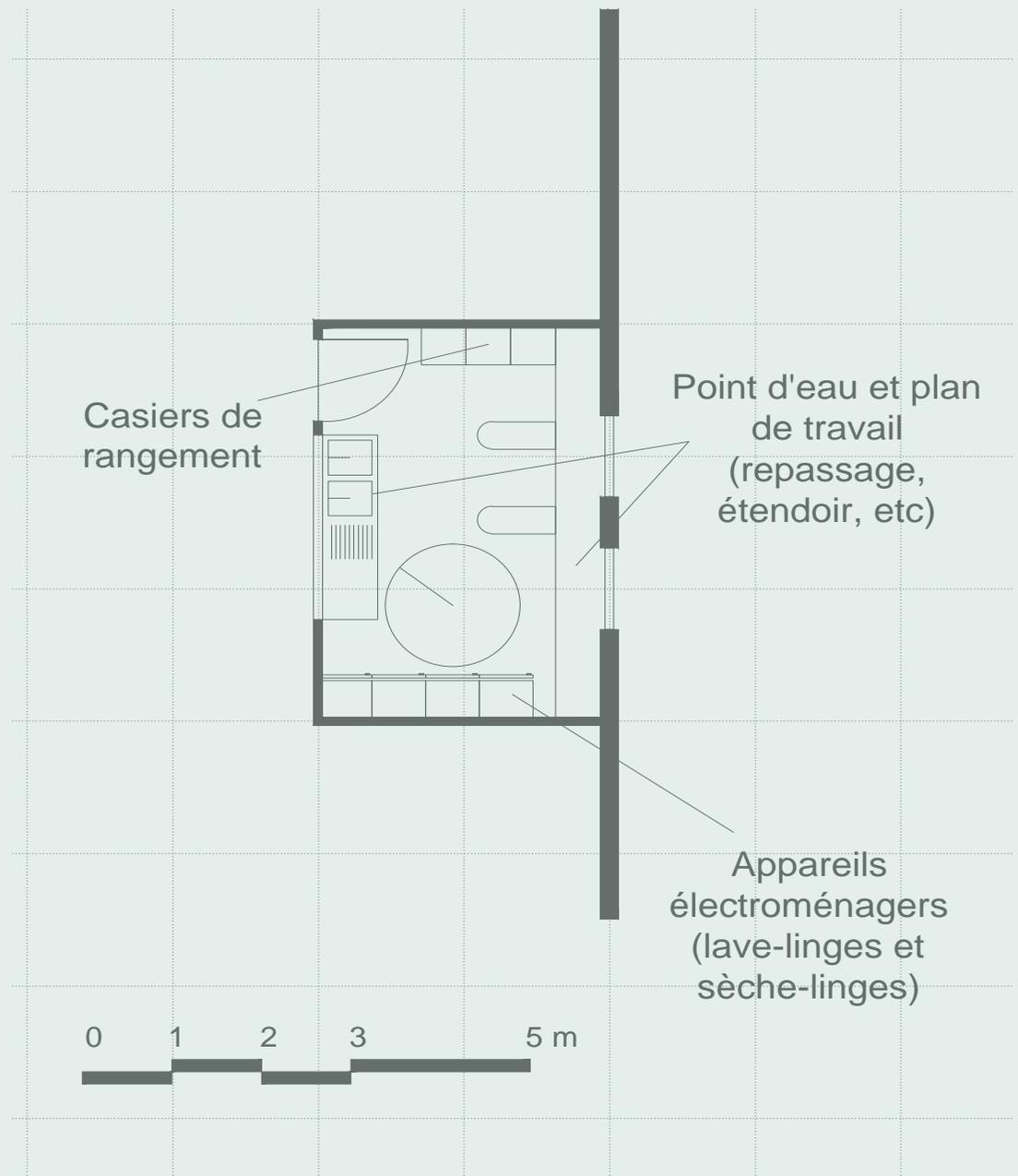
FINANCEMENT

La réalisation d'une buanderie partagée, en opération neuve ou réhabilitation entre dans le bilan global de l'opération.

Par exemple, une buanderie de 20 m² (coût d'environ 1 500 euros/m²), comprenant dix appareils, est estimée à environ 40 000 à 50 000 euros).

RÉFÉRENCES

- «**Maison des Babayagas**», Montreuil (93), OPH de Montreuil
- «**Soleil**», quartier de la Presqu'île de Grenoble (38), Actis
- «**Nuages**», Paris (13ème arr.), 80 rue de la Colonie, Compagnie de Phalsbourg
- «**Allure**», Paris (17ème arr.), OGIC
- «**Hunziker-Areal**», Zurich , Suisse, Genossenschaft «mehr als wohnen»



**DONNER ACCÈS À UN ESPACE
DE BRICOLAGE POUR TOUS**



BRICOTHÈQUE

OBJECTIFS

- offrir un service d'outils partagés, parfois onéreux, dont l'utilisation est généralement ponctuelle
- donner accès à un espace de bricolage
- permettre aux habitants de réaliser eux-mêmes leurs travaux de bricolage, de réparation pour leur logement, etc
- favoriser l'entre-aide et le partage de connaissances avec ses voisins

DESCRIPTION

Une bricothèque permet d'emprunter gratuitement des outils pour bricoler chez soi. Du matériel non-transportable peut aussi être mis à disposition afin que les habitants l'utilisent sur place.

Cette fonction permet aux habitants de réaliser eux-mêmes les travaux d'entretien, de réparation, de bricolage, ..., à l'intérieur de leur logement.

Des ateliers pédagogiques peuvent aussi être envisagés pour apprendre aux habitants différentes techniques de bricolage, comment manier les outils, etc., un partenariat peut être réalisé avec une enseigne commerciale, association, etc.



Perceuse fixe à disposition dans la bricothèque partagée à Saint Fons © Bricothèque de quartier



Outils en location à la bricothèque de Saint-Fons © Bricothèque de quartier

UNE PETITE SURFACE, UN ESPACE PARFOIS RÉSIDUEL

CONCEPTION

La conception d'un atelier de bricolage partagé ne nécessite pas une grande surface, 15 à 20 m² peuvent suffire dans la mesure où les outils n'ont pas vocation à être utilisés sur place. Cependant, certains appareils ne peuvent être déplacés (scie circulaire fixe, perceuse fixe, etc.).

La lumière naturelle n'est pas une obligation pour ce type de lieu, mais elle favorise un meilleur environnement de travail, comme la ventilation naturelle et la présence de nombreuses prises électriques, qui inciteront les résidents à rester sur place.

GESTION ET EXPLOITATION

La gestion d'une bricothèque peut être réalisée par le gardien de l'immeuble ou par une association d'habitants, une application numérique peut être utile pour réserver les différents outils ou vérifier leur disponibilité.

Un acteur extérieur (association, enseigne commerciale) peut également être sollicité pour réaliser des activités pédagogiques.

Un règlement ou une charte permettra de définir les conditions d'utilisation des outils et les règles de sécurité à respecter.



locaux de l'association «Etabli» proposant la location d'outils à faible coût © Etabli



Espace de brico-working, à mi-chemin entre « repair café » et bricothèque © Mon atelier en Ville

BRICOTHÈQUE PARTAGÉE TYPE

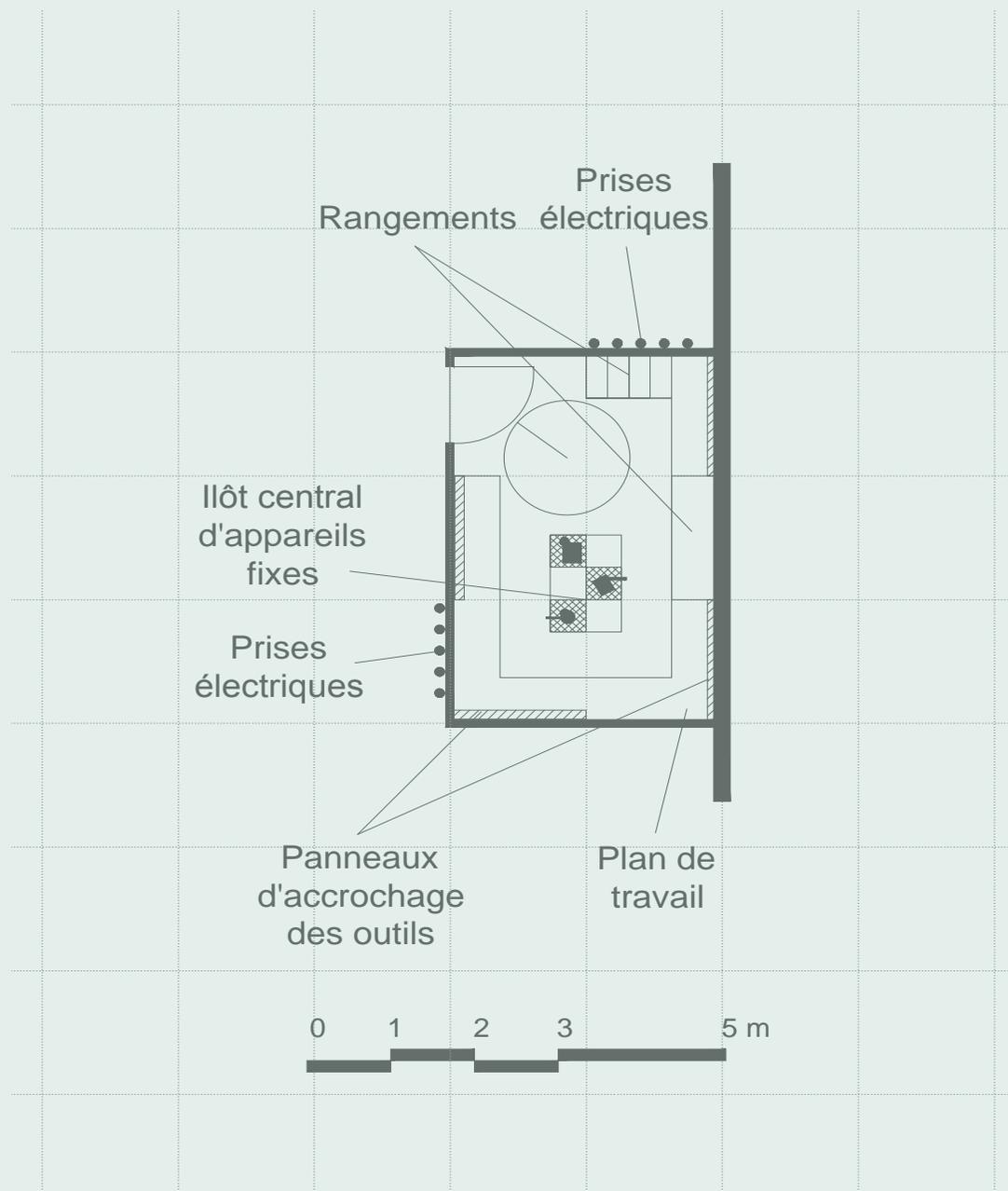
FINANCEMENT

Le financement de cet atelier de bricolage est à la charge de l'organisme HLM, cependant des partenariats peuvent être réalisés avec des enseignes commerciales, associations pour l'achat du matériel et la possible location de l'espace de travail.

Par exemple, une bricothèque de 20 m² équipée (outils, matériel d'une valeur de 5 000 euros) reviendra, au total, à 35 000 euros environ.

RÉFÉRENCES

- «Nuages», Paris (13^{ème} arr.), Compagnie de Phalsbourg
- «Etabli», Angers, association permettant le partage de nombreux outils et offrant la possibilité de réaliser des cours de bricolage
- «Bricothèque de quartier», Saint Fons
- «Mon atelier en ville», Paris, location d'espaces de travail et d'outils



L'atelier de co-développement a été organisé par l'USH dans le cadre de cette mission, animé par Une Fabrique de la Ville, le 17/09/20.

Il s'est déroulé en deux étapes :

1) La présentation de plusieurs retours d'expériences de différents espaces partagés (tiers-lieux de quartier, salle partagée, etc.) au sein d'opérations de logement social, à différents stades d'avancement (appel à projet, esquisse, chantier, etc.) et selon différents thématiques (conception, gestion, etc.) afin de faire ressortir d'éventuels blocages dans le processus de projet et élargir les possibilités d'élaboration de ces espaces. Il s'agit des projets menés par Aquitanis (tiers-lieu de la base vie de la Cité Claveau et la salle commune du projet Locus Solus, présentés précédemment), et d'un retour d'expérience plus général de Valophis.

2) Un groupe de co-développement associant différents acteurs, réunis dans le but de contribuer mutuellement à l'amélioration de leur pratique professionnelle.

Cette méthode propose d'utiliser les retours d'expérience, l'entraide entre les participants et de favoriser la créativité à travers la diversité des points de vue.

6

ANNEXES

ATELIER DE CO- DÉVELOPPEMENT

LE CO-DÉVELOPPEMENT : CONTRIBUER MUTUELLEMENT À L'AMÉLIORATION D'UNE PRATIQUE PROFESSIONNELLE

The image shows a Zoom meeting interface with five participants in a grid view. The participants are: Anna Cremnitzer UFV (Invité) in the top-left, Veronique VELEZ in the top-right, Manuelle COLAS in the bottom-left, and two other participants in the bottom-right. A chat window is open on the right side of the screen, titled "Conversation de la réunion". The chat contains several messages, including a thank you note, a participant leaving, and a question about cohabitation. The meeting controls at the bottom show a timer of 01:29:26 and various icons for video, audio, and screen sharing.

Conversation de la réunion

merci beaucoup

Sigrid Pattin OPAL (Invité) a quitté la conversation.

CP Coralie Planckaert (OPAL) (... 11:01 je suis désolée je dois quitter la réunion, merci pour ces sujets très intéressants.

Coralie Planckaert (OPAL) (Invité) a quitté la conversation.

VV Veronique VELEZ (Invité) 11:02 merci à vous à bientôt

F faubert2030 (Invité) 11:15 Comment faire cohabiter les différentes cibles (étudiants + asso, etc.) dans les espaces extérieurs de la résidence ?

oui

Comment faire vivre les lieux pendant les périodes de vacances scolaires, quand la résidence risque d'être quasi vide ? car les jeunes rentrés dans leurs familles?

[Afficher moins d'éléments](#)

Saisissez un message

ESPACE COMMUN DE LA RÉSIDENCE IZIDOM : UN LIEU OUVERT SUR LE QUARTIER

Contexte urbain

Au sein de la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier, Vilogia est aménageur du lot «Olano» acquis en 2017, en partenariat avec Alday promotion.

Le projet se développe autour de quatre thématiques environnementales pour :

- des mobilités respectueuses de l'environnement
- une mixité intergénérationnelle
- une biodiversité urbaine
- la lutte contre l'effet d'îlot de chaleur urbain

La résidence sociale est pensée pour les jeunes actifs, elle comporte :

- 30 logements meublés
- 1 salle commune
- 1 bureau
- 1 laverie

La livraison du projet est prévue début 2023.

Projet à vocation sociale élaboré en juillet 2019, des échanges avec la Direction Départementale de la Cohésion Sociale (DDCS) et les partenaires potentiels (associations de quartier, CCAS, entreprises...) ont permis de faire évoluer la salle commune, notamment à travers sa conception pour :

- ouvrir la salle sur le domaine public en intégrant les contraintes d'accès et de sécurisation liées à la réglementation ERP

- en faire un lieu d'échange récréatif, mais également un lieu favorisant le co-working avec la mise en place de mobilier de détente, boîte à lire, baby foot... et une kitchenette

- animer et accompagner la programmation du lieu en créant un poste de chargé de développement social

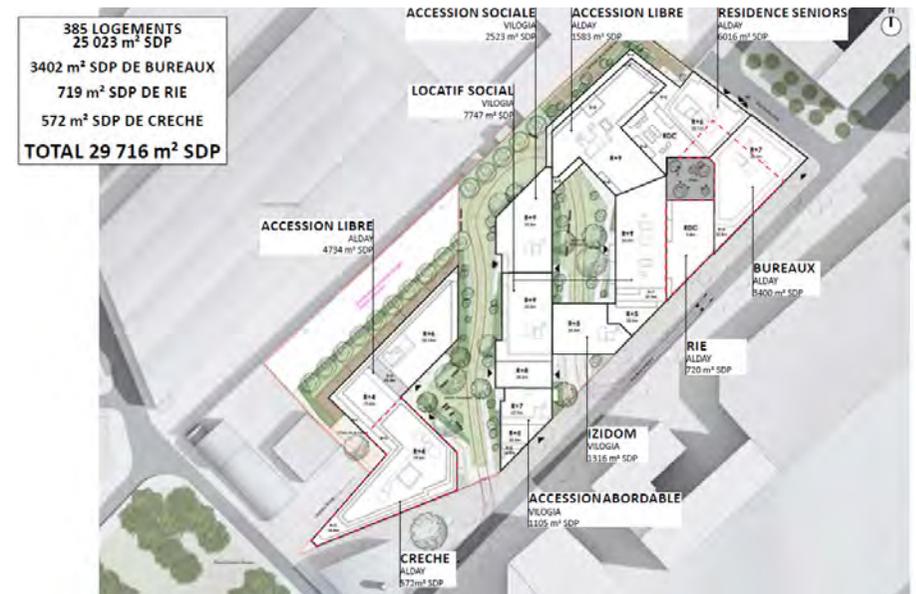
Ces échanges ont permis de soulever plusieurs enjeux :

- la nécessité de penser les usages de la salle dès la conception pour anticiper les différents accès, pour le public et les résidents et l'agencement intérieur du lieu, les équipements nécessaires

- l'animation et la gestion de la salle commune pour faire cohabiter deux populations, jeunes et riverains

- la définition du profil de l'animateur : chargé de développement social, gardien ou ...?

- l'anticipation du coût de gestion et d'entretien



© Vilogia

Nos engagements pour les jeunes actifs



© Vilogia

IziDOM est une des réponses aux attentes des jeunes et constitue le dernier tremplin vers l'indépendance résidentielle.





COMPTE RENDU DE L'ATELIER

Première étape : présentation générale

Vilogia présente le projet de salle commune de la résidence IZIDOM : un lieu ouvert sur le quartier. Le projet d'inscrit dans la ZAC Bordeaux Saint Jean Belcier, Vilogia est aménageur du lot «Olano» acquis en 2017, en partenariat avec Alday promotion.

Le permis de construire a été instruit et obtenu courant 2019, l'ordre de service a été délibéré en 2020 et la livraison de l'opération est prévue en 2022/2023.

L'opération globale développe un programme mixte à dominante d'habitat (logements, crèche, RIE, bureaux) pour un total de 29 716 m² SDP.

La future résidence sociale sera composée de 30 logements meublés, une salle commune, un bureau et une laverie.

L'usage de la salle commune, d'une surface d'environ 60 m², a évolué suite aux différentes rencontres avec les partenaires (Direction départementale de la cohésion sociale, associations, etc.) du projet et dans le cadre de l'écriture du projet social.

Ainsi, certains paramètres de conception ont été repensés :

- pour l'ouverture de la salle sur le domaine public (accès, sécurisation, ERP)
- pour que ce lieu d'échange soit récréatif, mais également un lieu favorisant le co-working (mise en place de mobilier de détente, boîte à lire, baby foot... + kitchenette)
- pour qu'il soit un lieu d'animation et d'accompagnement important (création d'un poste de chargé de développement social).

Deuxième étape : problématisation

Les membres de l'atelier posent chacun leur tour des questions pour élargir les demandes d'information et problématiser certains aspects du projet.

- Le projet a-t-il bénéficié d'une exonération de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) ?
- Quel est le montant des charges demandées aux habitants pour l'accès à la salle et au jardin ?
- Quel sera son fonctionnement à terme ?
- Quels sont les fonds apportés par la collectivité ?
- Comment susciter l'adhésion à un tel espace ?
- Qui s'occupe de la gestion au quotidien ?
- Qui a pris la décision d'ouvrir sur le quartier ?
- Quel temps est accordé au développement social du lieu ? Des outils spécifiques ont-ils été prévus pour cela ?
- Quels sont les échanges avec le centre social ?
- Comment faire cohabiter les différentes cibles (étudiants, associations, etc) dans les espaces extérieurs ?
- Qui aura la gestion de cet espace ?
- La salle sera-t-elle ouverte pendant les vacances scolaires, quand les résidents ne seront pas présents ?



LE CO-DÉVELOPPEMENT : CONTRIBUER MUTUELLEMENT À L'AMÉLIORATION D'UNE PRATIQUE PROFESSIONNELLE

Description du projet



Résidence sociale composée pour les jeunes actifs:

- 30 logements meublés
- 1 salle commune
- 1 bureau
- 1 laverie

Livraison de la résidence : début 2023

Nos engagements pour les jeunes actifs

 Meublé et Équipé	 Proximité	 Taille humaine	 Loyers attractifs	 Local vélo
 Lieu de vie commun	 Sécurisé	 Facilité, praticité	 Laverie	 Internet

IziDOM est une des réponses aux attentes des jeunes et constitue le dernier tremplin vers l'indépendance résidentielle.




Conversation de la réunion

partage...

JX Julie Xavier (Invité) 10:28
quel est le montant de charges demandé aux habitants pour accès à la salle + jardin ?

est ce que les habitants ont un bail sur le jardin pour une durée limitée ?

AU Anna Cremenitzer UFV (Invit... 10:30
la salle est elle seulement à l'usage des habitants

10:31
merci beaucoup

Sigrïd Pattin OPAL (Invité) a quitté la conversation.

CP Coralie Planckaert (OPAL) (... 11:01
je suis désolée je dois quitter la réunion, merci pour ces sujets très intéressants.

Coralie Planckaert (OPAL) (Invité) a quitté la conversation.

VV Veronique VELEZ (Invité) 11:02
merci à vous à bientôt

Saisissez un message

COMPTE RENDU DE L'ATELIER

Troisième et quatrième étapes : reformulation et partage d'éléments de réponse

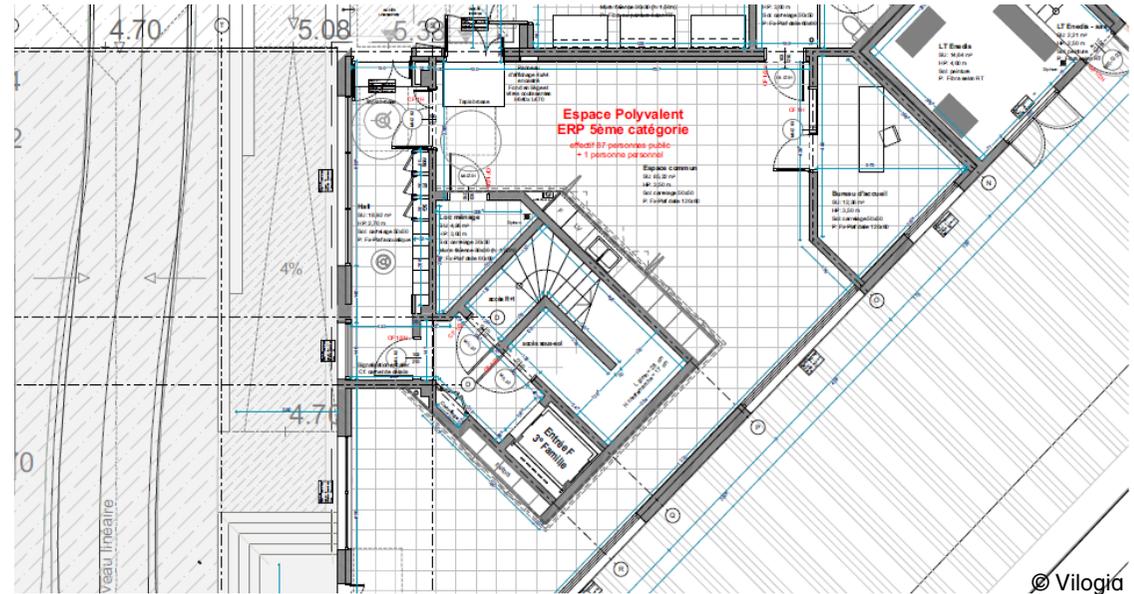
Vilogia reprend une à une les différentes questions soulevées et précise si elle est en mesure d'y répondre, et si elles ont fait l'objet de discussion dans sa structure.

Un échange s'instaure entre les participants pour répondre collectivement aux questions et mettre en relation les différents éléments de conception du projet, notamment sur sa nature : élément phare du projet, la conception de la salle doit être davantage scénarisée en réponse aux futurs usages (travail, détente, repas).

Cinquième étape : synthèse

Une Fabrique de la Ville réalise la synthèse de l'atelier en reprenant les principaux thèmes et enjeux soulevés pour l'aménagement d'une salle commune :

- la nécessaire définition des usages et destinataires en amont pour orienter la conception et les scénarios
- la concertation des habitants et associations pour un projet participatif répondant aux besoins
- l'anticipation de son coût pour l'intégrer au bilan de l'opération, puis financer son fonctionnement
- un choix de gestion à définir au préalable pour assurer la pérennité du lieu (gardien, DSU, acteurs professionnels, associations, réseau local)
- l'importance de travailler plutôt avec des acteurs locaux qui connaissent le territoire et sont inscrit durablement, et plus largement, s'appuyer sur un écosystème local
- la nécessité de redonner une impulsion deux à trois ans après l'ouverture du lieu pour maintenir une dynamique
- l'intérêt du recours aux dispositifs liés à la politique de la ville (ex : agent de développement local) pour l'animation du lieu





UNE
FABRIQUE
DE LA **VILLE**