



COMPARAISON EUROPÉENNE DES ESPACES PARTAGÉS DANS LE LOGEMENT SOCIAL

Projet collectif mené en partenariat avec
l'Atelier Parisien d'Urbanisme

STRATÉGIES TERRITORIALES ET
URBAINES (MASTER STU)

Emma Bodénant
Florence Foucher
Juliette Corbin
Lola Morel

apur

SciencesPo
ÉCOLE URBAINE

PRÉFACE

Par Stéphanie Jankel, directrice d'études en charge des sujets « Habitat » et « Hébergements » à l'Apur (Atelier Parisien d'Urbanisme)

L'Atelier parisien d'urbanisme (Apur) a sollicité le master Stratégie territoriales et urbaines de l'Ecole urbaine de SciencesPo Paris pour réaliser une comparaison européenne des espaces partagés dans le parc social, tels que les buanderies, salles polyvalentes, conciergeries, ateliers de bricolage, terrasses partagées ... Un détour par l'international permet de découvrir d'autres approches dans la conception et la gestion de ces espaces, très répandus dans certains pays, tandis qu'ils restent rares en France.

L'objectif est d'éclairer les partenaires de l'Apur, notamment les bailleurs sociaux et les collectivités engagés dans le développement du logement social, qui se questionnent sur le rôle que peuvent jouer ces espaces partagés en termes d'augmentation des surfaces et des services proposés aux habitants, mais aussi du point de vue du lien social et en termes d'image.

Ce travail exploratoire a permis d'identifier une centaine de projets de logements sociaux récemment livrés comprenant des espaces partagés dans différents pays d'Europe. A partir de ce recensement, quelques exemples ont été analysés plus en détails pour décrire les modes de gestion et de financement de ces espaces, les conditions de réussite et les limites de ces projets.

LE PARTENAIRE

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, association à but non lucratif créée en 1967 et réunissant 29 partenaires est un **lieu d'étude partagé et prospectif multiscale**. Il documente, analyse et imagine les évolutions urbaines et sociétales concernant Paris, les territoires et la Métropole du Grand Paris. L'atelier est un outil au service des politiques publiques d'aménagement. **Alexandre Labasse**, architecte, en est le directeur général depuis novembre 2022.

MÉTHODOLOGIE

Afin de traiter notre sujet, nous avons d'abord réalisé une **revue de littérature** des espaces partagés. Cette dernière s'est progressivement construite au fil des **entretiens semi-directifs** que nous avons conduits avec **33 experts** intervenant à différents moments de la chaîne du logement social (recherche en sciences sociales, conception et portage).

En parallèle, nous avons réalisé un **benchmark de 100 projets** de logements sociaux comportant des espaces partagés existants à la fois en France et en Europe. Cependant, en raison de la **progressive banalisation** des immeubles contenant des espaces partagés, **notre recensement n'est pas exhaustif**.

Par la suite, nous avons sélectionné **quatre projets** que nous voulions approfondir par un **travail de terrain et d'observation** des usages. Nous avons choisi les projets les plus notables tant pour leur organisation interne des espaces partagés que pour le fonctionnement du logement social du pays. Toutefois, les conclusions tirées sur l'appropriation des espaces partagés se basent sur les discours de nos interlocuteurs, ainsi que sur nos observations. Par ailleurs, nous avons rencontré certaines **limites au sujet de l'approche comparative**. Il apparaît donc difficile de monter en généralités.

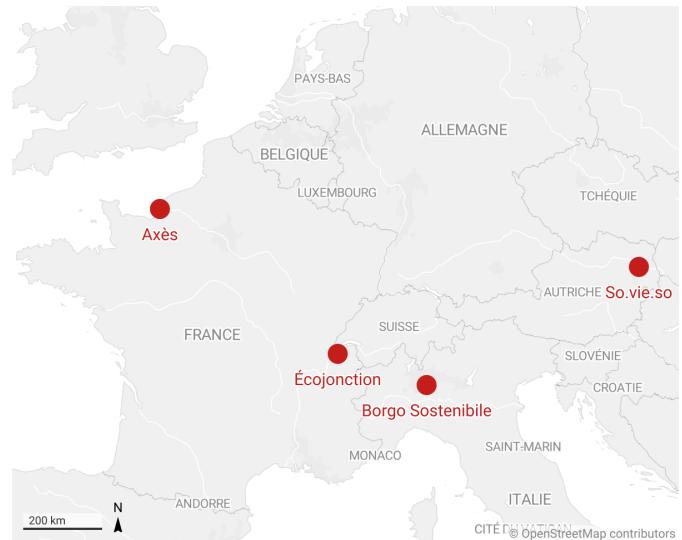
Enfin, nous n'avons visité que des **projets en construction neuve**, faute d'en avoir repéré en réhabilitation. Nous supposons, en outre, que beaucoup d'entre eux puissent être **en cours de réhabilitation**. Or, dans un contexte francilien où le foncier se fait rare et en considération de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) des sols, la réhabilitation semble être de plus en plus privilégiée. Par conséquent, loin d'être des vérités absolues, les conclusions que ce rapport présente sont davantage des **pistes de réflexion à développer** tout en veillant à tenir compte de la **spécificité des dynamiques urbaines et sociodémographiques** du contexte dans lequel l'instauration des espaces partagés s'inscrit.

LES TERRAINS ÉTUDIÉS

Afin d'observer les pratiques, modes de fonctionnement, conditions de réussite et limites des projets implantant des espaces partagés en France et en Europe, la réalisation d'une étude de terrain était un prérequis de notre étude. À partir de notre benchmark, nous avons défini les projets les plus pertinents à visiter, sur la base de la quantité et de la qualité des espaces partagés et d'exemplarité du modèle de gestion. Ainsi, les quatre projets sélectionnés sont :

- Borgo Sostenibile à **Milan** (Italie)
- So.vie.so à **Vienne** (Autriche)
- Écojonction à **Genève** (Suisse)
- Axès au **Havre** (France)

Localisation des quatre projets étudiés



Carte: ©Projet Collectif SciencesPo - Apur, 2024 • Créé avec Datawrapper



Écojonction, Genève ©Juliette Corbin, 2024



Borgo Sostenibile ©Florence Foucher, 2024



Axès, Le Havre ©Juliette Corbin, 2024



So.vie.so ©Florence Foucher, 2024

ENJEUX

Les espaces partagés dans le logement social apparaissent pour la première fois dans les années 1960 sous la forme de **locaux collectifs résidentiels** (LCR) puis sous des formes plus variées lors des politiques dites de **résidentialisation** menées dans les années 2000. Ils sont, à l'époque, un moyen de **renouveler l'identité du logement social**, construit dans les années 1950 sous la forme de grandes tours HLM reléguées en périphérie des villes. Les LCR sont conçus comme des équipements socio-culturels prompts à **orchestrer un « retour à la rue »** et à **stimuler le développement de la vie sociale** dans des quartiers réputés anonymes. Ils deviennent rapidement le bastion des **syndicats** qui usent et parfois monopolisent ces locaux pour construire leur **opposition** aux bailleurs sociaux. Les LCR sont ainsi progressivement **supprimés pour endiguer les collectifs contestataires**. Ils sont ré-institués par les politiques de renouvellement urbain, cette fois dans une logique de **responsabilisation** des locataires, et dans une volonté d'insuffler une **culture de la participation**. Il s'agit d'**homogénéiser les pratiques, de les modeler sur l'idéal-type** de l'habitant imaginé par les bailleurs sociaux et responsables politiques. Les postures attendues correspondent à celles de la classe moyenne supérieure.

Face aux multiples crises en Europe (sociale, économique, environnementale et démocratique), les espaces partagés connaissent un regain de popularité. Ils sont érigés comme **instruments de résilience**, reconnus pour leurs capacités à susciter des **liens** et des **solidarités** dans un contexte où le **sentiment d'isolement** grandit, où les **violences familiales** sont en recrudescence et où la **santé mentale** se dégrade. Ils sont aussi appréciés pour la **mutualisation d'équipements** qu'ils favorisent. En **réduisant le nombre d'équipements individuels** des ménages, les espaces partagés servent un **double objectif économique et environnemental**. Les espaces partagés semblent également constituer un important **levier de transformation des imaginaires** relatifs au **logement collectif et social**. D'abord, ils peuvent participer à **rendre désirable la densité** dans un contexte où l'**artificialisation des sols** cherchent à être réduite. Ensuite, ils peuvent **améliorer l'image du logement social** dans un contexte où les **réticences** à son égard sont légion et freinent à la fois les **constructions de nouveaux logements sociaux**, les **subventions** accordées au secteur et la **mobilité résidentielle**.

L'enthousiasme relatif aux bénéfices des espaces partagés dans le logement social s'est accentué depuis la **pandémie de Covid-19**. Celle-ci est à l'origine d'une **bascule cognitive** dans la manière d'appréhender le logement et ses fonctions. Elle a brutalement mis en exergue les besoins d'**espaces**, de **solidarités** et de **liens**. Elle a également mis sur le devant de la scène l'**habitat participatif**, mode de logement collectif alternatif, auto-construit et auto-géré, assis sur des revendications environnementales et de participation citoyenne. L'acceptabilité de l'**injonction**

descendante au « **vivre-ensemble** » s'est améliorée à mesure qu'une **demande** citoyenne s'est formalisée.

Or, cette demande s'inscrit dans une crise du logement aiguë en Europe. Partout, s'observe une **augmentation de la demande en logements sociaux et abordables** associée à une **croissance démographique** et une **précarisation des ménages**. Cette demande se heurte toutefois à une **importante carence en offre de logements**, imputable à des **facteurs structurels** (privatisations du parc dans les années 2000, obsolescence des logements, etc.) autant que **conjuncturels** (augmentation des coûts d'emprunt et de matériaux, renchérissement associé de la construction et rénovation de logements sociaux, etc.).

Dès lors, les espaces partagés sont critiqués par beaucoup pour **empiéter sur des mètres carrés habitables**. Leur **caractère prioritaire** est vivement contesté de même que l'élargissement du **rôle du logement** et donc de celui **des bailleurs sociaux**, sommés de répondre à des problématiques plus vastes que l'hébergement *stricto sensu*. En plus d'être **onéreux** et **consommateurs de foncier habitable**, ces espaces sont, pour les bailleurs sociaux, **demandeurs en moyens humains**, en **temps** et en **énergie**. Par ailleurs, marqués par l'histoire des LCR, utilisés comme **instruments de contrôle des pratiques**, de nombreux acteurs de la Ville considèrent les espaces partagés comme une **représentation des modes d'habiter socialement située**. Un fantasme propre aux classes supérieures et dirigeantes – auxquelles appartiennent les acteurs de la construction – que ces dernières souhaiteraient imposer aux habitants du parc social. Ce point de vue est affermi par le fait que ladite demande de « communs » n'ait pas fait l'objet d'**objectivation**. Aussi, la seule implantation d'espaces partagés ne garantit pas leur **appropriation**, remettant une fois de plus en cause les investissements qu'ils demandent. Elle interroge, en outre, sur la **nouvelle injonction à la participation** qu'elle fait peser sur des ménages modestes. Cette **vigilance** est redoublée étant établi que les **femmes** sont les plus susceptibles de porter la **charge mentale** associée à la **gestion** et à l'**entretien** de ces espaces.

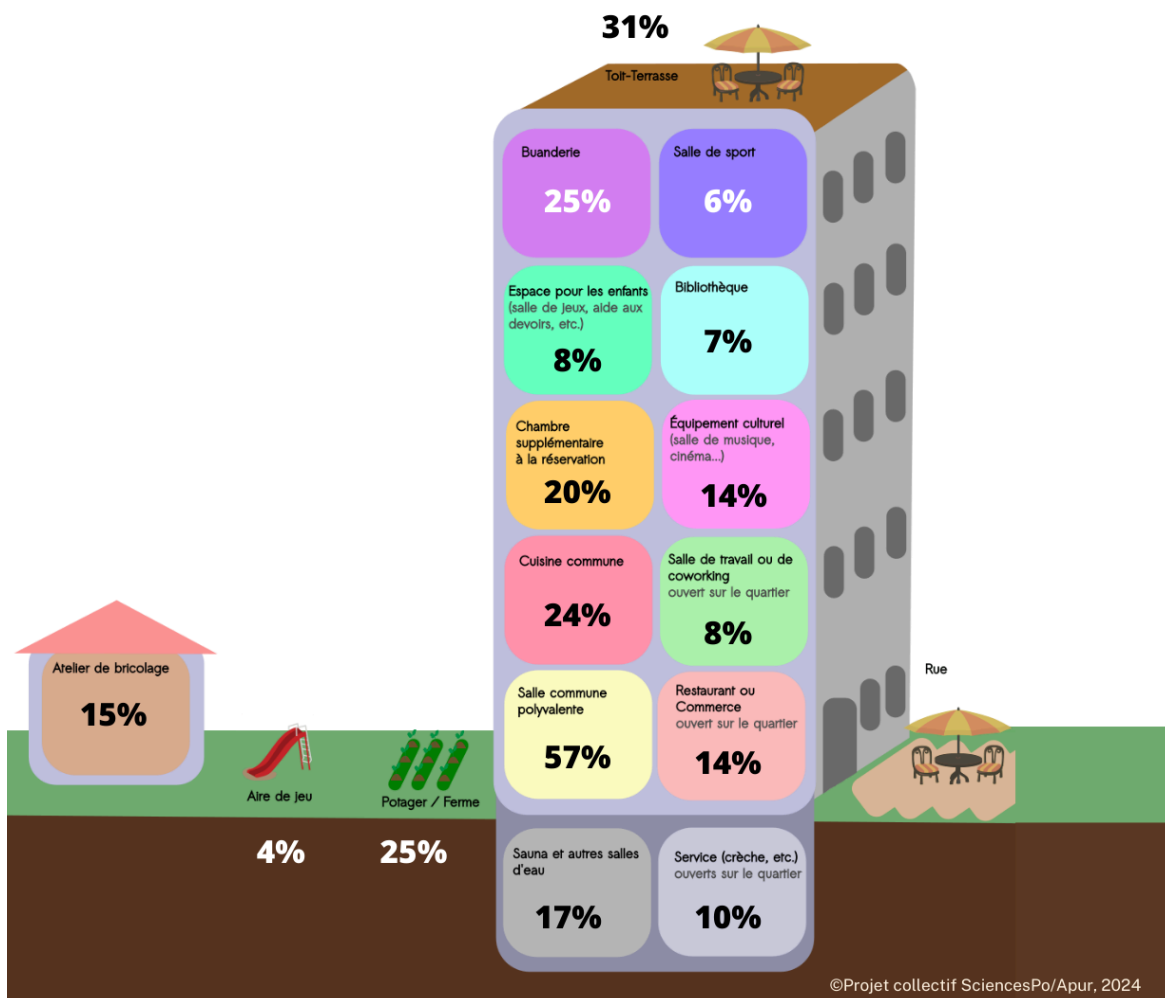
Aussi, une **ambiguïté** fondamentale entoure la résurgence des espaces partagés.

Les enjeux de l'étude résident dans l'équilibre **entre les avantages présumés des espaces partagés et leurs limites**. S'appuyant sur quatre monographies, elle s'attache à révéler les **conditions** dans lesquelles ces espaces peuvent **atteindre les objectifs qu'ils se fixent**.

PRINCIPAUX RÉSULTATS

Typologie des espaces partagés

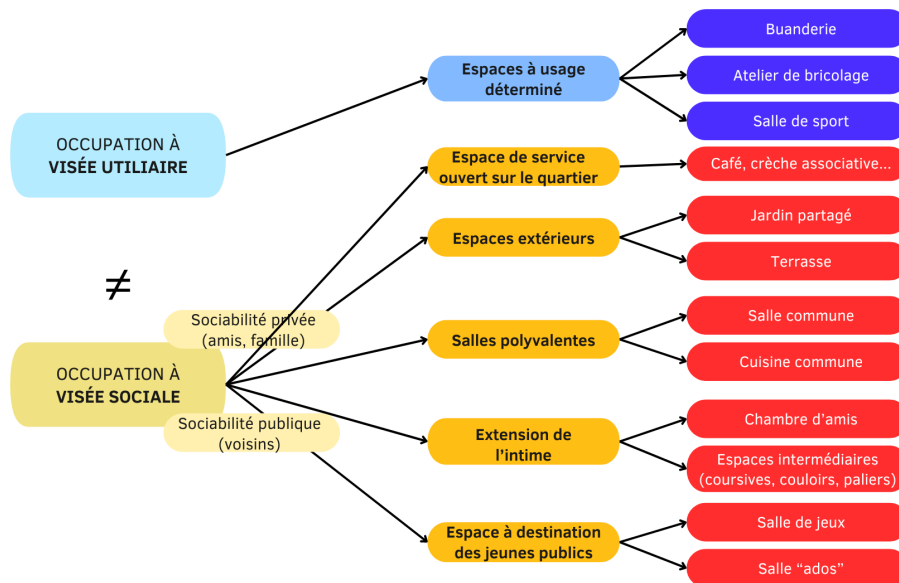
Le benchmark a permis d'identifier les espaces partagés les plus fréquemment implantés dans les immeubles de logements sociaux :



Fréquence des espaces partagés principaux dans les logements sociaux en Europe

Lecture : chaque case figure la part de projets présentant l'espace partagé indiqué. Par exemple, sur les 100 projets étudiés, 57% d'entre eux comportent une salle commune polyvalente, tandis que seulement 8% d'entre eux comportent une salle de travail.

Ainsi, si l'on exclut les espaces explicitement à la frontière entre espace partagé et service (équipements culturels, restaurants et commerces, crèches, etc.), on peut classer les espaces partagés les plus fréquents en 5 types d'espaces, qui sont investis de deux façons différentes : soit dans une visée utilitaire, comme les buanderies ou ateliers de bricolage, soit dans une visée sociale. L'occupation à visée sociale concerne tant les sociabilités publiques de voisinage que les sociabilités privées liées à la famille et aux amis – puisque la réservation des chambres supplémentaires et salles polyvalentes étant généralement plutôt tournée vers ce mode d'occupation.



1. La salle commune, ou salle polyvalente : espace fréquent, comportant souvent une cuisine ; flexible, il facilite les sociabilités amicales, familiales, et de voisinage



Salle commune avec cuisine, So.vie.so ©Florence Foucher, 2024

2. Les espaces extérieurs : terrasse, jardin, potager partagé, qui permettent aux habitants de se réunir et de prendre l'air malgré l'étroitesse du logement collectif

3. Les espaces partagés à usage déterminé : buanderie, salle de sport, atelier de bricolage, qui ont une visée avant tout utilitaire, et non sociale

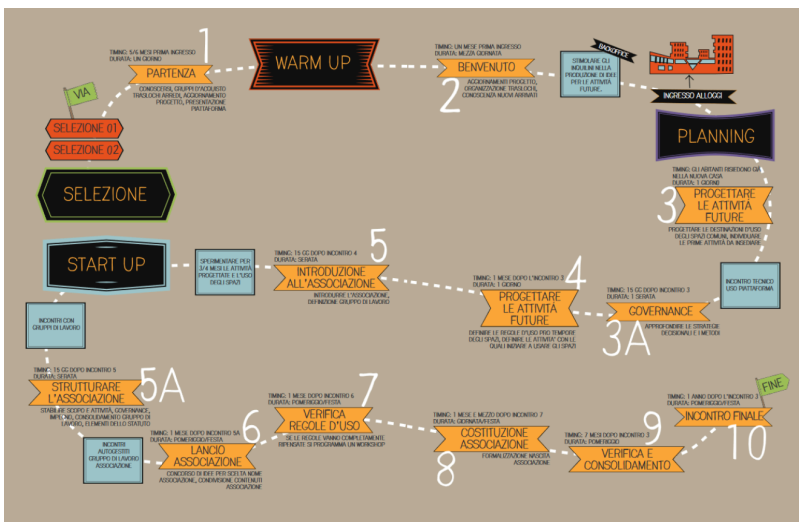


Atelier de réparation de vélos, Borgo Sostenibile ©Florence Foucher, 2024

4. Les espaces intermédiaires et chambres d'amis : espaces en plus qui constituent une extension de l'intimité du logement ; l'investissement des espaces intermédiaires en commun constitue un mode efficace d'expérimentation des espaces partagés.

5. Salle de jeux, salle « ados » : salles qui permettent de donner de l'espace aux jeunes publics, en particulier dans le logement social familial. La salle pour adolescents répond à leur besoin d'autonomie, tandis que celle pour les enfants répond à leur besoin d'espace pour se défouler, et permet de mettre en commun la charge parentale de surveillance et d'animation.

L'architecture des espaces partagés conditionne leurs usages futurs



Il est préférable que la conception architecturale des espaces partagés s'appuie sur les différents modes d'occupation de ces espaces ainsi que sur les besoins actuels et futurs des habitants. La plupart des projets étudiés font participer les habitants dès la phase de planification des espaces dans cette optique : à Milan, la Fondazione Housing Sociale a

élaboré une méthodologie de participation habitante reproductible. Dans le logement social français, cette intégration en amont demande plus d'investissement, et reste moins fréquente (sauf en cas de réhabilitation où elle est obligatoire). L'enjeu est de s'éloigner au maximum d'une conception descendante.

Plusieurs aspects architecturaux doivent ainsi être traités avec attention :

efficacité technique

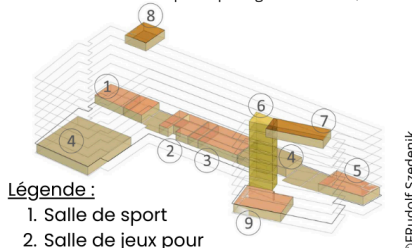
Pour qu'ils soient investis, les espaces partagés doivent être :

- | | |
|-----------------------|------------------|
| Accueillants | Équipés |
| Lumière naturelle | Point d'eau |
| Rambardes de sécurité | Prise électrique |
| Chauffage | |

position dans l'immeuble

Un espace positionné en rez-de-chaussée sera plus visible et accessible qu'un espace positionné sur le toit.

Plan d'ensemble des espaces partagés à So.vie.so, Vienne



- Légende :**
- Salle de sport
 - Salle de jeux pour enfants
 - Atelier de bricolage
 - Local vélo
 - Bibliothèque
 - Salles communes à occupation variable
 - Salle polyvalente avec cuisine partagée
 - Salon avec accès au toit-terrasse
 - Salle polyvalente avec estrade

modularité

Les espaces partagés ayant la capacité de s'adapter à l'évolution des pratiques des habitants ont tendance à être plus résilients sur le long terme.



So.vie.so © Florence Foucher, 2024

Construire un modèle économique des espaces partagés

La manière de financer les espaces partagés ne doit pas être définie au préalable, mais doit au contraire **découler des besoins identifiés et des solutions** choisies en termes de type d'espace et d'architecture. La conception des espaces partagés peut ainsi être intégrée **au bilan total de l'opération** (parties communes), tout comme elle peut reposer sur un surcoût sur les loyers. D'autres bailleurs comme Logéo Seine au Havre font le choix d'ouvrir les espaces partagés aux externes via **la location aux associations et entreprises** ou via **les services marchands** (café, etc.) pour compenser l'investissement. Dans tous les cas, des **financements** spécifiques sont mobilisables pour soutenir les bailleurs sociaux, comme le fonds Alinov mobilisé par Logéo Seine ou la Fondation des Solidarités Urbaines pour les bailleurs parisiens.



Intérieur du café d'Axès
©Juliette Corbin 2024



©Action Logement 2022

La gestion et l'animation des espaces a aussi un coût : ce dernier peut être **diminué** grâce au **volontarisme des habitants** (activités bénévoles, don de mobiliers, etc.). Pour **couvrir les frais**, la **réservation** de la salle commune peut être rendue payante, comme à Milan, où elle coûte 15€ de l'heure. Autrement, ils peuvent être couverts *via* une **cotisation** régulière qui peut être demandée aux habitants, comme à Vienne, où l'emplacement dans le local à vélo coûte 5€ par mois.

Construire un modèle de gestion des espaces partagés

La gestion des espaces partagés peut être prise en charge par quatre types d'acteurs : l'association habitante, l'assistant à maîtrise d'usage, le gardien ou par le bailleur social directement.

La création d'une **association habitante** est l'option la plus fréquente. Elle présente, toutefois, la contrainte de dépendre des habitants, de leurs compétences ainsi que du temps et des moyens qu'ils peuvent y consacrer ; de sorte que ce sont principalement les femmes et les seniors qui s'investissent. À Genève et Vienne, le travail de l'association habitante est efficace alors qu'à Milan, le manque de

structuration pénalise le projet. Les membres ont par exemple des difficultés à communiquer avec les autres habitants du complexe. Loin d'être un détail, le **manque de communication** freine réellement l'appropriation par les habitants.

Le bailleur social peut également faire appel à une **Assistance à Maîtrise d'Usage (AMU)**. Le poste peut être **internalisé par le bailleur social**, comme à Milan, à Genève et au Havre ou bien être assuré par **une agence externe**. L'AMU a pour rôle d'accompagner les habitants dans l'appropriation des espaces partagés. Son intervention peut être temporaire ou pérenne. À Vienne, un assistant à maîtrise d'usage a encadré la formation de l'association habitante et a accompagné son développement, deux ans avant l'emménagement et deux ans après.

Les espaces partagés peuvent être gérés par le **gardien**. Plusieurs gardiens travaillant pour Paris Habitat et Elogie Siemp endossent déjà ce rôle bénévolement. Dans un contexte de **crise d'identité et d'attractivité du métier de gardien** liée au manque de reconnaissance sociale et économique, la **modification de la fiche de poste** du gardien pourrait participer au **regain d'attrait** pour cette profession.

Enfin, au Havre, Logéo Seine propose encore un autre modèle : le bailleur a internalisé les compétences liées au café et à la gestion du lieu. Les habitants ne sont pas impliqués dans celle-ci.

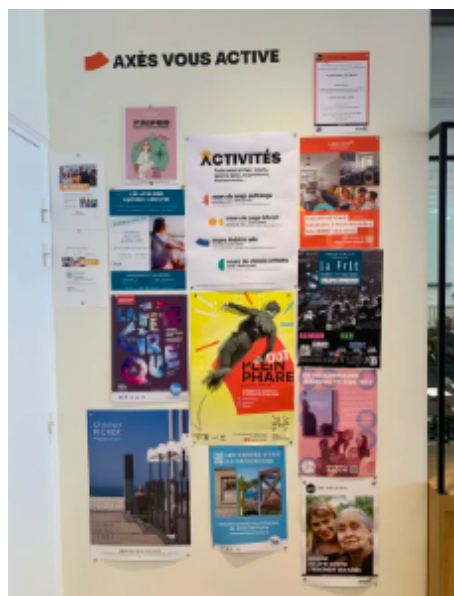
Trois outils se révèlent être particulièrement efficaces pour la gestion des espaces partagés : la charte d'utilisation et de gestion, les outils d'information et de communication interne et l'organisation d'activités.

Le modèle de la **charte d'utilisation et de gestion** des espaces partagés peut être proposé par le bailleur social ou créé de toute pièce par l'association. La charte encadre notamment les modalités d'**accès à ces espaces**. À Milan, ce sont les membres actifs de l'association habitante qui gardent les clefs et les prêtent aux habitants lorsqu'ils ont besoin de les utiliser alors qu'à Genève et Vienne, il a été décidé de confier à chaque habitant l'ensemble des clefs qui ouvrent les espaces partagés. Par ailleurs, à Vienne, Genève et Milan, les espaces peuvent être utilisés à toute heure de la journée et tous les jours de la semaine. Ils peuvent être également réservés pour un usage privé (fête en famille et/ou entre amis, etc.). Au Havre, les espaces sont soumis à des horaires d'ouverture, mis en place par le bailleur social.

La **communication des informations** relatives aux espaces partagés est un **préalable** à leur appropriation par les habitants. À Milan, cette communication auprès des habitants n'est pas systématique, de sorte que plusieurs habitants ne savent pas où se situe la buanderie. Des **outils numériques** sont alors mobilisés afin de tenir au courant le maximum d'habitants des différents événements. À Milan, il existe un groupe de messagerie *Whatsapp*. Cependant, tous les locataires n'ont pas intégré ce groupe. Une application permet également de réserver la salle de convivialité. L'association habitante de Vienne a opté pour un tableau d'affichage accroché à l'entrée de chaque espace partagé afin d'éviter toute exclusion de personnes en situation de **fracture numérique**.

La **dynamisation des espaces partagés** étant perçue comme une condition essentielle à la vie des espaces communs, des **activités** sont souvent organisées.

Leur **récence** varie en fonction des moyens financiers et humains déployés. Elles peuvent être à l'initiative de l'association habitante, proposées de façon spontanée par les habitants eux-mêmes ou encore promues par le bailleur social, parfois en partenariat avec les pouvoirs publics. Il s'agit d'**inclure des publics variés** en proposant des activités qui suscitent l'intérêt chez des **personnes de différentes catégories d'âge**. Par exemple, à Genève, grâce au Conseil des enfants, les envies et besoins des mineurs, souvent invisibilisés dans les espaces partagés, sont mieux considérés.



Activités proposées Axès, Le Havre
©Juliette Corbin, 2024

Les externalités positives associées à l'occupation des espaces partagés

Salle de troc, Ecojonction,
Genève ©Juliette Corbin, 2024

L'appropriation des espaces partagés par les habitants est vectrice de nombreux bénéfices à la fois sociaux, économiques et environnementaux.

Tout d'abord, ils permettent d'**améliorer le cadre de vie en augmentant l'espace habitable et en renforçant les liens sociaux**. Une **forme d'individualité** peut se créer et chacun peut disposer d'un **espace « à soi »** à l'échelle d'un immeuble. Aussi, l'instauration d'espaces partagés rend plus aisée **l'émergence de solidarités**. Elles peuvent être émancipatrices dans la mesure où la charge mentale associée à la parentalité peut être partagée. En effet, au sein de l'immeuble des Voirets à



Genève, les habitants ont développé un principe de cantine solidaire, missionnant à

tour de rôle, des parents dans la réalisation des repas et dans la récupération des enfants sur le temps méridien. Elles peuvent être financières lorsqu'elles concernent **des dons ou des prêts d'objets**, mais également dans la **mutualisation des équipements**, permettant aux ménages les plus précaires d'être de moins en moins discriminés par l'absence d'équipements technologiques ou d'électroménagers. À Genève, des espaces de dons sont mis à disposition des habitants. En intégrant la diversité des formes d'espaces partagés, il semblerait que la gestion de ces derniers permette de **valoriser un large panel de compétences** techniques, sociales, organisationnelles ou artistiques des habitants.

D'autre part, les espaces partagés apparaissent comme **un moyen de valoriser le logement social**. Leur présence peut également **favoriser la mobilité résidentielle au sein du parc social**. En effet, pour une personne âgée dont la taille du ménage n'est plus en adéquation avec le logement occupé, la proposition d'un logement plus petit disposant d'un espace de socialisation et d'accueil des proches peut être attractif. Ces espaces sont avantageux pour les bailleurs dans la mesure où la connaissance de son voisinage, le développement d'une meilleure communication et le développement d'un rapport de confiance entre habitants permet de **limiter les nuisances et les plaintes**. Telle une réaction en chaîne, **des espaces de qualité renforcent la volonté de se maintenir dans un logement**, et garantissent un meilleur entretien des espaces individuels, partagés et de l'immeuble. Au même titre, **la qualité des logements et du cadre de vie** permet d'**assurer la solvabilité des ménages**. En effet, le logement de qualité agit comme un **socle économique permettant de faciliter l'accès à l'emploi**. L

ENSEIGNEMENTS

L'étude met en exergue au moins quatre conditions indispensables à la réussite des espaces partagés.

L'**adaptation** des espaces partagés aux **besoins réels** des habitants constitue l'élément saillant et commun à toutes les expérimentations convaincantes. La **chambre d'ami** paraît être l'exemple le plus explicite de pièce utile aux familles du logement social qui ne peuvent, par définition, être placées dans un logement excédant la taille de leur ménage. En comparaison, la **buanderie** n'a d'intérêt que si les ménages ne sont pas équipés de leur propre machine à laver.

La **conception architecturale** des espaces partagés joue également un rôle dans l'appropriation des espaces, en autorisant ou endiguant certains usages. Elle différencie les projets entre eux, selon que les espaces comportent des prises électriques, des toilettes et des points d'eau, qu'elle assure un éclairage naturel, la sécurité des enfants et l'intimité des adolescents ou qu'elle isole thermiquement et protège du vent.

L'**information** délivrée aux habitants sur les potentialités offertes par les espaces partagés, initialement (à leur emménagement) et continuellement démarque les projets qui fonctionnent le mieux. Elle constitue un levier à l'appropriation des

espaces, efficace et facilement activable. Site internet, tableau d'affichage, groupe de messagerie, plus la communication est fluide plus les espaces fonctionnent.

Certains espaces comme la salle polyvalente ont des conditions spécifiques à leur fonctionnement. Cette dernière requiert dans la majorité des cas, une **activation régulière** par l'organisation d'activités en tout genre (réservation privative, ateliers culturel, sportif, événement convivial, etc.). À défaut, elle tombe rapidement dans les travers qui lui sont reprochés : un espace vide, laissé à l'abandon, stérile.

L'étude met par ailleurs en avant la **viabilité** d'une pluralité de **modèles économiques** et de **gestion** qui sont, en revanche, tous **onéreux**. Les quelques variations de coûts sont liées au **volontarisme des acteurs politiques locaux** qui peuvent accorder des financements particuliers à l'innovation proposée ou réserver une place aux espaces partagés dans les obligations qui s'imposent aux constructeurs. À ce titre, les zones d'aménagement concerté (ZAC) et la Charte promoteur constituent deux leviers politiques français à même de faciliter l'émergence des espaces partagés. La plus nette diminution des coûts observée est liée aux partenariats construits avec les structures locales (location et services). Malgré ces leviers, quel que soit le modèle, toutes les expérimentations réussies sont le **fruit d'importants investissements humains et financiers**. Celles qui, en apparence, semblent moins coûteuses car reposant sur une association habitante sont en réalité le **résultat d'un accompagnement préalable coûteux** (AMU, bailleur social, etc.).

L'étude enseigne ainsi que **la réussite de ces espaces ne peut se mesurer à l'aune des dépenses qu'ils ont suscitées mais seulement à l'aune des bénéfices qu'ils procurent**. Ces bénéfices varient en fonction des objectifs des espaces, ils ne sont pas toujours **tangibles**. Si les économies permises par la mutualisation des équipements sont quantifiables, les liens sociaux – qui plus est, mouvants – le sont plus difficilement.

L'étude invite enfin à questionner la raison d'être de ces espaces partagés afin d'en **réviser leur seule évaluation sur la base de leur taux de fréquentation**. Loin de constituer un remède aux maux de la société, ces derniers semblent participer à **concrétiser le « droit à la ville »** théorisé par Henri Lefèbvre en 1968. Ils sont un moyen parmi d'autres de tendre vers l'égalité des citoyens devant les conditions de logement et d'assurer la dignité des habitants du logement social en améliorant leur cadre de vie et en facilitant leur quotidien : de vastes ambitions qui ne se réalisent que dans le temps long et dont les effets sont difficilement mesurables quantitativement.

POUR EN SAVOIR PLUS

- Bresson, S. Carriou, C. Bonnin-Oliveira, S. Floderer, C. Wilson, Y. (2022, juin). « Faire avec les habitants : des collaborations renouvelées dans l'habitat social ». Acte du colloque *École nationale supérieure d'architecture Paris Val de Seine*.

<https://shs.hal.science/halshs-04286060>

- Belargent, D. (2020, 04 avril). « Les pratiques collaboratives dans l'habitat social » (2018-2021). *L'Union sociale pour l'habitat*.

<https://www.union-habitat.org/centre-de-ressources/habitants-politiques-sociales/dossier-de-la-recherche-les-pratiques>

- Quinton, M. (2024, avril). « Espaces partagés, espaces fragiles ». *D'Architectures*, n°315.
- Roux, N., & Noûs, C. (2021). Le choix des espaces communs dans l'habité, support écologique et solidaire. *Développement durable et territoires. Économie, géographie, politique, droit, sociologie*, Vol. 12, n°2, Article Vol. 12, n°2

<https://doi.org/10.4000/developpementdurable.18441>

- Sokol, P. (2018). « Espaces partagés et logement collectif : entre discours des architectes et pratiques des habitants ». Mémoire de master Architecture, aménagement de l'espace. *École nationale supérieure d'architecture de Nantes*.

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01996010>

