



# OSER LA MUTUALISATION

DANS LE LOGEMENT SOCIAL

*Un guide pratique à l'usage des bailleurs*

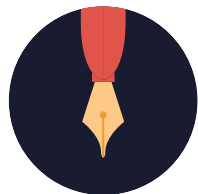






# UN GUIDE PRATIQUE À L'USAGE DES BAILLEURS

## Sommaire



**02**  
**INTRODUCTION**  
*de Bouygues Construction*

**03**  
**PRÉFACE**  
*de Jean-Michel Léger (CNRS,  
École nationale supérieure  
d'architecture de Paris-Belleville)*



*Partie 1*  
**MUTUALISATION :  
DE L'HABITAT  
PARTICIPATIF AU  
LOGEMENT SOCIAL**

**05**  
**LE CONTEXTE SOCIAL ET  
ÉCONOMIQUE Pousse À  
L'INNOVATION DANS LE LOGEMENT**

- ◆ *Un besoin de réinventer l'habitat*
- ◆ *Se réapproprier la question du logement à travers la participation dans l'habitat*

**09**  
**RETOURS D'EXPÉRIENCE  
SUR LES DISPOSITIFS  
DE MUTUALISATION DANS  
LE LOGEMENT**

- ◆ *Des initiatives souvent expérimentales dans le logement social*
- ◆ *Analyse de dispositifs existants*

**12**  
**RÉUSSIR LA MUTUALISATION  
DANS LE LOGEMENT SOCIAL**

- ◆ *Des différences fondamentales entre logement participatif et logement social traditionnel*
- ◆ *Les bonnes questions à se poser pour les bailleurs sociaux*
- ◆ *Des dispositifs qui fonctionnent à certaines conditions*



*Partie 2*  
**SIX PROPOSITIONS  
POUR PASSER  
À L'ACTION**

**21**  
**DES FICHES PRATIQUES,  
POUR UNE MISE EN ŒUVRE  
OPÉRATIONNELLE**

**23**  
**FICHE A**  
*Entretien des parties communes*

**27**  
**FICHE B**  
*Chambre d'amis*

**31**  
**FICHE C**  
*Salle commune*

**35**  
**FICHE D**  
*Bourse d'échange de services*

**39**  
**FICHE E**  
*Mobilité partagée*

**43**  
**FICHE F**  
*Jardin potager*

**47**  
**CONCLUSION**

**48**  
**CONTRIBUTIONS  
& BIBLIOGRAPHIE**



# INTRODUCTION

PAR BOUYGUES CONSTRUCTION

## *Membres du think tank*

### HÉLÈNE BARIL

Chargée de développement social et urbain à l'APES (Association pour les équipements sociaux)

### BAPTISTE CAMUS

Responsable Développement Durable de Sogemac Habitat

### FRANÇOIS COLTELLONI

Directeur Régional de Vilogia

### JEAN-BAPTISTE DESANLIS

Directeur du réseau territorial et de l'innovation d'Efidis

### PASCALE FOULETIER

Architecte-urbaniste consultante en développement territorial

### JOËL GUILLOUX

Directeur de l'APES (Association pour les équipements sociaux)

### PHILIPPE LAIR

Architecte à Lair & Roynette architectes

### JEAN-MICHEL LÉGER

Sociologue, chercheur CNRS/École nationale supérieure d'architecture de Paris-Belleville

### JEAN-DENIS MEGE

Directeur du développement de Foyer Rémois

### FANNY PARISE

Anthropologue, consultante en Habitat, Energie et Santé

### ELISABETH PÉLEGRIN-GENEL

Architecte, urbaniste, psychologue du travail, architecte associée à l'agence Architecture Pélegrin

### VINCENT RENAULD

Ingénieur et docteur en urbanisme, chercheur-associé à l'INSA de Lyon

## POURQUOI BOUYGUES CONSTRUCTION S'INTÉRESSE-T-ELLE À LA MUTUALISATION DANS LE LOGEMENT SOCIAL ?

Ces dernières années, le rôle de constructeur a connu des bouleversements inédits. Bouygues Construction a élargi son intervention dans la chaîne de l'acte de construire : en amont, par la compréhension et l'anticipation des besoins, le financement, la conception ; en aval, par le développement des services et l'exploitation des ouvrages. Les usages sont désormais au cœur de nos préoccupations, dans le but de servir au mieux nos clients : collectivités locales, Etat, institutions internationales, investisseurs privés, bailleurs sociaux et bien sûr les utilisateurs finaux.

Nous avons souhaité approfondir ce thème de la mutualisation, en le replaçant dans le contexte plus large des nouveaux modes d'habiter. Souvent issus du monde militant, un certain nombre de projets émergent en France et dans le monde, pour repenser l'habitat collectif dans le but de vivre mieux ensemble. **La mutualisation d'espaces, d'objets ou de services, apparaît comme l'une des solutions majeures pour répondre à cet enjeu**, dès lors qu'elle permet de réaliser des économies, de gagner de la place dans les habitats, de favoriser le lien social et d'offrir de nouvelles possibilités de services, le tout en servant les objectifs du développement durable.

Cependant, la mutualisation dans l'habitat n'est pas un sujet nouveau. De façon récurrente, des dispositifs de mutualisation sont mis à disposition des habitants en France. Ceux-ci ont été favorisés dans le logement social par des mécanismes de financement, notamment pour les Locaux Communs Résidentiels. Or l'histoire montre que plusieurs tentatives de mutualisation ont échoué par le passé : faible utilisation des dispositifs par les occupants, abandon et dégradation ou encore une forte appropriation par un petit groupe d'habitants, qui en éloignent le plus grand nombre. De fait, malgré des expériences réussies, la mutualisation peine encore à trouver sa place dans le logement social, nonobstant l'intérêt réel qu'elle suscite et les nombreux avantages qu'elle offre.

**Que retenir des initiatives passées ou en cours de mutualisation dans l'habitat ? La mutualisation est-elle compatible avec l'habitat social et si oui, à quelles conditions ? Quel rôle pour les locataires dans ces nouveaux habitats ? Quel investissement et accompagnement par le bailleur ?** Voici les questions auxquelles nous avons tenté d'apporter des réponses, pour donner envie aux bailleurs sociaux de se lancer dans l'aventure de la mutualisation, tout en mesurant les limites de ces démarches.

## QUI A PARTICIPÉ À CETTE RÉFLEXION ?

Le Club Construction Durable, en partenariat avec la branche Habitat Social de Bouygues Construction et la Direction de la Recherche, du Développement et de l'Innovation, a souhaité mener une **réflexion collaborative avec un groupe de travail composé de bailleurs, architectes, sociologues et représentants associatifs**. Un think tank dédié à cette réflexion a été mis en place dans le cadre du Club Construction Durable - espace de réflexion avec les clients et partenaires de Bouygues Construction, pour favoriser l'innovation collaborative sur la construction durable. Le présent ouvrage a pour ambition de présenter une synthèse des réflexions ainsi que les propositions du think tank.

Organisés sur un an, de mai 2013 à mai 2014, les travaux ont été ponctués de plusieurs rencontres et ateliers de travail avec ses membres (cf. liste ci-contre). Ceux-ci ont permis de partager les visions et d'approfondir six dispositifs de mutualisation, présentés dans cet ouvrage. Les réflexions se sont appuyées sur des travaux de recherche, des visites de terrain et de nombreux entretiens.

# PRÉFACE

Longtemps l'innovation architecturale et l'innovation sociale se sont tournées le dos, la première étant seulement préoccupée par la forme tandis que la seconde privilégiait le lien social. Il va sans dire que la première avait la faveur des architectes, tandis que la seconde était prisée des sociologues, les maîtres d'ouvrage prêtant davantage l'oreille aux premiers qu'aux seconds.

Aujourd'hui, après plusieurs décennies d'audace architecturale, il est admis que l'une ne va pas sans l'autre, les expérimentations les plus réussies – la cité Manifeste, à Mulhouse, par exemple –, n'ayant pu atteindre leur objectif que grâce à un accompagnement tout particulier du maître d'ouvrage. Si en effet plus personne ne songe à « apprendre aux habitants à habiter », accompagner toute innovation par un mode d'emploi et un suivi personnalisé est, dans le logement social, une exigence. Or on constate que, si les premiers arrivants peuvent être particulièrement choyés, leurs successeurs sont souvent négligés, victimes de la routine des bailleurs.

Dans l'avenir, on peut faire confiance à la créativité des architectes pour continuer de renouveler les dispositifs formels et à la raison des ingénieurs pour que les logements écologiques ne soient pas des machines à habiter infernales. La question du logement social étant toutefois (et toujours plus) celle du vivre-ensemble – entre résidents, avec son bailleur et avec les autres citoyens –, la réponse spatiale n'est pas la seule : il faut désormais s'orienter vers de nouvelles formes d'implication, de gestion et de partage, ce que les pays nordiques ont mis en œuvre depuis longtemps.

Il ne s'agit pas de renouer avec de prétendues sociabilités qui n'ont jamais existé, mais de construire de nouvelles manières d'habiter et de partager, dont les marges de la jeunesse (colocation) et de la diversité sociale (bobos) montrent la tendance en faveur de manières plus participatives d'accéder au logement et de le vivre. La législation à venir s'apprête à réduire les fractures entre la location et la copropriété, et entre le logement social et l'habitat coopératif.

La contribution du Club Construction durable de Bouygues Construction à la problématique de la mutualisation des espaces et des services perpétue ainsi la mission du logement social, lequel doit rester à l'avant-garde de l'architecture et de modes d'inscription dans une société française toujours en quête de cohésion.

*Jean-Michel Léger,  
sociologue, chercheur CNRS/École nationale supérieure  
d'architecture de Paris-Belleville*





PARTIE 1

# MUTUALISATION :

*de l'habitat participatif  
au logement social*

# Le contexte social et économique pousse à l'innovation dans le logement

## En chiffres



**24%**

des revenus des ménages les plus modestes sont consacrés à se loger en moyenne



**23%**

des personnes en logement Hlm déclarent ne pas avoir de voisins avec lesquels elles entretiennent de bonnes relations contre 16% en moyenne



**12%**

des Français sont en situation d'isolement relationnel objectif

## UN BESOIN DE RÉINVENTER L'HABITAT

En France, 3,5 millions de personnes sont mal-logées<sup>1</sup>, alors que **les dépenses de logement des ménages augmentent plus vite que leurs revenus**<sup>2</sup>. Pour une bonne partie de la population, l'accès au marché immobilier privé comme au logement social est de plus en plus difficile, et les programmes proposés par les promoteurs privés ne correspondent pas toujours aux besoins et aux capacités des ménages. La crise du logement atteint en particulier les classes populaires et certaines fractions des classes moyennes<sup>3</sup>. Ainsi en 2010, en France métropolitaine, les ménages les plus modestes consacrent en moyenne 24% de leurs revenus à se loger, alors que la moyenne nationale est de 18,5%<sup>4</sup>. Le logement étant une composante fondamentale de la qualité de vie, cette crise nourrit l'impression de déclassement social.

**À la diminution du reste à vivre s'ajoute une perte du sentiment collectif dans l'habitat.** Avec l'accroissement de la mobilité et l'urbanisation, les réseaux de voisinage sont de moins en moins pourvoyeurs de lien social, et ne permettent pas de pallier l'isolement de certains publics particulièrement fragiles. Selon la Fondation de France, en 2013, 12% des Français sont en situation d'isolement relationnel objectif – absence de relations sociales au sein des réseaux familial, professionnel, amical, affinitaire et territorial – ce qui représente une hausse de 3 points par rapport à 2010<sup>5</sup>. En logement social, la difficulté à développer des relations sociales avec ses voisins est plus marquée qu'ailleurs, et va en s'aggravant. En effet, 23% des personnes

en logement Hlm déclarent ne pas avoir de voisins avec lesquels elles entretiennent de bonnes relations, contre 16% en moyenne. Selon la Fondation de France, la pauvreté, le chômage, le grand âge et le fait de résider en zone urbaine sont des facteurs aggravant le risque d'isolement.



*“Il y a une crise du collectif, flagrante dans le logement social”*

**GALLA BRIDIER,**  
DIRECTRICE DES POLITIQUES LOCATIVES,  
PLAINE COMMUNE HABITAT

<sup>1</sup> Les chiffres du mal logement en 2014, Fondation Abbé Pierre

<sup>2</sup> Régis Bigot et Sandra Hoibian, *Les difficultés des français face au logement*, Cahier de recherche n° 265, Décembre 2009, CREDOC

<sup>3</sup> Marie-Hélène Bacqué et Claire Carriou, *La participation dans l'habitat, une question qui ne date pas d'hier*, Métropolitiques, 11 janvier 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-participation-dans-l-habitat.html>

<sup>4</sup> CGDD, *La part du logement dans le budget des ménages en 2010*, Mars 2012, n°117

<sup>5</sup> *Les solitudes en France*, Juin 2013, Fondation de France



## NOUVEAUX MODES D'HABITER DÉFINITIONS



Outre l'habitat participatif et coopératif, plusieurs autres initiatives peuvent être regroupées sous l'expression « nouveaux modes d'habiter ». En voici une liste non exhaustive :

- ▶ La co-résidence consiste à partager entre plusieurs foyers des pièces telles que salon, cuisine, buanderie ou autre, permettant de diminuer les loyers en mutualisant des espaces qui ne sont utilisés que peu de temps par jour.
- ▶ Le logement évolutif s'adapte et se modifie – sur une journée ou durablement - en fonction des personnes qui l'habitent : par exemple, ajout d'une pièce lors de l'agrandissement d'une famille, ou à l'inverse, location d'une pièce à un tiers avec accès extérieur, après le départ des enfants.
- ▶ Le logement intergénérationnel consiste à faire cohabiter plusieurs générations (généralement des étudiants et des seniors), à l'échelle d'une résidence ou d'un appartement, afin de remédier à l'isolement des personnes âgées, tout en proposant à des étudiants un logement bon marché.
- ▶ Un écoquartier est un projet d'aménagement urbain qui respecte les principes du développement durable, en ce qui concerne notamment l'énergie, l'environnement, la vie sociale. Il comprend dans certains cas un volet mutualisation : parking, salle commune, véhicules électriques, ...



Cette perte du sentiment collectif, en particulier dans les grandes villes et leur périphérie, entraîne une détérioration du climat social dans les logements Hlm, ce qui favorise une augmentation des tensions et des dégradations.

En réaction à ce contexte économique et social morose, de **multiples initiatives apparaissent, qui visent à concevoir, gérer, et vivre le logement autrement**. Ces projets divers sont bien souvent le fait de groupes d'habitants, mais sont parfois aussi impulsés par des associations, des collectivités ou des bailleurs sociaux. Via une participation accrue dans l'habitat, ils cherchent à diminuer les coûts liés au logement, créer du lien social à travers les relations de voisinage et promouvoir un mode de vie respectueux de l'environnement. Selon *Métropolitiques*, la « crise du politique en tant qu'espace commun légitime »<sup>6</sup> est également un élément favorisant ces initiatives qui replacent l'habitant au centre. Celles-ci sont en quelque sorte une manifestation de la montée en puissance de la démocratie participative<sup>7</sup> dans le domaine du logement.

### SE RÉAPPROPRIER LA QUESTION DU LOGEMENT À TRAVERS LA PARTICIPATION DANS L'HABITAT

Les « nouveaux modes d'habiter » se veulent des alternatives aux logements traditionnels et **prennent des formes très diverses : co-résidence, logement intergénérationnel, logement évolutif, écoquartier...** Ces démarches engagent des acteurs nombreux – des habitants aux responsables politiques en passant par les concepteurs - qui poursuivent, par ailleurs, des objectifs multiples (mieux se loger, mieux concevoir, mieux gérer, créer de nouveaux rapports sociaux et économiques)<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> Claire Carriou, Olivier Ratouis, Agnès Sander, *Effervescences de l'habitat alternatif*, Métropolitiques, 11 janvier 2012. URL : <http://www.metropolitiques.eu/Effervescences-de-l-habitat.html>

<sup>7</sup> Camille Devaux, *Accompagner les projets d'habitat participatif et coopératif*, FNSCHLM – USH, février 2011

<sup>8</sup> Marie-Hélène Bacqué et Claire Carriou, *La participation dans l'habitat, une question qui ne date pas d'hier*, Métropolitiques, 11 janvier 2012, URL : <http://www.metropolitiques.eu/La-participation-dans-l-habitat.html>





**Habitat participatif et coopératif**

Mixité sociale

Qualité environnementale

Participation des habitants

Partage et mutualisation

*Selon les projets, l'habitat participatif et coopératif est caractérisé avec plus ou moins d'intensité par une recherche de mixité sociale et intergénérationnelle et de qualité environnementale des logements. L'implication des habitants tout au long du projet occupe une place centrale dans ces démarches. Enfin, concrétisation du vivre ensemble, celles-ci prévoient quasi systématiquement le partage et la mutualisation d'espaces, de biens ou de services.*

**En chiffres**



**15%**

*du parc de logement est géré par des coopératives d'habitat en Norvège*



**UNE CENTAINE**

*de projets d'habitat groupé en France*

La plus aboutie de ces démarches reste l'habitat participatif et coopératif. Cette appellation regroupe des projets très différents, qui ont en commun la participation d'un groupe d'habitants à la gouvernance, à la construction et à la gestion au quotidien d'un projet de logements, dans le respect des valeurs de démocratie et de non-spéculation. Ces projets sont souvent l'initiative de groupes d'habitants qui se fédèrent autour d'un projet commun. **L'habitat participatif et coopératif se veut une « troisième voie du logement » entre habitat individuel et collectif<sup>9</sup>.**

Ces démarches sont très courantes à l'étranger : en Norvège 15% du parc de logement est géré par des coopératives d'habitat<sup>10</sup>, ce chiffre s'élève à 8% pour la Suisse, et en Allemagne ce sont 6% de la population qui vivent en coopératives<sup>11</sup>. Le mouvement commence à prendre son essor en France, malgré les différences culturelles, telles que l'attachement des français à la propriété individuelle, qui expliquent en partie l'écart avec ces pays. En 2011, il y avait en France une cinquantaine de projets de coopératives d'habitants, soit environ 600 logements. Si l'on y

ajoute les autres projets d'habitats participatif et coopératif, qui ne sont pas des coopératives, on recense au total une centaine de projets en cours. Ainsi ce mode d'habiter dont les origines remontent au début du XX<sup>e</sup> siècle (voir encadré p.8), connaît depuis quelques années un renouveau qui a attiré l'attention des organismes Hlm et des collectivités, mais également des médias. Depuis les années 2000 de nombreux articles sont parus sur le sujet : en décembre 2009, il occupe une pleine page du quotidien national *Le Monde* intitulée « L'habitat groupé ou comment vivre ensemble chacun chez soi », et en janvier 2014, *Libération* s'intéresse au sujet avec un dossier « L'habitat participatif en terrain fertile ». Pour participer de ce mouvement de fond et donner des clés de lecture aux organismes Hlm de plus en plus sollicités par ces groupes, l'USH et la Fédération nationale des sociétés coopératives d'Hlm ont publié récemment un guide intitulé « Accompagner les projets d'habitat participatif et coopératif ».

<sup>9</sup> Bertille Darragon, *Coopératives d'habitats – Note de préparation au groupe de travail interministériel*, Habicoop

<sup>10</sup> Ibidem

<sup>11</sup> Dossier : *J'habite donc je suis*, Socialter, n°2, Novembre 2013



*“Les leviers collaboratifs se développent de plus en plus, le contexte sociétal actuel étant favorable à ces dynamiques nouvelles”*

● **JEAN-BAPTISTE DESANLIS,**

DIRECTEUR DU RÉSEAU TERRITORIAL ET DE L'INNOVATION, EFIDIS

## UN NOUVEAU CADRE JURIDIQUE

La récente loi ALUR (cf. encadré ci-contre) a permis également de donner un coup de projecteur sur l'habitat participatif au niveau national en créant un cadre juridique clair. Ces projets peuvent désormais adopter deux statuts en se déclarant soit comme une société d'autopromotion, soit comme une coopérative d'habitants, ce qui facilite l'obtention d'un prêt. **Pour les collectivités et les bailleurs sociaux, ces projets représentent une opportunité de responsabiliser les habitants et les engager dans la vie de leur quartier,** mais également un moyen de développer un lien social fort et rompre l'isolement des ménages fragiles. Ayant perçu l'intérêt de ce type de démarches, ils sont désormais prêts à s'impliquer financièrement dans certains projets. La loi ALUR rend également possible l'admission des personnes morales telles que les organismes de logement social comme associés des coopératives d'habitants. En parallèle, de plus en plus de municipalités lancent des appels à projets pour inciter des groupes d'habitat participatif à se constituer.



● Coopérative Equilibre, Comignon, Suisse

## LA PARTICIPATION DANS L'HABITAT UN PHÉNOMÈNE QUI NE DATE PAS D'HIER

- ▶ *Les initiatives d'habitat participatif et coopératif trouvent leur origine dans les sociétés coopératives d'Hlm, qui se créent au début du XX<sup>e</sup> siècle, lorsque les collectivités locales obtiennent le droit de soutenir financièrement les « sociétés d'habitation bon marché », sociétés coopératives de propriété collective.*
- ▶ *Dès 1921 naît le mouvement des Castors, qui permet à certains ménages d'accéder à la propriété en substituant un apport en capital par un apport travail, pendant leurs heures de loisir. Ceci constitue les premières démarches collectives d'autoconstruction, et entraîne le développement d'associations d'aide à l'autoconstruction dans les années 1950 (au lendemain de la seconde guerre mondiale, en réponse à la pénurie des logements) et jusqu'à nos jours.*
- ▶ *À la suite de mai 1968 apparaît l'habitat groupé autogéré : plusieurs ménages militants à fort capital social, culturel et financier se regroupent afin de faire réaliser des logements en autopromotion. Ce type d'initiative a quasiment disparu dans les années 1990 (absence de renouvellement générationnel).*
- ▶ *Le mouvement de l'habitat participatif et collaboratif connaît un renouveau vers la fin des années 2000. Cette montée en puissance est officialisée par la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové), votée par le Parlement le 20 février 2014, qui donne à l'habitat participatif un cadre juridique.*



# Retours d'expérience sur les dispositifs de mutualisation dans le logement

## DES INITIATIVES SOUVENT EXPÉRIMENTALES DANS LE LOGEMENT SOCIAL

L'habitat est un lieu particulièrement propice aux démarches de mutualisation, qui peuvent concerner des espaces, des biens ou des services tels que : salle commune, cuisine, jardin partagé, services entre voisins, véhicule, entretien des parties communes, etc. Le degré de mutualisation varie d'un projet à l'autre : ainsi dans l'habitat participatif, le taux d'espaces communs dans un lieu de vie peut aller jusqu'à 10% pour les projets les plus militants<sup>12</sup>.

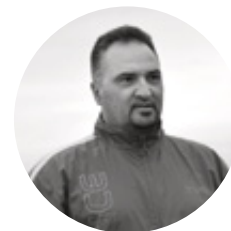
Toutefois, si les démarches de ce type sont courantes dans l'habitat participatif et coopératif, **elles sont encore souvent expérimentales dans les logements plus classiques, notamment dans le logement social.** Des initiatives existent cependant : en 2001, à Voisins-le-Bretonneux, SOGEMAC Habitat a mis en place l'entretien partagé des parties communes sur une opération neuve. En 2013, l'OPH de Vitry-sur-Seine tente l'installation d'un jardin partagé sur le toit d'une résidence, opération remarquable pour laquelle le bailleur gagne un concours. Enfin, dans le cadre d'un programme d'expérimentation mené avec Quille Construction et concernant une résidence qui sera livrée en 2016, les Foyers Normands prévoient la construction d'une buanderie, d'une terrasse collective et de deux chambres partagées. De nombreux autres projets sont en gestation, et nécessiteront du temps avant de pouvoir être évalués objectivement.

## ANALYSE DE DISPOSITIFS EXISTANTS

Le faible nombre de retours d'expérience éprouvés rend l'étude de l'existant difficile. Sans compter que la connaissance d'une initiative dans tel ou tel programme (ex : une chambre d'amis mutualisée) ne renseigne pas sur les modalités de fonctionnement du dispositif au quotidien, la façon dont les habitants le pratiquent, ses limites, son coût, etc. Partant de ce constat, nous avons fait le choix, dans le cadre des réflexions du think tank, d'observer les pratiques de mutualisation dans l'habitat participatif et coopératif, afin d'identifier les plus pertinentes pour le logement social.

## LA MUTUALISATION DANS TROIS COOPÉRATIVES D'HABITANTS : EXEMPLES PRATIQUES

Ces réflexions se sont appuyées sur les recherches de l'anthropologue Fanny Parise, et en particulier, sur l'étude de trois sites d'habitats participatifs en France et en Suisse. Deux d'entre eux sont situés à Confignon, dans le Canton de Genève (coopérative Inti et coopérative Equilibre) et le troisième se trouve à Angers (association Habitat Différent). Si ces sites diffèrent du logement social traditionnel, ils fonctionnent sous principes de critères sociaux avec la présence d'un bailleur social. Néanmoins, les habitants auprès desquels Fanny Parise a mené son enquête sont pour beaucoup des militants qui ont décidé de vivre ensemble différemment.



*“Je suis persuadé qu'il faut recréer du lien social. Cela peut passer par l'aménagement d'un local collectif dans la résidence pour organiser réunions, fêtes, cafés solidaires, etc.”*

●  
**CHRISTIAN DECROIX,**  
GARDIEN D'IMMEUBLE À LEVALLOIS,  
FRANCE HABITATION

<sup>12</sup> Camille Devaux, *Accompagner les projets d'habitat participatif et coopératif*, FNSCHLM – USH, février 2011

ANALYSE COMPARATIVE DES TROIS SITES ÉTUDIÉS *Source: Recherches de Fanny Parise, Anthropologue, consultante en Habitat, Énergie et Santé, 2013*



**COOPÉRATIVE INTI**

(Confignon, Suisse)

• 19 LOGEMENTS

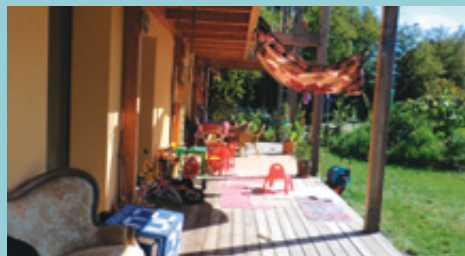
• DEPUIS 2005

• ORGANISATION

Chaque habitant gère une fonction d'un dispositif (par exemple sortir les poubelles dans le cadre de l'entretien partagé) et participe à deux journées collectives de travaux par an

• DISPOSITIFS MUTUALISÉS

- Entretien des parties communes
- Buanderie
- Vélos
- Salle de musique
- Four à pain
- Local à vélos
- Outillage
- Salle commune
- Bibliothèque
- Jardin extérieur
- Jardin potager



**COOPÉRATIVE ÉQUILIBRE**

(Confignon, Suisse)

• 12 LOGEMENTS

• DEPUIS 2012

• ORGANISATION

Chaque habitant gère une fonction d'un dispositif et participe à quelques journées collectives de travaux par an

• DISPOSITIFS MUTUALISÉS

- Voitures
- Vélos
- Outillage
- Local à vélos
- Garages
- Jardin
- Balcons sans séparation
- Buanderie
- Potager
- Salle commune
- Chambre d'amis et WC communs en sous-sol



**ASSOCIATION HABITAT DIFFÉRENT**

(Angers, France)

• 17 LOGEMENTS

• DEPUIS 1988

• ORGANISATION

Réunions mensuelles de l'association ouvertes à tous les habitants, commissions thématiques créées pour chaque projet, cotisation pour l'achat d'équipements communs

• DISPOSITIFS MUTUALISÉS

- Entretien des parties communes
- Composteur
- Abri de jardin
- Outils de jardinage
- Boulodrome
- Jardin potager
- Square au centre de la résidence
- Barbecue
- Four à pain
- Buanderie prévue à l'origine
- Salle de réunion commune
- Cuisine commune
- Studio commun
- Caves et garages
- Cave à vins

Les observations menées permettent d'identifier, pour les dispositifs de mutualisation les plus récurrents, leurs avantages et inconvénients :

• AVANTAGES • INCONVÉNIENTS

LOCAL À VÉLOS

• VIVRE ENSEMBLE, ESPACE DE STOCKAGE

• VOLS ET DÉTÉRIORATIONS, MANQUE DE PLACE, GESTION DE LA PIÈCE

GARAGE ET LOCAL À OUTILS

• GAIN DE PLACE

• TRAVAUX, ENTRETIEN, GESTION DU LOCAL

ESPACES DE TROCS (banc, boîte aux lettres)

• FONCTIONS SOCIALES, ÉCHANGES, TROC

• GESTION DES CONFLITS

VÉLOS À DISPOSITION

• DIMINUTION DES COÛTS

• ENCOMBREMENT DE L'ENTRÉE

FOUR À PAIN

• CONVIVIALITÉ, LIEN SOCIAL, DYNAMIQUE DU QUARTIER

• PARTICIPATION HABITANTE

BUANDERIE

• GAIN DE PLACE, RÉDUCTION DES COÛTS

• ORGANISATION, ACCESSIBILITÉ

SALLE COMMUNE

• VIVRE ENSEMBLE, ESPACE SUPPLÉMENTAIRE, LIEU NEUTRE

• COÛT SUPPLÉMENTAIRE, BRUIT, ENTRETIEN

WC ET DOUCHES COMMUNS EN SOUS-SOL

• ACCESSIBILITÉ, PARTAGE

• ENTRETIEN, ORGANISATION

JARDIN EXTÉRIEUR

• CONVIVIALITÉ, AVOIR UN JARDIN EN IMMEUBLE, ÉCHANGES DE SERVICES

• ENTRETIEN

ESPACE COMMUN À L'ENTRÉE

• CONVIVIALITÉ, TROC, LIEU D'INFORMATION

• ENCOMBREMENT

JARDIN POTAGER

• CONVIVIALITÉ, AVOIR UN JARDIN EN IMMEUBLE, ÉCHANGES DE SERVICES

• ENTRETIEN, ATTRIBUTION DES PARCELLES

AUTOPARTAGE

• ÉCONOMIES, FAIBLE EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE

• RÉGLEMENT CONTRAIGNANT

ENTRETIEN PARTAGÉ

• RESPONSABILISATION, ÉCONOMIES

• ORGANISATION

STUDIO COMMUN

• ÉCONOMIES, PRATICITÉ

• FORTE DEMANDE, ENTRETIEN



L'objectif initial de cette recherche ethnographique et sociologique était de comprendre l'organisation sociale induite par la mise en place de dispositifs de mutualisation et de mettre en avant les principaux facteurs clefs de succès de ces projets. Quatre facteurs sont apparus essentiels :

- ◆ **Équilibre bailleur/habitants** : l'équilibre et la dynamique de la résidence dépendent pour beaucoup des relations qui existent entre le bailleur social et les habitants. En effet, il faut tout d'abord que les habitants soient capables de s'autogérer et d'être autonomes vis-à-vis de la gestion de la résidence. Il faut également qu'ils œuvrent en lien avec le bailleur social qui les supervise. S'il estime que la résidence doit être de nouveau gérée comme une résidence classique, il en a le droit. Il apparaît donc primordial qu'une relation de confiance soit trouvée entre les habitants et le bailleur.
- ◆ **Équilibre vie commune/vie privée** : vivre ensemble, réduire les coûts, partager des services, sont des initiatives qui ne sont pas toujours évidentes à mettre en pratique. En effet, on note que la séparation entre les espaces privés et publics et entre le collectif et le public est très importante. Les habitants ont besoin de pouvoir s'aménager des espaces privés dans le collectif, afin de conserver leur intimité. Au sein de la coopérative Équilibre, par exemple, les balcons non séparés n'ont pas été appropriés par les habitants. En revanche, au sein de l'association Habitat Différent, la non-séparation initiale entre les espaces extérieurs et les jardins des habitants a pu être palliée par l'aménagement d'une séparation entre ces deux espaces par les locataires. Les habitants peuvent donc avoir un coin d'intimité qu'ils auront pensé eux-mêmes.
- ◆ **Intégration des habitants** : partager des biens ou des services avec d'autres locataires ne va pas de soi. Il apparaît alors primordial que l'habitant soit accompagné dès son emménagement au sein de la résidence afin qu'il comprenne l'organisation et les règles de vie que nécessite le dispositif.
- ◆ **Accompagnement dans la durée** : en pratique, montrer et expliquer à de nouveaux habitants comment et pourquoi gérer des biens ou des services mutualisés ne semble pas suffire. Il est important de proposer en plus aux habitants, un accompagnement dans la durée pour que le dispositif soit bien approprié.

À partir de ces travaux et des avis des experts, dix dispositifs de mutualisation - issus notamment de l'habitat participatif et coopératif - ont été retenus comme ayant fait leurs preuves.

## DIX DISPOSITIFS DE MUTUALISATION QUI ONT FAIT LEURS PREUVES



### ESPACES EXTÉRIEURS

Mutualiser les espaces extérieurs tels que le jardin sur le toit ou des espaces de jeux.



### SALLE COMMUNE

Une salle commune peut être utilisée pour des usages variés : salle de travail, salle de jeux, salle informatique, salle des fêtes, etc. selon les besoins des habitants.



### BUANDERIE

Une buanderie collective où sont installées des machines à laver permet aux locataires d'économiser l'achat d'une machine à laver individuelle tout en leur faisant gagner quelques mètres carrés.



### LOCAL À VÉLOS

Le local à vélo est relativement courant, et particulièrement plébiscité dans l'habitat participatif et coopératif, puisqu'il facilite et encourage les déplacements en vélos, non émetteurs de gaz à effet de serre.



### POTAGER ET PARCELLES

Cultiver un potager commun donne aux habitants accès à une activité dépayssante dans un cadre agréable, où ils peuvent se rencontrer les uns les autres et échanger.



### ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES PAR LES HABITANTS

L'entretien mutualisé permet aux habitants de réaliser d'importantes économies sur leurs charges locatives, tout en étant davantage responsabilisés sur la propreté de leur résidence.



### OUTILS MUTUALISÉS

L'achat d'outils de bricolage qui ne servent qu'occasionnellement est bien moins coûteux quand il est mutualisé entre plusieurs foyers.



### AUTO-PARTAGE

Mutualiser l'achat d'une voiture et en partager l'usage avec ses voisins grâce à un dispositif intelligent permet à un habitant de louer de temps en temps une voiture dans sa résidence, à moindre coût.



### CHAMBRE D'AMIS

Certains habitants souhaitant recevoir occasionnellement de la famille ou des amis pour une courte durée, mais n'ayant pas suffisamment d'espace dans leur logement, peuvent louer une chambre située dans l'immeuble.



### BOURSE D'ÉCHANGE DE SERVICES

Mettre en place un système de troc de services au sein d'un immeuble permet de faire se rencontrer l'offre et la demande, tout en créant des liens entre voisins.

# Réussir la mutualisation dans le logement social



*“La mutualisation peut rapprocher les gens et créer du lien social, cependant il ne faut pas tomber dans l’utopie”*

●  
**HÉLÈNE BARIL,**  
CHARGÉE DE DÉVELOPPEMENT SOCIAL ET URBAIN,  
APES (ASSOCIATION POUR LES ÉQUIPEMENTS SOCIAUX)

## DES DIFFÉRENCES FONDAMENTALES ENTRE LOGEMENT PARTICIPATIF ET LOGEMENT SOCIAL TRADITIONNEL

**La mutualisation ne peut pas être mise en œuvre de façon identique dans le logement social et dans l’habitat participatif et coopératif.** Bien que de nombreux projets de ce type soient soutenus par des bailleurs sociaux, ils concernent un public spécifique. D’après Camille Devaux, il s’agit principalement de jeunes

couples ou de retraités célibataires<sup>13</sup>. Bien qu’ils n’aient pas nécessairement de gros moyens financiers, ils ont en majorité un important capital social et culturel. En outre, ils partagent une même vision autour d’un projet commun, et des pratiques quotidiennes similaires. L’habitat participatif reste donc un micro-phénomène, et ne permet pas pour le moment de toucher les populations les plus durement atteinte par la crise du logement.

## LES BONNES QUESTIONS À SE POSER POUR LES BAILLEURS SOCIAUX

### BIEN DÉFINIR L’OBJECTIF DE LA MUTUALISATION

La mutualisation est souvent abordée comme une fin en soi. Elle nourrit un imaginaire positif du partage, de l’échange, de la rencontre. Ces représentations favorables peuvent conduire à la mise en place de dispositifs non adaptés. Les gestionnaires peuvent être tentés par cet imaginaire et faire de la mutualisation pour elle-même au lieu de la percevoir comme un moyen, ce qui peut conduire à un échec. Choisir un dispositif de mutualisation en fonction d’un objectif précis à atteindre est indispensable pour retenir par la suite des modalités de mise en œuvre cohérentes et efficaces. Nous en avons identifiés trois principaux dans le cadre du think tank :

**réaliser des économies, offrir des services supplémentaires et développer le lien social** (voir ci-contre).

<sup>13</sup> Camille Devaux, *Accompagner les projets d’habitat coopératif et participatif*, FNSCH - USH, Février 2011



*“La baisse des charges est une problématique essentielle pour les habitants, et donc pour les bailleurs”*

●  
**OLIVIER MONS,**  
DIRECTEUR ADJOINT DE LA PROMOTION, GIE,  
LOGEMENT FRANÇAIS



## LA MUTUALISATION : 3 OBJECTIFS PRINCIPAUX



### RÉALISER DES ÉCONOMIES

*Le coût du logement est de plus en plus prégnant dans le budget des ménages, notamment dans l'habitat social. En mutualisant un espace, un service ou un objet, le partage des coûts d'investissement ou de fonctionnement par un plus grand nombre permet de réaliser des économies d'échelle et ainsi d'augmenter le reste à vivre. Les fonctions mutualisées en réponse à cet objectif correspondent pour l'essentiel à des besoins primaires (laver le linge, se déplacer, ...).*



### OFFRIR DES SERVICES SUPPLÉMENTAIRES

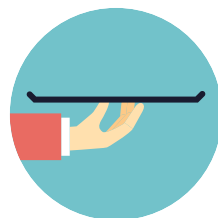
*Dans ce cas, l'objectif est l'apport de services supplémentaires aux habitants, afin de simplifier le quotidien, d'apporter du confort ou du loisir, participant à l'amélioration de la qualité de vie. Cela peut permettre à l'habitant de profiter d'un dispositif qu'il ne pourrait financer seul (jardin, voiture, ...).*



### DÉVELOPPER LE LIEN SOCIAL

*Le dispositif doit avant tout permettre aux habitants de se rencontrer, d'échanger et de s'entraider dans un contexte (de moment et de lieu) agréable (salle, cuisine commune, ...). Cet objectif est souvent perçu comme secondaire, car son bénéfice est moins directement mesurable par ses usagers. Mais à long terme, cela peut participer d'un meilleur climat social.*

DÉTAIL DES OBJECTIFS DE LA MUTUALISATION



FONCTIONS CONCERNÉES

**Réaliser des économies**

- Utilitaire
- Besoin primaire

**Offrir des services supplémentaires**

- Amélioration de la qualité de vie
- Simplification du quotidien
- Loisir

**Développer le lien social**

- Détente et partage
- Loisir

POINT CLÉ DU DISPOSITIF À TRAVAILLER

- La praticité
- Le montant des économies

- L'utilité

- L'ambiance

CARACTÉRISTIQUES DU DISPOSITIF

- Robuste, efficace, rapide
- Un mode "reset": même état au démarrage pour tous
- Contraintes d'usage dépassées par l'habitant si les économies sont perceptibles
- Importance de l'information, communication sur le gain
- Innovation dans l'organisation, montage financier pour de réels gains

- Outil informatique + un lieu pour l'échange de service et sa réalisation concrète
- Gratuit ou onéreux
- Coût économique à contenir
- Un gardien 'informateur' et parfois médiateur d'échanges entre habitants
- Un potentiel d'innovation sur les services demandés

- Robuste
- Pas de notion de savoir-faire
- Le lieu crée le lien
- L'activité est d'abord un prétexte
- Une animation pour 'relancer'
- Des résultats obtenus à plus long terme
- Des activités « futiles »
- Un animateur d'ambiance

L'ACTIVITÉ DE L'USAGER SERA LE PLUS SOUVENT...

- Solitaire
- Temporaire, à tour de rôle
- Autonome dans l'utilisation
- Avec de la technologie

- Solitaire ou en face à face (échange entre personnes)
- Avec un mix technologie et humain
- Avec un médiateur pour la mise en relation

- En groupe
- Animée ou spontanée
- Un moment de détente

LE DISPOSITIF SERA UNE RÉUSSITE SI L'HABITANT...

... change ses routines pour profiter de potentielles économies

... s'y retrouve dans l'écosystème d'offres et de services

... se prête au jeu des animations

LE DISPOSITIF SERA UNE RÉUSSITE SI LE BAILLEUR...

... trouve un montage réellement économique

... repère les services utiles à son public

... est un "Gentil Organisateur"



## TENIR COMPTE DES INTERACTIONS ENTRE OBJECTIFS DE LA MUTUALISATION

### Dans les faits, un dispositif de mutualisation adresse généralement plusieurs objectifs.

Une buanderie commune peut par exemple inclure un espace pour prendre un café, s'asseoir, discuter. Pour rester cohérent dans la mise en œuvre, il est préférable de n'avoir qu'un seul objectif principal, cependant la mise en œuvre d'un dispositif peut permettre d'atteindre également d'autres objectifs. Ainsi, les dispositifs qui ciblent les économies financières et permettent à l'habitant de réaliser les mêmes activités pour moins cher, conduisent à accroître le reste à vivre, ce qui peut *in fine* dégager une marge pour financer des services supplémentaires. De la même manière, les services supplémentaires liés au loisir véhiculent une possibilité d'interaction sociale dans des conditions plutôt favorables.

Enfin adresser le lien social donne lieu à court terme à des moments conviviaux et peut à long terme entraîner un sentiment d'appartenance et d'appropriation plus fort, notamment dans le logement social. Dans ces conditions, il est probable que les habitants respectent davantage les lieux extérieurs et les parties communes, entraînant une baisse des dégradations et des incivilités, ce qui améliore la qualité de l'habitation et permet au bailleur de réaliser des économies sur l'entretien.



*“Nous intégrons dans nos programmes neufs des locaux, des animations ou d'autres dispositifs de mutualisation. Pour un coût marginal dans nos bilans d'opération, nous valorisons notre actif en incitant au respect des lieux et en fidélisant les clients.”*

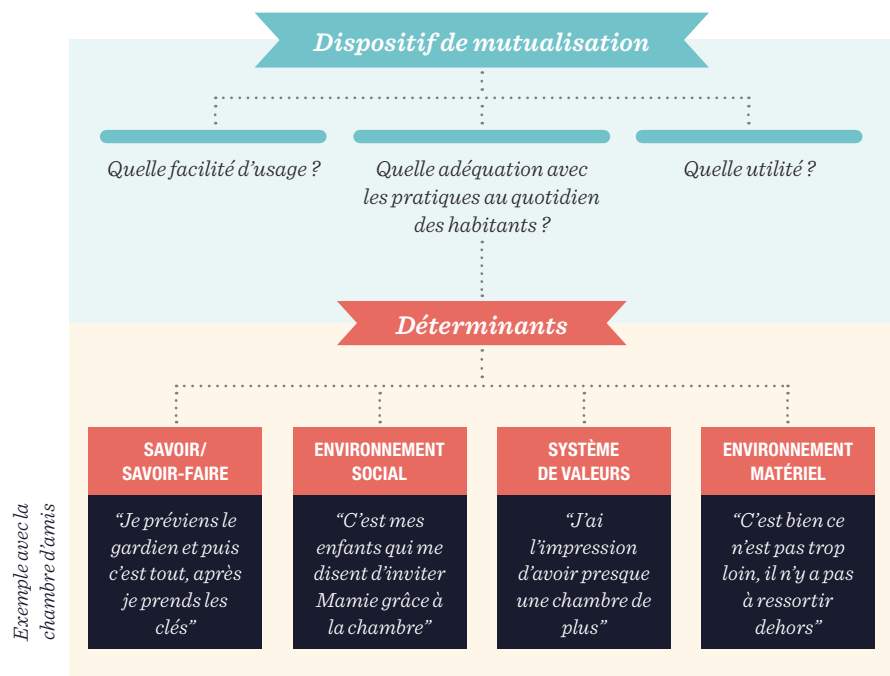
**JEAN-DENIS MEGE,**  
DIRECTEUR DU DÉVELOPPEMENT, FOYER RÉMOIS

Dans le cas particulier du logement social, un dispositif de mutualisation peut favoriser d'autres objectifs propres au bailleur. Par exemple la mise en place d'une bourse d'échange de services entre habitants peut permettre une meilleure mobilisation lors des séances de concertation locale. Elle peut aussi donner l'occasion au bailleur de repérer des compétences parmi ses locataires sur lesquelles il pourrait s'appuyer ultérieurement. Si l'objectif principal peut évoluer selon les modalités de mise en œuvre, il est important de rester clair sur celui-ci afin de pouvoir expliquer aux habitants les choix effectués. Cependant, établir un objectif clair est loin d'être la seule condition de réussite.

## ÉVALUER L'ACCEPTABILITÉ D'UN DISPOSITIF EN TENANT COMPTE DES USAGES

Pour être approprié par les locataires, un dispositif de mutualisation doit répondre à trois questions principales autour des usages : ce dispositif a-t-il une utilité particulière ? Est-il facile à utiliser ? En quoi est-il en adéquation avec les pratiques des habitants au quotidien ? Cette dernière question qui porte sur l'analyse des pratiques existantes, est essentielle. Celles-ci peuvent être expliquées par quatre grands déterminants ou contraintes illustrés par le schéma ci-dessous avec l'exemple de la chambre d'amis mutualisée.

## LES QUATRE GRANDS DÉTERMINANTS OU CONTRAINTES À PRENDRE EN COMPTE DANS L'ANALYSE DES USAGES



Pour fonctionner, un dispositif de mutualisation doit :

- ◆ s'intégrer aux pratiques existantes, modifier peu les routines, demander peu de savoir-faire nouveaux,
- ◆ résoudre un problème ou répondre à une préoccupation, une attente, un désir et un imaginaire conscient ou latent d'un individu,
- ◆ s'intégrer aux interactions sociales du foyer et à l'identité que veut se construire l'individu,
- ◆ s'intégrer à l'environnement matériel (espace, système d'objets dans lequel vient s'insérer le dispositif).



*“Il faut consacrer à la mutualisation un espace spécifique et chercher à en faire un lieu utile, agréable et multi-usages. Quelques mètres carrés disposés différemment, c'est peu, mais parfois cela change tout !”*



**ELISABETH PELEGRIN-GENEL,**  
ARCHITECTE, URBANISTE, PSYCHOLOGUE DU TRAVAIL,  
ARCHITECTE ASSOCIÉE À L'AGENCE ARCHITECTURE PELEGRIN



## DES DISPOSITIFS QUI FONCTIONNENT À CERTAINES CONDITIONS

### PRINCIPALES CONDITIONS DE RÉUSSITE

Au-delà des grands déterminants sociologiques, les entretiens, ateliers, visites et études de cas ont permis d'identifier des facteurs clés de succès transverses à tous les dispositifs de mutualisation :

- ♦ **Faire participer les habitants à la réflexion :** co-construire le dispositif pour qu'il réponde aux attentes des habitants et qu'il n'interfère pas avec les valeurs culturelles, ni avec les normes alimentaires ou d'hygiène.
- ♦ **Identifier une échelle adaptée :** certains dispositifs fonctionnent uniquement pour des petites structures, d'autres pour un plus grand nombre de logements.
- ♦ **Engager un médiateur** pour accompagner la mise en œuvre du dispositif et son appropriation par les habitants.
- ♦ **Progresser par étapes successives** dans la mutualisation et la responsabilisation des utilisateurs.

- ♦ **Informers les habitants et communiquer** fortement sur le dispositif à toutes les étapes.
- ♦ **Proposer un dispositif robuste, simple d'utilisation,** sécurisé et avec un minimum d'entretien.
- ♦ **Mettre en place une gestion rigoureuse** et établir un règlement.
- ♦ **Informers ses parties prenantes et ses partenaires** de la mise en place du dispositif (mairie, prestataires, etc.)
- ♦ **Prévoir des dispositifs réversibles :** un retour en arrière doit être possible en cas d'échec.

### CONDITIONS PARTICULIÈRES AU LOGEMENT SOCIAL

En outre, certaines conditions de réussite sont plus spécifiques au logement social traditionnel. Tout d'abord il convient d'accepter une certaine passivité des habitants : **il est illusoire de penser que tous les habitants participent activement au dispositif mis en place.**

Deux variables sont également à prendre en compte : le regard de l'autre et la pression sociale. En effet, pour que la dynamique fonctionne, une pression sociale minimale est nécessaire.

Cependant pour que la mutualisation perdure, il est primordial d'éviter une trop grande pression du groupe vis-à-vis des habitants. Par ailleurs, les habitants du logement social étant moins militants, ils doivent percevoir un intérêt direct à participer à la mutualisation. Le dispositif doit donc générer des retours rapides : diminution des charges, mètres carrés supplémentaires dans les logements, services en plus que les locataires ne pourraient pas s'offrir, etc. Enfin, le bailleur doit s'assurer de la facilité de mise en œuvre et d'entretien des dispositifs afin que n'importe quel habitant puisse en jouir et le gérer.





## DES ESPACES NEUTRES À INVESTIR PAR LES HABITANTS

*Habitat Différent, l'un des trois sites étudiés par Fanny Parise, est une résidence autogérée par un collectif d'habitants de 17 foyers, en partenariat avec le bailleur social Toit Angevin. Cette expérience fait figure d'exemple dans le paysage des habitats participatifs et coopératifs français. Le lotissement comprend de nombreux espaces mutualisés pensés par le bailleur comme des espaces neutres à investir par les habitants. Ceux-ci peuvent leur attribuer une fonction selon les besoins collectifs et sont chargés de les entretenir. En outre, les espaces mutualisés peuvent être transformés facilement en logements classiques en cas de non utilisation. Les habitants disposent de quatre locaux communs : une salle pour se retrouver, se détendre ou organiser des fêtes, une « salle Ados » réservée aux jeunes de la résidence, une « salle jaune » réservée aux réunions mensuelles et aux activités associatives et un studio commun où peuvent être logés des invités.*

*Source : Site de l'association Habitat Différent,  
<http://habitat.different.free.fr/guide.htm#2>, consulté le 24/04/2014*



*“Un dispositif de mutualisation doit être appréhendé comme « temporaire » : il faut permettre à de nouveaux locataires d'en faire autre chose ou de ne pas s'en servir”*

**AUDREY SCHEMBRI,**

DIRECTRICE INNOVATION, STRATÉGIE ET COMMUNICATION,  
OPAC 38

### LIMITES ET DIFFICULTÉS RENCONTRÉES DANS LE LOGEMENT SOCIAL

Certaines difficultés propres au logement social doivent être prises en compte en amont. Elles sont rarement insurmontables, mais ne doivent pas être négligées :

- ◆ **L'absence de fléchage** des locataires peut empêcher une forme de co-conception du dispositif, bien que dans certains cas ce fléchage soit possible, par exemple en conditionnant l'attribution d'un logement à la participation à l'entretien partagé des parties communes, ou dans le cas d'une expérimentation avec une collectivité.
- ◆ **Le dispositif peut être perçu comme une contrainte par l'utilisateur**, qui doit modifier ses routines, adopter des valeurs communes ou acquérir un savoir-faire. Une communication efficace sur les bénéfices peut permettre de surmonter cet obstacle.
- ◆ **L'engagement des habitants peut diminuer sur le long terme**, ou lorsque les personnalités meneuses quittent la résidence. La dynamique doit donc être relancée périodiquement.
- ◆ **La plupart des dispositifs de mutualisation nécessitent un investissement initial de la part du bailleur.** En effet pour lancer un dispositif, il faut en général se faire accompagner par une association qui assure le rôle d'animateur. Des subventions de la part des collectivités ou de l'Etat peuvent être obtenues pour la mise en place d'un dispositif particulièrement innovant.

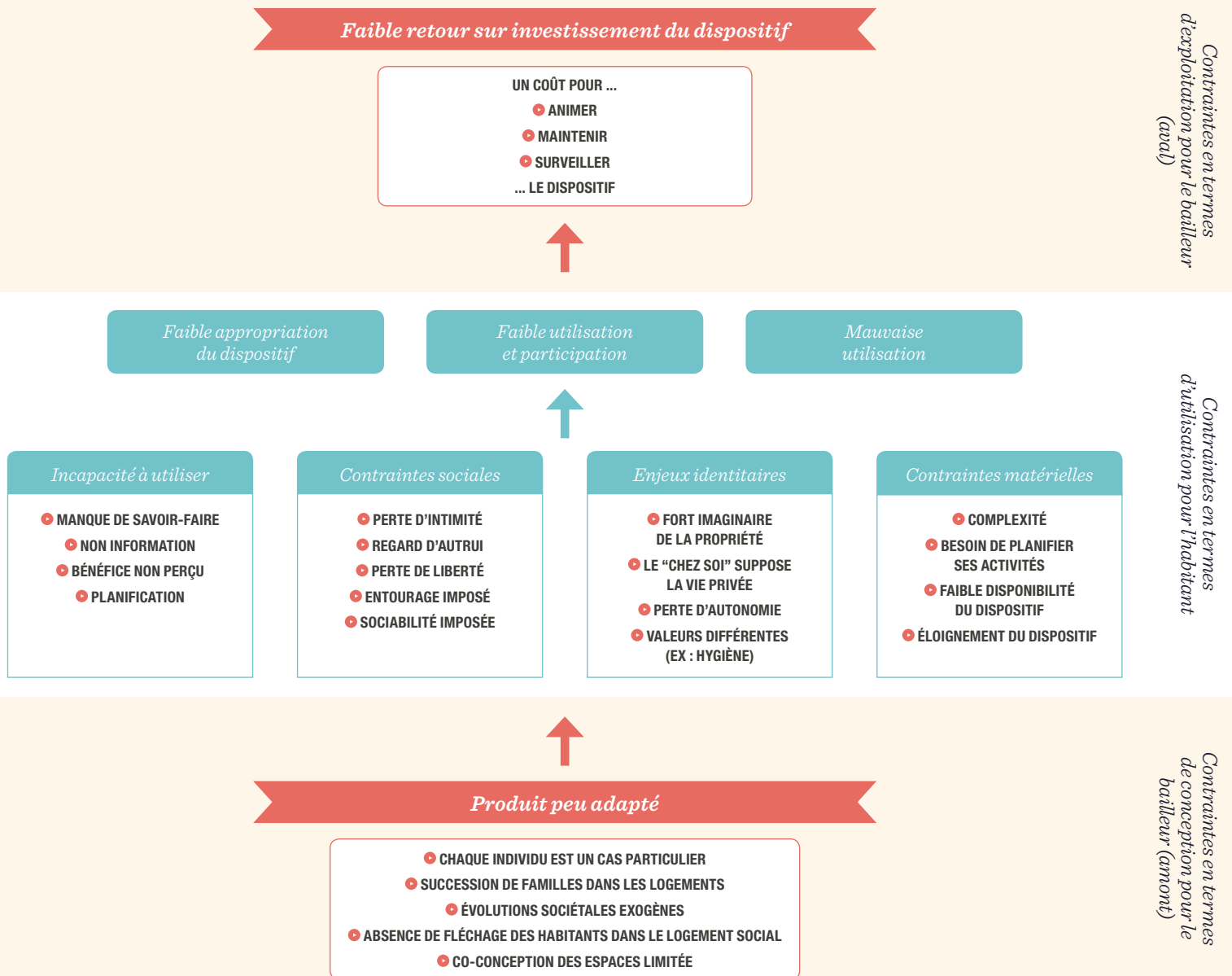


*“Pour impliquer les habitants il est important de les informer, de les faire participer et de déléguer, sinon, au bout d'un certain temps, la dynamique s'essouffle.”*

**FRÉDÉRIC CIAVARELLA,**

RESPONSABLE D'AGENCE NORD ISÈRE,  
SDH

ARBRE DES PROBLÈMES : DIFFICULTÉS POUVANT ADVENIR, POUR LE BAILLEUR COMME POUR L'USAGER, LORS DE LA MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF DE MUTUALISATION



La mise en place d'un dispositif de mutualisation entraîne des changements dans le fonctionnement d'un immeuble. Il a des répercussions sur le quotidien des bailleurs, comme des locataires. En amont, des contraintes se posent pour les premiers dans la conception même du bâtiment, en le rendant plus ou moins adapté à l'usage. Pour les locataires, ces contraintes peuvent être synonymes d'une mauvaise appropriation du dispositif, d'une faible utilisation ou participation aux actions proposées par le bailleur, voire une mauvaise utilisation de ce dispositif. En conséquence, le « retour sur investissement du dispositif » pour le bailleur court le risque d'être limité.





## CONCEVOIR UN DISPOSITIF DE MUTUALISATION

Chaque démarche de mutualisation est unique. Pour réussir, elle doit tenir compte d'un certain nombre de paramètres propres au contexte du projet, aux habitants, à la configuration des lieux, etc. S'il est difficile de proposer une approche standard pour mettre en place un ou plusieurs dispositifs de mutualisation, il y a des étapes clés à respecter pour éviter certains écueils. Nous avons identifié huit étapes clés, listées ci-contre, qui constituent une grille d'analyse – non exhaustive - d'une démarche de mutualisation.

## DU CONCEPT À LA MISE EN ŒUVRE : 8 ÉTAPES CLÉS POUR RÉUSSIR UNE DÉMARCHÉ DE MUTUALISATION

### 1. Interroger son intention initiale

- La proposition de mutualisation est-elle une réponse à un besoin exprimé par les habitants ou une initiative du bailleur social ? Dans le 2<sup>ème</sup> cas, le bailleur doit s'assurer du bénéfice pour l'utilisateur.

### 2. Réaliser un diagnostic local

- Quel public est présent dans l'immeuble concerné par le futur dispositif de mutualisation ? Quelles sont ses caractéristiques (revenus, savoir, culture, habitudes...) ?

### 3. Préciser l'objectif recherché grâce à la mutualisation

- Quels bénéfices (économies, nouveaux services, lien social) veut-on apporter aux habitants ?

### 4. Identifier les moyens dont dispose le bailleur social

- Quelles sont les Ressources Humaines et financières à disposition ? Sont-elles amenées à évoluer dans la durée ?

### 5. Identifier la « fonction » à mutualiser et son contexte

- Que souhaite-t-on mutualiser (lieux, pièces, objets, services, activités...) ?
- Est-il possible de combiner plusieurs dispositifs entre eux ?
- Quelle est la bonne échelle pour mutualiser (au niveau d'un palier, d'une cage d'escalier, d'un immeuble, d'un îlot...) ?

### 6. Définir les modalités de mise en œuvre (règles d'accès, horaires, animation du groupe, mode de consultation, etc.)

- Le dispositif de mutualisation retenu est-il en cohérence avec le diagnostic initial et l'objectif poursuivi ?
- Quel degré de mutualisation est le plus adapté ?

### 7. Évaluer les conséquences en termes d'usage pour les habitants

- Concrètement, en quoi leur quotidien est-il modifié ? Quels sont les avantages/inconvénients du dispositif ? (cf. analyse des quatre déterminants sociologiques p.15)

### 8. Envisager la recyclabilité du dispositif de mutualisation

- Si le dispositif est peu utilisé, peut-on reconvertir les espaces concernés ? Peut-on revenir sur le dispositif ?



An aerial view of three people walking on a stone-paved path. A woman in a yellow shirt carries a white bin on the left, a man in a light blue shirt carries two stacked white bins in the center, and a woman in a plaid shirt carries a white bin on the right. The path is bordered by green grass and various plants.

PARTIE 2

# SIX PROPOSITIONS

*pour passer à l'action*



# *Des fiches pratiques, pour une mise en œuvre opérationnelle*

---



*Fort des réflexions issues du think tank, six dispositifs de mutualisation ont été retenus puis approfondis dans le cadre d'ateliers de créativité, donnant lieu à des fiches pratiques détaillées dans cette deuxième partie de l'ouvrage. Ces fiches ont ensuite été confrontées au regard de bailleurs sociaux et de collaborateurs de Bouygues Construction, afin de les rendre fidèles à leur expérience du terrain.*

*Chaque fiche est structurée de la même façon. Après une brève présentation du dispositif de mutualisation sont présentées les étapes clés de mise en œuvre, ainsi que le rôle des différents acteurs : bailleur social, habitants, mais aussi gardien ou médiateur lorsque cela est le cas. Bien que chaque situation soit unique, les coûts des six dispositifs proposés ont été chiffrés à partir de retours d'expérience concrets. Ces chiffres sont des estimations réalistes, qui doivent néanmoins être appréciées avec le recul nécessaire. Avec ce même souci de réalisme sont listés les principaux bénéfices, mais aussi les limites qui peuvent surgir lors de la mise en place d'un dispositif de mutualisation, ainsi que des pistes d'action pour les dépasser. Enfin, nous avons souhaité clore chaque fiche par un exemple concret, dans lequel la mutualisation apporte un réel bénéfice aux locataires.*

## SIX PROPOSITIONS POUR PASSER À L'ACTION

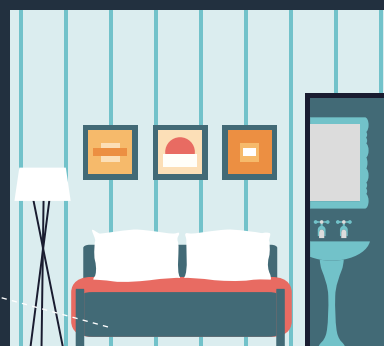
FICHE F

*Jardin  
potager  
partagé*



FICHE B

*Chambre  
d'amis  
partagée*



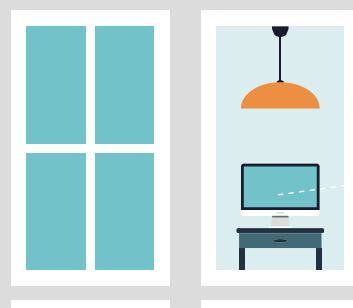
FICHE C

*Salle  
commune*



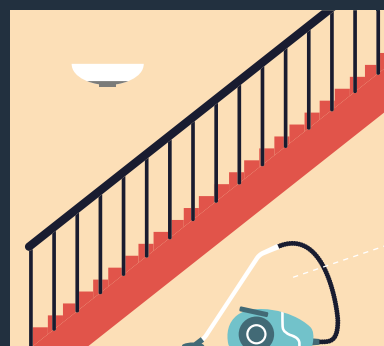
FICHE D

*Bourse d'échange  
de services*



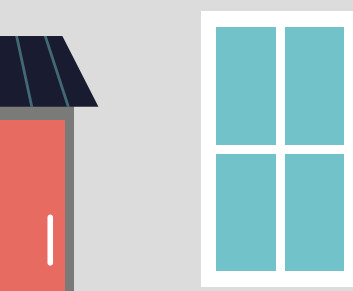
FICHE A

*Entretien  
participatif  
des parties  
communes*



FICHE E

*Mobilité  
partagée*





FICHE A

# ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

*Mutualisation  
d'un service*

*L'entretien des parties communes peut représenter jusqu'à un quart des charges locatives payées chaque mois par les habitants du logement social. Le dispositif que nous proposons consiste à faire participer à tour de rôle les locataires à certaines tâches d'entretien des espaces communs de l'immeuble, en échange d'une réduction sur leurs charges locatives.*



## ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES



RÉALISER DES ÉCONOMIES

### LE DISPOSITIF

Un fonctionnement en 5 étapes



### LA RÉPARTITION DES RÔLES



**LE RÔLE DU**  
*bailleur*

Il inscrit le dispositif dans le règlement intérieur et s'engage à répercuter la baisse des charges dans les quittances et à en informer les locataires (sur la facture par exemple). Il identifie également un médiateur pour s'assurer de la mise en place du dispositif. Enfin, il s'assure dans la durée que le nettoyage est bien fait, via un chargé de secteur.



**LE RÔLE DU**  
*médiateur*

Il est l'interface entre les habitants et le bailleur, en expliquant le dispositif et en s'assurant qu'il est mis en place. Il remonte les demandes et les dysfonctionnements signalés. Son action est limitée aux premiers mois de rodage.



**LE RÔLE DES**  
*locataires*

Ils assurent une partie de l'entretien des espaces communs, principalement les trois tâches essentielles à l'entretien d'un immeuble, à savoir : le nettoyage des parties communes, la sortie des poubelles, l'entretien des espaces verts. Le rythme et les modalités de participation sont adaptés selon les capacités physiques et les disponibilités des uns et des autres. Ces tâches représentent environ 4 à 6 heures de travail par semaine pour l'ensemble des locataires, pour une cage d'escalier comprenant de 10 à 12 logements.

## ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES



### LES BÉNÉFICES ATTENDUS

#### ► Pour les locataires

- › Augmentation significative du reste à vivre
- › Création de lien social
- › Meilleure appropriation du cadre de vie

#### ► Pour le bailleur

- › Meilleur respect des parties communes
- › Moindre dégradation du patrimoine
- › Apaisement des tensions

### L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

- En termes de dépenses, le dispositif doit prévoir pour fonctionner l'information et l'accompagnement des locataires lors du lancement du dispositif. Celui-ci peut se faire par exemple par le biais d'un médiateur, pour un montant d'une dizaine de milliers d'euros pour les premiers mois de suivi. Pour faciliter le passage de relais aux habitants, un kit d'entretien peut également être fourni pour chaque logement. Il faut compter environ 20€ par logement.
- En termes de gains, l'arrêt d'un contrat d'entretien représente une somme d'environ un mois de loyer par an et par logement. Soit, selon les chiffres de l'association Apogée, un montant compris entre 300€ et 400€ annuellement.

### LES LIMITES



Tout dispositif requérant la participation collective des habitants comporte des limites. Le risque existe en effet de voir certains locataires ne pas faire leur part d'entretien, en bénéficiant malgré tout du système. Une situation qui peut décourager les autres locataires de participer à la démarche.

#### **Pour prévenir ce risque, plusieurs solutions sont possibles :**

- S'appuyer sur un ou plusieurs locataires relais
- Bien informer les habitants sur les règles de fonctionnement et le gain économique
- Etudier la possibilité d'une baisse des charges différenciée selon l'implication des habitants
- Avoir recours ponctuellement à un médiateur

**Contexte favorable :** l'environnement doit être propice à la mise en place de ce dispositif. Ainsi des petites unités de logements réduisent l'anonymat et favorisent les initiatives collectives. De même, le dispositif sera plus facile à mettre en place suite à une rénovation ou dans le cadre d'un programme neuf. Enfin le faible renouvellement des locataires est aussi un facteur favorable à ces démarches.



*Exemple de mise en œuvre*

## RÉSIDENCE DU LION D'OR

**BAILLEUR :** Semise

**LOCALISATION :** Vitry-sur-Seine (94)

*Livraison décembre 2011*

Résidence de 44 appartements en « petits lots denses », où les locataires se sont répartis certaines des tâches ménagères au lieu qu'elles soient confiées par le bailleur à un prestataire extérieur : ramassage des débris dans les allées communes et les espaces verts, balayage des entrées, des paliers et des escaliers, ou encore sortie des bacs sélectifs pour la collecte. Satisfaits de la démarche, les locataires ont demandé à assurer 100% des tâches d'entretien de la résidence.

---

**75%**

*de réduction des frais de nettoyage, soit l'équivalent d'un mois de loyer économisé par chaque foyer par an*

---

**170 RÉSIDENTS**

---

**3 MOIS**

*de sensibilisation des locataires à l'opération par une association mandatée par le bailleur*

---

**1**

*jardin partagé a été créé*

---

**1**

*amicale de locataires a été créée pour pérenniser la démarche*





FICHE B

# CHAMBRE D'AMIS

*Mutualisation  
d'un espace*

*Le besoin de loger des proches pour une nuit ou le temps d'un week-end est universel. Le dispositif que nous proposons consiste à mettre à disposition des habitants d'un immeuble, une ou plusieurs chambres d'amis partagées, à un tarif abordable. Une alternative au canapé-lit encombrant du salon et à la chambre d'hôtel onéreuse.*

## FICHE B CHAMBRE D'AMIS



### OFFRIR DES SERVICES SUPPLÉMENTAIRES

## LE DISPOSITIF

*Un fonctionnement en 5 étapes*



## LA RÉPARTITION DES RÔLES



### LE RÔLE DU *bailleur*

Il décide de la création d'une ou plusieurs chambres d'amis partagées lors de la programmation et s'assure de son fonctionnement, avec l'appui du gardien. En charge de la facturation de la location, il répercute celle-ci sur la quittance des habitants concernés.



### LE RÔLE DU *gardien*

Il gère le fonctionnement du dispositif au quotidien, notamment en suivant les inscriptions, en étant responsable des clés des chambres et en faisant l'interface avec le prestataire d'entretien. Il remonte au bailleur les demandes et dysfonctionnements signalés par les habitants.



### LE RÔLE DES *locataires*

Ils réservent la chambre d'amis directement auprès du gardien ou sur une plateforme internet, pour une durée limitée dans le temps. Ils s'engagent à respecter la charte de location, qui peut prévoir le dépôt d'une caution. Responsables de leurs hôtes, ils doivent restituer la chambre dans l'état initial et fournissent le linge nécessaire à l'utilisation du lieu.



## LES BÉNÉFICES ATTENDUS

### ► Pour les locataires

- › Meilleur confort
- › Plus grande capacité d'accueil
- › Coût d'opportunité par rapport à une chambre d'hôtel
- › Moins de déplacements
- › Plus grande convivialité

### ► Pour le bailleur

- › Meilleure satisfaction des habitants
- › Diminution des tensions
- › Offre plus attractive

## L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

- Pour fonctionner, le dispositif nécessite l'aménagement d'une ou plusieurs chambres d'amis, soit lors de la conception d'un programme en neuf, soit lors d'une rénovation. Dans le cas d'une chambre d'amis de 18 m<sup>2</sup>, comprenant un lit double et un coin salle de bain et toilette, le coût de construction (foncier compris) s'élève à environ 40 000€. Cet investissement est à la charge du bailleur social. Afin de rendre le dispositif plus flexible, cette chambre peut être conçue pour être reconvertible à tout moment en logement étudiant.
- Le coût de fonctionnement de la chambre est porté par l'utilisateur. Il peut être forfaitaire, 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), et couvrir le ménage, une contribution aux dépenses en eau et électricité, une participation au renouvellement du mobilier, voire une prime pour le gardien. Soit une fourchette comprise entre 15 et 25€ par chambre et par usage.

## LES LIMITES



Ce dispositif ne peut fonctionner que si les habitants se montrent respectueux des locaux qui leur sont mis à disposition. Dans le cas contraire, le risque existe de voir certains usagers dégrader la chambre ou en abuser, au détriment des autres locataires. Il peut également être victime de son succès, ou a contrario ne pas être utilisé.

### **Pour prévenir ce risque, plusieurs solutions sont possibles :**

- Prévoir une procédure d'arbitrage en cas de forte demande (ex : période de Noël)
- Prévoir une caution en contrepartie de l'usage de la chambre d'amis, pour financer d'éventuelles dégradations du dispositif
- Transformer la chambre d'amis en studio étudiant en cas de sous utilisation

Enfin, s'assurer que le contexte est favorable à la mise en place de ce dispositif. Ainsi plus le nombre d'appartements est important, plus il est facile d'amortir l'investissement dans le dispositif et plus celui-ci a de chances d'être utilisé. En revanche, il suppose un suivi plus conséquent pour éviter les éventuelles dégradations et autres abus.





*Exemple de mise en œuvre*

## **COLOMBELLES : RUE CHARLES FOURRIER**

**BAILLEUR** : Les Foyers Normands

**LOCALISATION** : Zac Jean Jaurès,  
aux environs de Caen

*Démarrage du chantier en septembre 2014  
– Livraison 1<sup>er</sup> trimestre 2016*

Cette opération de logements passifs fait l'objet d'un programme innovant qui intègre de nouvelles typologies de logement et des espaces partagés. Une autorisation spécifique a été délivrée par l'Etat, pour permettre la réalisation de cette opération expérimentale dans le cadre du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA).

---

### **37 LOGEMENTS**

*labellisés C.Q.F.D. (Coût, Qualité, Fiabilité, Délais)*

---

### **2 CHAMBRES D'INVITÉS**

*parmi les espaces partagés, qui comprennent également une buanderie, une terrasse collective, une voiture électrique en partage*



FICHE C

# SALLE COMMUNE

*Mutualisation  
d'un espace*

*Organiser des cours de cuisine, une garderie,  
échanger entre générations, ou se réunir  
le temps d'une fête des voisins :  
voici quelques besoins auxquels répond  
le dispositif de salle commune ouverte  
sur l'extérieur, que nous proposons.*



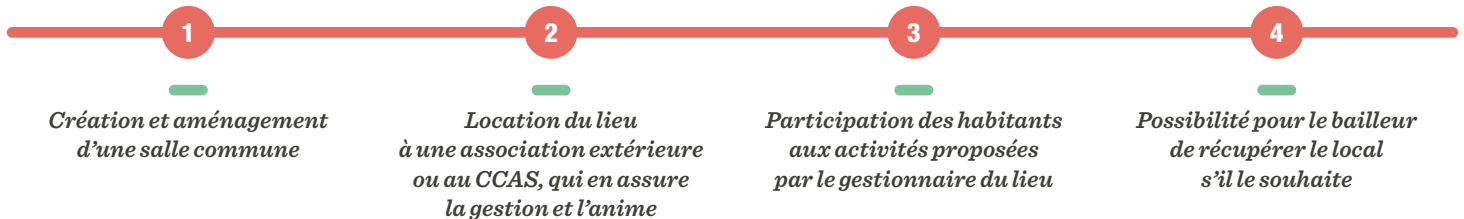
FICHE C  
**SALLE  
COMMUNE**



DÉVELOPPER LE LIEN SOCIAL

## LE DISPOSITIF

*Un fonctionnement en 4 étapes*



## LA RÉPARTITION DES RÔLES



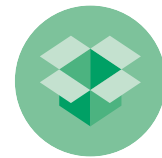
**LE RÔLE DU**  
*bailleur*

Il crée et aménage un espace clos, de plusieurs dizaines de mètres carrés, de préférence en rez-de-chaussée de la résidence et accessible depuis la rue. Cette salle est louée à un acteur associatif du quartier ou au Centre communal d'action sociale (CCAS), qui en assure la gestion et l'animation. En fonction des conditions fixées par le bail et de ses projets, le bailleur peut assigner une autre fonction à ce lieu.



**LE RÔLE DU**  
*gestionnaire de salle*

Extérieur à la résidence, il loue au bailleur social la salle pour une durée déterminée, afin d'y organiser ses activités avec ses publics cibles, auxquels viennent se joindre les résidents: activités culturelles, artistiques, sportives, garderie, AMAP... Il est en charge de l'entretien et de la gestion au quotidien du lieu, notamment l'ouverture et la fermeture du local.



**LE RÔLE DES**  
*locataires*

Ils sont tenus informés des activités proposées par le gestionnaire de la salle commune, auxquelles ils peuvent participer. Leur inscription aux activités est facilitée par la présence du gestionnaire sur le lieu de la résidence. De plus, ils peuvent faire la demande de louer la salle commune pour un événement privé particulier (anniversaire, fête...), en contrepartie de quoi une caution leur est demandée.



## LES BÉNÉFICES ATTENDUS

### ► Pour les locataires

- › Ouverture sur l'extérieur
- › Occasions de mieux connaître ses voisins
- › Accès à de nouvelles activités
- › Souplesse offerte au quotidien
- › Sentiment d'appartenance à une communauté renforcé
- › Possibilité de louer la salle occasionnellement

### ► Pour le bailleur

- › Meilleure satisfaction des locataires
- › Renforcement du lien social au sein de l'immeuble
- › Faibles contraintes liées à la gestion du lieu
- › Meilleure intégration au quartier

## L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

- Le dispositif nécessite l'aménagement d'un espace dédié au sein de la résidence, soit lors de la conception d'un programme en neuf, soit lors d'une rénovation (ex : récupération d'un appartement situé en RDC).
- Dans l'hypothèse d'une salle commune de 50 m<sup>2</sup> (inférieur au seuil de la norme ERP), avec un coût du mètre carré de 1000€ et un taux de rentabilité de 3%, celle-ci coûtera au bailleur social 50 000€ lors de sa construction, et nécessitera un loyer annuel de 1500€ pour être amortie. 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€/mois.

## LES LIMITES



Comme pour la chambre d'amis (cf. fiche B), il existe un risque de dégradation ou d'abus de l'espace mutualisé, voire d'accaparement de celui-ci par un petit groupe de locataires. On peut également craindre une situation dans laquelle les habitants ne font aucun usage de la salle commune, ne se sentent pas concernés par les activités proposées qu'ils perçoivent comme une nuisance.

Ce risque est fortement limité en raison d'une gestion du lieu confiée à un acteur extérieur, association ou CCAS, qui en est responsable dans le cadre d'un bail. Pour que la greffe prenne avec la résidence, il est important d'associer les habitants au projet dès l'amont, par exemple en réalisant une concertation sur les activités qu'ils souhaitent voir pratiquées dans cette salle commune. Dans le cas de la location ponctuelle de la salle par les habitants, une caution doit être versée en cas de dégradation de l'espace. Enfin, un règlement peut être rédigé par le bailleur afin d'encadrer l'usage de la salle, en interdisant certaines pratiques (activités culturelles, vente publique, etc.).



*Exemple de mise en œuvre*

## LE PASS'ÂGE, RÉSIDENCE INTERGÉNÉRATIONNELLE MARIE CURIE

**BAILLEUR SOCIAL :** EFIDIS

**LOCALISATION :** Bussy Saint-Georges (77)

*Livraison début octobre 2013*

Dotée de 127 logements locatifs sociaux, la résidence est conçue pour accueillir des familles, des jeunes actifs et des seniors. Au cœur de la résidence, un local de plus de 200m<sup>2</sup>, un jardin avec un potager dit « à la française » et une cuisine professionnelle, permettent des échanges et des moments festifs entre locataires et buxangeorgiens. Les activités proposées visent à rapprocher les jeunes des anciens et rompre les stéréotypes liés à l'âge : animation autour de la couture et du tricot rapprochant adolescentes et « mamies », atelier nouvelles technologies pour mettre à profit les compétences des plus jeunes, etc. Le personnel de l'équipe de gestion du bailleur a été formé à l'intergénérationnel et un poste de régisseur a été créé. Les futurs résidents ont reçu une fiche de présentation et un questionnaire afin de les sensibiliser à la spécificité de la résidence dès l'attribution du logement. À l'entrée dans les lieux, ils signent une charte du Bien-Vivre-Ensemble pour marquer leur adhésion au projet de la résidence. Le Pass'âge (espace intergénérationnel) est accessible pendant la semaine, de 9h à 19h. Le tarif de participation aux activités a été fixé à 10€ par atelier/trimestre/famille.

### 127 LOGEMENTS

*locatifs sociaux et un espace intergénérationnel, Le Pass'âge*





FICHE D

# BOURSE D'ÉCHANGE DE SERVICES

*Mutualisation  
de services*

*Pourquoi aller chercher ailleurs ce que l'on peut trouver sur place, auprès de ses voisins ? Le dispositif de bourse d'échange que nous proposons consiste à mettre à disposition des locataires d'un immeuble une plateforme internet sur laquelle ils puissent s'échanger facilement des services : travaux d'entretien, baby sitting, heures de ménage ou encore collecte des courses de personnes âgées.*

FICHE D  
**BOURSE D'ÉCHANGE  
DE SERVICES**



OFFRIR DES SERVICES SUPPLÉMENTAIRES

## LE DISPOSITIF EN 4 ÉTAPES

*Un fonctionnement en 4 étapes*



## LA RÉPARTITION DES RÔLES



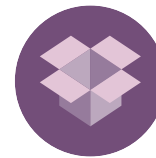
**LE RÔLE DU**  
*bailleur*

Il se dote d'une plateforme internet pour l'ensemble de son parc d'immeubles et en assure l'animation grâce à un e-community manager. Chaque communauté de résidents dispose d'un espace privé propre à son immeuble, et chaque habitant d'un code d'accès personnalisé.



**LE RÔLE DU**  
*e-community manager*

Il gère la bourse d'échanges et anime les échanges des différentes communautés de résidents inscrites sur la plateforme. Il s'assure de l'absence de dérives et remonte les informations pertinentes. Il utilise également la plateforme comme un canal d'information du bailleur vers les locataires, par exemple dans le cadre de l'organisation d'une fête des voisins ou d'une concertation.



**LE RÔLE DES**  
*locataires*

Ils se connectent à la plateforme de leur immeuble grâce à leur ordinateur, leur téléphone portable ou une tablette, et y postent leurs demandes ou leurs offres de services. Les utilisateurs s'engagent à respecter la charte de la plateforme définie par le bailleur social et peuvent participer aux animations qu'il propose pour favoriser le vivre ensemble.



## LES BÉNÉFICES ATTENDUS

### ► Pour les locataires

- › Accès à des nouveaux services au sein l'immeuble
- › Dépenses évitées grâce à l'échange de services
- › Meilleure connaissance de ses voisins
- › Sentiment renforcé d'appartenance à une communauté

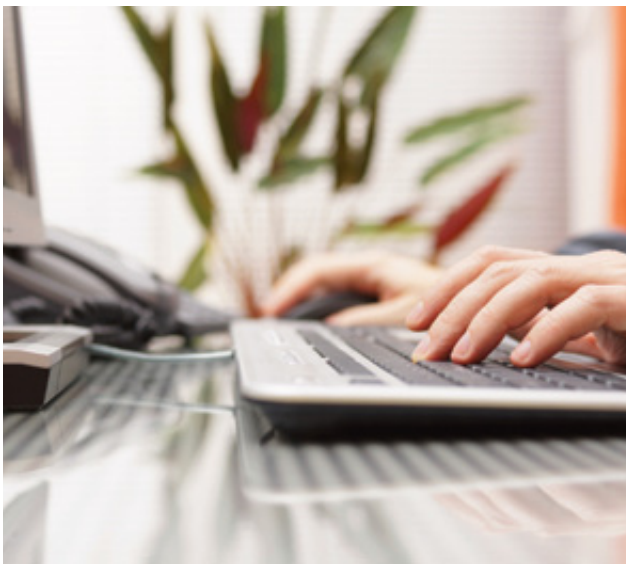
### ► Pour le bailleur

- › Augmentation de la satisfaction des locataires
- › Renforcement du lien social
- › Identification de compétences clés parmi les locataires
- › Meilleure interaction avec les locataires

## L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

- Pour fonctionner, le dispositif nécessite principalement le recours à une plateforme internet adaptée et à une ressource humaine pouvant l'administrer (e-community manager). Cette plateforme numérique n'étant pas limitée à un seul immeuble, son coût est mutualisé à l'échelle du parc du bailleur social, et peut servir à d'autres usages (communication, remontée des plaintes, etc.). Ainsi, dans le cas d'un parc de 1000 logements, et pour un investissement initial de 20 000€, le coût de la plateforme est de 20€ par logement la première année, puis devient marginal à partir de la seconde année. Suivant les compétences disponibles en interne chez le bailleur, peut s'ajouter à ce coût de la plateforme une charge salariale annuelle d'environ 40 000€, pour le e-community-manager.
- Pour l'utilisateur, le coût de la plateforme est nul, en dehors du coût d'achat du matériel informatique et de connexion à internet. Or cette dépense est souvent déjà engagée par les habitants, puisque selon l'INSEE, 2/3 des ménages français déclaraient avoir un accès à Internet à leur domicile en 2010.

## LES LIMITES



Si la plupart des ménages français sont équipés et connectés à internet, le risque demeure de voir une partie des habitants bénéficier du système, tandis que les autres n'y auraient pas accès pour des raisons économiques ou de maîtrise des technologies.

Pour éviter cet écueil, il peut être envisagé de doubler le dispositif internet par un affichage des annonces dans le hall d'accueil de l'immeuble. Ainsi chacun peut avoir accès à l'information. Cette tâche peut-être accomplie par le gardien ou par un ou plusieurs résident(s) relais.

Par ailleurs, pour prévenir les abus, la présence d'un e-community manager est recommandée. Celui-ci peut en effet veiller à ce que les habitants fassent un usage normal de la plateforme.

Enfin, pour assurer le succès de ce dispositif, il semble préférable de le réserver à des immeubles d'une certaine taille, afin que le nombre d'habitants soit suffisant pour garantir une bonne rotation des annonces. La gestion par le bailleur de la plateforme peut aussi être de nature à rassurer les utilisateurs, a contrario d'une plateforme privée extérieure à la résidence.



A photograph of a modern, multi-story apartment building with a facade of horizontal metallic panels and balconies. The building is set against a clear blue sky. The balconies have dark metal railings. The overall aesthetic is contemporary and urban.

*Exemple de mise en œuvre*

## MA-RESIDENCE.FR

*Un réseau pour se retrouver entre voisins, et se dire un peu plus que « bonjour » quand on se croise.*

Que nous soyons nouveaux arrivants ou résidents depuis longtemps, dans les grandes villes comme dans les petites, nous pouvons avoir besoin d'aide sans savoir à qui la demander. Et malgré notre proximité géographique, nous avons parfois du mal à frapper à la porte de nos voisins ou à simplement oser leur parler : vous venez d'emménager ? Prévenez vos voisins de votre arrivée dans l'espace de votre immeuble, ils vous proposeront sûrement un coup de main. Il vous manque un tournevis pour monter votre lit ? Trouvez un voisin pour vous en prêter un et remerciez le en l'invitant à votre crémaillère. Ma-residence.fr cherche à lier la vie numérique à la vie réelle en favorisant de véritables rencontres autour de problématiques quotidiennes pour partager et s'entraider.

**10%**

*Nous n'utilisons que 10% des capacités de notre voisinage*

**94%**

*des voisins sont prêts à rendre service à leurs voisins en cas de besoin*





FICHE E

# MOBILITÉ PARTAGÉE

*Mutualisation  
de services*

*Nous consacrons chaque année près de 20% de notre budget pour des déplacements en tout genre et parcourons 25km par jour en moyenne. Le dispositif que nous proposons vise à optimiser les déplacements des locataires en mutualisant les moyens de transport qui peuvent l'être comme le vélo, la voiture ou encore les trajets à pieds pour accompagner les enfants à l'école le matin.*

FICHE E  
**MOBILITÉ  
PARTAGÉE**



OFFRIR DES SERVICES SUPPLÉMENTAIRES

## LE DISPOSITIF

*Un fonctionnement en 3 étapes*

1

*Création d'une bourse  
d'échange de services et mise  
à disposition de moyens  
de locomotion (vélos, voitures).*

2

*Echanges de services  
de mobilité entre habitants  
et utilisation des moyens  
de transport mutualisés*

3

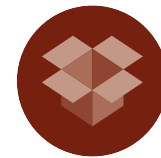
*Maintenance et  
renouvellement des moyens  
de transport*

## LA RÉPARTITION DES RÔLES



**LE RÔLE DU**  
*bailleur*

Il met à disposition des locataires une bourse d'échange de services de mobilité et en assure la gestion (cf. fiche D). Par ailleurs, il équipe l'immeuble d'un ou plusieurs moyens de transport mutualisés, par exemple des voitures électriques et des vélos. Il distribue aux locataires des passes leur permettant d'utiliser de façon autonome voitures et vélos.



**LE RÔLE DES**  
*locataires*

Ils font part de leurs besoins de mobilité sur la plateforme d'échange, comme l'organisation d'un pédibus pour accompagner les enfants à l'école le matin, un achat groupé de fournitures, un déménagement, etc. De plus, ils peuvent utiliser selon leurs besoins et pour une durée limitée, les moyens de transport mis à leur disposition par le bailleur social. La facturation de ce service se fait directement sur la quittance.





## LES BÉNÉFICES ATTENDUS

### ► *Pour les locataires*

- › Mobilité améliorée et facilitation du quotidien
- › Economies réalisées grâce à la mutualisation
- › Meilleure connaissance de ses voisins
- › Sentiment d'appartenance à une communauté renforcé

### ► *Pour le bailleur*

- › Meilleure satisfaction des locataires
- › Réduction du nombre de places de parking
- › Renforcement du lien social

## L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

- Ce dispositif utilise une plateforme internet déjà existante, qui favorise l'échange de services entre locataires (cf. fiche D). En ce qui concerne la voiture électrique mutualisée pour les habitants, les coûts sont d'environ 5000€ par an et par véhicule, dans le cas d'un partenariat avec un prestataire. Un tarif variable en fonction du dimensionnement, qui inclut l'installation du dispositif électrique ainsi qu'un lavage hebdomadaire et un contrôle mensuel du véhicule.
- Dans l'hypothèse d'un coût de facturation moyen du véhicule électrique de 12 euros par jour aux usagers, et avec un taux d'utilisation par véhicule de 75% sur l'année, le dispositif représente un charge additionnelle d'environ 1700€ par an et par véhicule pour le bailleur social.
- Pour garantir un taux d'utilisation suffisant, le tarif de location aux usagers ne doit pas seulement être basé sur le coût réel du dispositif, mais également tenir compte du coût d'opportunité lié à la non possession d'un véhicule personnel. Ce coût de possession peut-être estimé à environ 8€/jour (hors achat du véhicule).

## LES LIMITES



Outre les limites propres à l'existence d'un dispositif d'échange par internet, la mise en place d'un système d'autopartage représente un investissement pour le bailleur social et une incertitude quant au taux d'utilisation réel du dispositif par les habitants. Certains en effet possèdent déjà un voire deux véhicules, tandis que d'autres n'en ont pas.

Pour limiter ce risque, il est nécessaire d'évaluer l'intérêt des habitants pour la location de services de mobilité et de tenir compte de la proximité ou non de moyens de transports publics. Il peut être envisagé de commencer par un nombre limité de véhicules et d'augmenter progressivement les capacités mises à disposition des habitants en fonction de l'intérêt que suscite le dispositif. Un contrat de partenariat avec un prestataire externe semble plus approprié dans ce cas, puisque révoquant.

Par ailleurs, et afin d'éviter tout risque de dégradation, il est préférable de mettre en place un système de caution forfaitaire, collectée en amont auprès des locataires-usagers.



*Exemple de mise en œuvre*

## L'AUTOPARTAGE

Tous les avantages de la voiture sans les inconvénients.

Selon une étude de l'Ademe<sup>14</sup>, posséder une voiture en milieu urbain devient de moins en moins rentable, alors que se développent des solutions comme l'auto-partage, deux à trois fois moins chères. L'auto-partage permet de bénéficier de la liberté de mouvement offerte par une voiture sans avoir à assumer les démarches et les frais liés à sa possession : l'achat, l'assurance, l'entretien et les réparations, mais aussi le stationnement.

**46%**

*des usagers de l'auto-partage considèrent ce service comme étant un mode de transport d'abord économique*

**UN COÛT 2 À 3 FOIS**

*moins élevé que la voiture particulière*

*Une voiture en autopartage remplace*

**9 VÉHICULES** *individuels et libère*

**8 PLACES DE PARKING** *en moyenne*

<sup>14</sup> Ademe, *Résultats de l'enquête nationale sur l'auto-partage 2012*,  
URL : [http://www.presse.ademe.fr/files/ena\\_4pages\\_presse\\_130306.pdf](http://www.presse.ademe.fr/files/ena_4pages_presse_130306.pdf)





FICHE F

# JARDIN POTAGER

*Mutualisation  
d'un espace*

*Les toits et les pieds d'immeubles représentent des surfaces importantes, qui sont rarement valorisées pour les habitants. Le dispositif que nous proposons consiste à transformer ces espaces en jardins potagers mutualisés, qu'ils peuvent investir pour pratiquer une activité de jardinage et se rencontrer.*



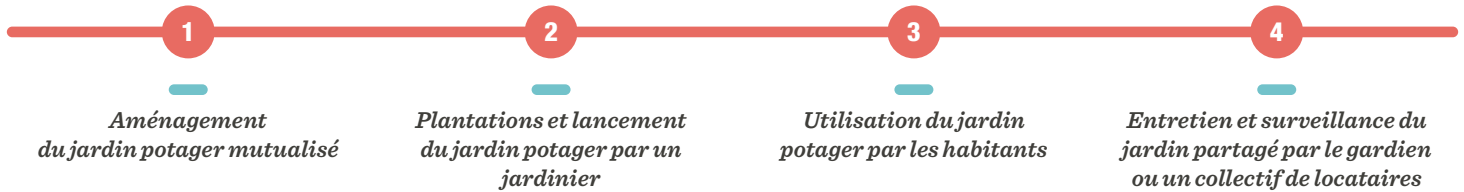
FICHE F  
**JARDIN POTAGER**



DÉVELOPPER LE LIEN SOCIAL

## LE DISPOSITIF

*Un fonctionnement en 4 étapes*



## LA RÉPARTITION DES RÔLES



**LE RÔLE DU**  
*bailleur*

Il intègre l'aménagement d'un jardin potager dans le projet en anticipant certaines contraintes comme l'étanchéité, la présence d'un point d'eau ou la mise en place de garde-corps supplémentaires, dans le cas d'un jardin sur le toit. En outre, il définit un cadre d'usage (charte, règlement) garantissant son bon fonctionnement par les locataires, et dont l'application peut être assurée par le gardien ou un collectif de locataires.



**LE RÔLE DU**  
*jardinier*

Acteur associatif ou professionnel indépendant, il imagine le jardin potager et sélectionne les espèces qui vont être cultivées sur place. Il peut également participer occasionnellement à l'animation du jardin potager, en conseillant les habitants sur la façon de cultiver au mieux leurs produits.



**LE RÔLE DES**  
*locataires*

Ils peuvent accéder librement au jardin potager, pendant les plages horaires définies par le bailleur, et sont libres de participer à l'entretien du potager. Les parcelles peuvent être jardinées collectivement ou au contraire être attribuées par logement. Les locataires s'équipent du matériel nécessaire et sont responsables de la surveillance de leurs enfants dans le cas d'un jardin sur le toit.



## LES BÉNÉFICES ATTENDUS

### ► *Pour les locataires*

- › Meilleure connaissance de ses voisins
- › Plaisir du jardinage
- › Sentiment d'appartenance à une communauté renforcé

### ► *Pour le bailleur*

- › Renforcement du lien social
- › Meilleure satisfaction des locataires
- › Valorisation d'un espace inusité
- › Moindres dégradations

## L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

- Pour fonctionner, ce dispositif nécessite la présence d'un espace en pied d'immeuble (pour les zones non tendues) ou d'une surface non technique sur le toit (pour les zones tendues). Dans ce deuxième cas de figure, il convient de renforcer la structure du bâtiment en raison de la surcharge que représente le dispositif (terre, bacs...). De même, le système d'étanchéité doit être bien adapté et les garde-corps rehaussés, pour garantir une sécurité maximale. Enfin, ce dispositif doit être simple d'utilisation: point d'eau sur place, local à outils, accès adaptés, etc. Pour une surface de 300 m<sup>2</sup>, l'investissement initial est d'environ 50 à 100 000€.
- En ce qui concerne le coût d'usage du jardin potager, celui-ci est à la charge des utilisateurs : achat d'outils, seaux, arrosoirs, vêtements adaptés, etc. Une cotisation peut être envisagée pour financer collectivement le déplacement ponctuel sur site d'un jardinier, dans un but pédagogique ou d'entretien du jardin.

## LES LIMITES



Outre l'aspect sécuritaire, dans le cas d'un jardin sur le toit - lequel dépend principalement de la conception et de l'aménagement du lieu (garde-corps), les limites sont à chercher du côté du fonctionnement du dispositif au quotidien. Comme tout dispositif de mutualisation celui-ci nécessite en effet de trouver le bon niveau d'implication des habitants, dans la durée.

De fait, un des risques est de voir le lieu préempté par certains habitants, voire squatté ou détourné de son usage initial. D'autres abus peuvent avoir lieu, comme par exemple des vols de matériel ou des dégradations. Pour limiter ce risque, il est nécessaire de bien expliquer les règles du jeu aux habitants en amont et de les responsabiliser. Ceci peut se faire par la création d'une association de locataires ou la désignation de référents, chargés de veiller à l'intégrité des lieux. Un bâtiment comprenant un faible nombre de logements (<50) sera plus adapté à ce type de démarche.



*Exemple de mise en œuvre*

## « LE CANDIDE »

*Lauréat concours bas carbone EDF*

*Lauréat Prix AMO Habitat Architecture  
Environnement*

**BAILLEUR :** OPH Vitry-sur-Seine

**LOCALISATION :** Vitry-sur-Seine (94),  
Cité Balzac

*Livraison : novembre 2012*

Le projet prend place dans le quartier Balzac, à proximité de l'A86. L'architecte Bruno Rollet a conçu ce bâtiment composé de 29 logements sociaux comme « un extrait de nature ». Une nature composée de briques, de bois et de végétation. On la retrouve sur le toit avec un jardin potager mutualisé que les habitants peuvent arroser grâce à l'eau récupérée dans le sous-sol par le mouvement d'une éolienne et stockée dans une cuve. Une serre crée un espace de transition entre l'intérieur et l'extérieur et le tout est un espace partagé pour donner de la convivialité.



# Conclusion

---



*Que vous ayez expérimenté vous-même un ou plusieurs dispositifs de mutualisation dans vos opérations ou que vous découvriez ces pratiques, nous espérons que la lecture de cet ouvrage vous aura ouvert de nouvelles perspectives. Si la mutualisation dans l'habitat n'est pas un thème nouveau, le contexte économique et social actuel est favorable aux initiatives qui questionnent nos habitudes et proposent de nouveaux usages pour développer le mieux vivre ensemble et des pratiques plus respectueuses de l'environnement. L'exemple réussi de nos proches voisins européens montre que, malgré les freins, il existe des solutions à mi-chemin entre le militantisme de l'habitat participatif et coopératif, et le statu quo. Cet ouvrage du Club Construction Durable se veut ainsi une contribution de Bouygues Construction à la réflexion collective sur l'habitat social ; réflexion portée par ses parties prenantes au premier rang desquelles les bailleurs sociaux.*

●  
**CHRISTINE GRÈZES,**  
DIRECTRICE DÉVELOPPEMENT DURABLE  
DE BOUYGUES CONSTRUCTION

●  
**XAVIER RODARIE,**  
DIRECTEUR DÉVELOPPEMENT ET STRATÉGIE HABITAT SOCIAL  
BOUYGUES BÂTIMENT ÎLE-DE-FRANCE

## Contributions

---

Le think tank et l'ouvrage ont été coordonnés par **Matthieu Gauvin** (Direction du développement durable Bouygues Construction), avec la participation de **Xavier Gauvin** (Pôle de Compétence construction durable Bouygues Construction), qui a animé les ateliers de créativité. L'ouvrage a été rédigé avec la collaboration d'**Alice Girard** (Direction du développement durable Bouygues Construction). Le comité éditorial était composé de **Christine Grèzes** (Directrice développement durable Bouygues Construction), **Virginie Alonzi** (Directrice adjointe commerce et marketing développement durable) et **Xavier Rodarie** (Directeur développement et stratégie Habitat Social, Bouygues Bâtiment Île-de-France).

Outre les membres du think tank, Bouygues Construction souhaite remercier très chaleureusement tous ceux qui ont contribué à sa réalisation, en particulier :

### *Les experts du logement social pour leurs retours d'expérience :*

---

#### **Leatitia Barbara**

Chargée de développement social des territoires au Foyer Rémois

#### **Galla Bridier**

Directrice des politiques locatives de Plaine Commune Habitat

#### **Frédéric Ciavarella**

Responsable d'agence Nord Isère, Société Dauphinoise de l'Habitat

#### **Christian Decroix**

Gardien d'immeuble de logement social à Levallois-Perret, France Habitation

#### **Catherine Grizaud**

Responsable Développement et Habitat thématique, Société Dauphinoise de l'Habitat

#### **Rachid Le Mahni**

Chargé d'opération, OPHLM de Vitry-sur-Seine

#### **Céline Mennesson**

Directrice de la communication, Semise

#### **Olivier Mons**

Directeur Adjoint de la Promotion, GIE, Logement Français

#### **Franz Namiach**

Directeur de la construction, France Habitation

#### **Bruno Rollet**

Architecte, Agence Bruno Rollet architecte

#### **Audrey Schembri**

Directrice innovation, stratégie et communication, OPAC 38

### *Les collaborateurs de Bouygues Construction qui ont apporté leur expertise :*

---

#### **Philippe Andreu-Sabater**

**Emna Chouikha**

**Agnès Dael**

**Antoine Desarbre**

**Magalie Duarte**

#### **Clara Marion**

**Catherine Gutknecht**

**Pascal Laffond**

**Laurent Michelin**

**François Parthenay**

#### **Fabien Quenisset**

**Julien Schmid**

**Eric Van Parys**

## Bibliographie

---

RENAULD-GIARD (Vincent)

*Fabrication et usage des écoquartiers - Essai critique sur la généralisation de l'aménagement durable en France*, PPUR, Paris, 2014

PELEGRIN-GENEL (Elisabeth)

*Une autre ville sinon rien*,

La découverte, Paris, 2012

*Projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – Innover et accompagner le développement de nouvelles formes d'habitat*,

Dossier de presse, Juin 2013, Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement (METL)

BIGOT (Régis) et HOIBIAN (Sandra)

*Les difficultés des français face au logement*,

Cahier de recherche n°265, Décembre 2009, Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie (CREDOC)

*La part du logement dans le budget des ménages en 2010*,

Mars 2012, Le point sur, n°117, Commissariat Général au Développement Durable (CGDD),

[http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits\\_editoriaux/Publications/Le\\_Point\\_Sur/2012/LPS%20117%20La%20part%20du%20logement%20v2.pdf](http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/fileadmin/documents/Produits_editoriaux/Publications/Le_Point_Sur/2012/LPS%20117%20La%20part%20du%20logement%20v2.pdf)

*19<sup>e</sup> rapport sur l'Etat du mal logement en France*,

2014, Fondation Abbé Pierre

*Les solitudes en France*,

Juin 2013, Fondation de France

DEVAUX (Camille),

*Accompagner les projets d'habitat participatif et coopératif, Guide FNSCHLM – USH*, Février 2011, Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM (FNSCHLM), Union sociale pour l'habitat (USH)

DARRAGON (Bertille),

*Coopératives d'habitats – Note de préparation au groupe de travail interministériel*,

Habicoop, [www.habicoop.fr](http://www.habicoop.fr)

[http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Plaidoyer\\_31\\_01\\_2011.pdf](http://www.habicoop.fr/IMG/pdf/Plaidoyer_31_01_2011.pdf)

*Eco futur : l'Habitat participatif en terrain fertile*,

Libération, 20 Janvier 2014

*J'habite donc je suis*,

Socialter, n°2, Novembre 2013

CARRIOU (Claire), RATOUIS (Olivier) et SANDER (Agnès),

*Effervescences de l'habitat alternatif*,

Métropolitiques, 11 janvier 2012

<http://www.metropolitiques.eu/Effervescences-de-l-habitat.html>

BACQUE (Marie-Hélène) et CARRIOU (Claire),

*La participation dans l'habitat, une question qui ne date pas d'hier*,

Métropolitiques, 11 janvier 2012

<http://www.metropolitiques.eu/La-participation-dans-l-habitat.html>

*L'habitat groupé ou comment vivre ensemble chacun chez soi*,

Le Monde, 28 décembre 2009

Direction du développement durable – mai 2014. **Pilotage** : Matthieu Gauvin et Xavier Gauvin. **Rédaction** : Matthieu Gauvin et Alice Girard. **Comité éditorial** : Christine Grèzes, Virginie Alonzi, Xavier Rodarie. **Crédits photographiques** : Eco-quartier Bois des Granges, 77 Claye-Souilly, architecte : Marie-Odile Foucras, A.U.P. (couverture haut), Luc Boegly et Céline Langlois, Le Candide, 29 logements sociaux à Vitry-sur-Seine, OPHLM de Vitry-sur-Seine, Bruno Rollet architecte (pages 13, 25, 45 et 46) / G.D. Morand, Cardinet 2, Paris 17 (deuxième de couverture haut) / Thierry Fatavier, 33-43 avenue du Maréchal Joffre, 92 Nanterre (page 6) / Fanny Parise, Coopérative Équilibre, septembre 2013 (page 8) / « Coopérative Inti » : Fanny Parise, Coopérative INTI, Banc pour troc, septembre 2014 ; « Coopérative Équilibre » : Fanny Parise, Coopérative Équilibre, Balcons non séparés, septembre 2013 ; « Association Habitat Différent » : Fanny Parise, Habitat différent, Place centrale, septembre 2013 (page 10) / Mirela Popa, Lion d'or, Vitry-sur-Seine, architecte : Agence Bres et Mariole Architectes (page 26) / Francis Rhodes, Le Pass'âge, Bussy-St-Georges (page 34) / Augusto Dasilva, Zac de la Marine, 92 Colombes (page 38). **Conception et réalisation** : agence **aristophane**. Imprimé sur papier FSC, dans une imprimerie certifiée Imprim'Vert 





---

**BOUYGUES CONSTRUCTION**

1, avenue Eugène Freyssinet - Guyancourt  
78061 - Saint-Quentin-en-Yvelines - France  
Tél. : +33 1 30 60 33 00

[www.bouygues-construction.com](http://www.bouygues-construction.com)  
[www.clubconstructiondurable.org](http://www.clubconstructiondurable.org)