

ADÉLIE BARON
ADÈLE BERTIN
ASSIA EL HIYADY
INES KHAIRAT
CAROLINA PRADANOS MAXIMO

DI05 – A25



IMMEUBLE PARTICIPATIF

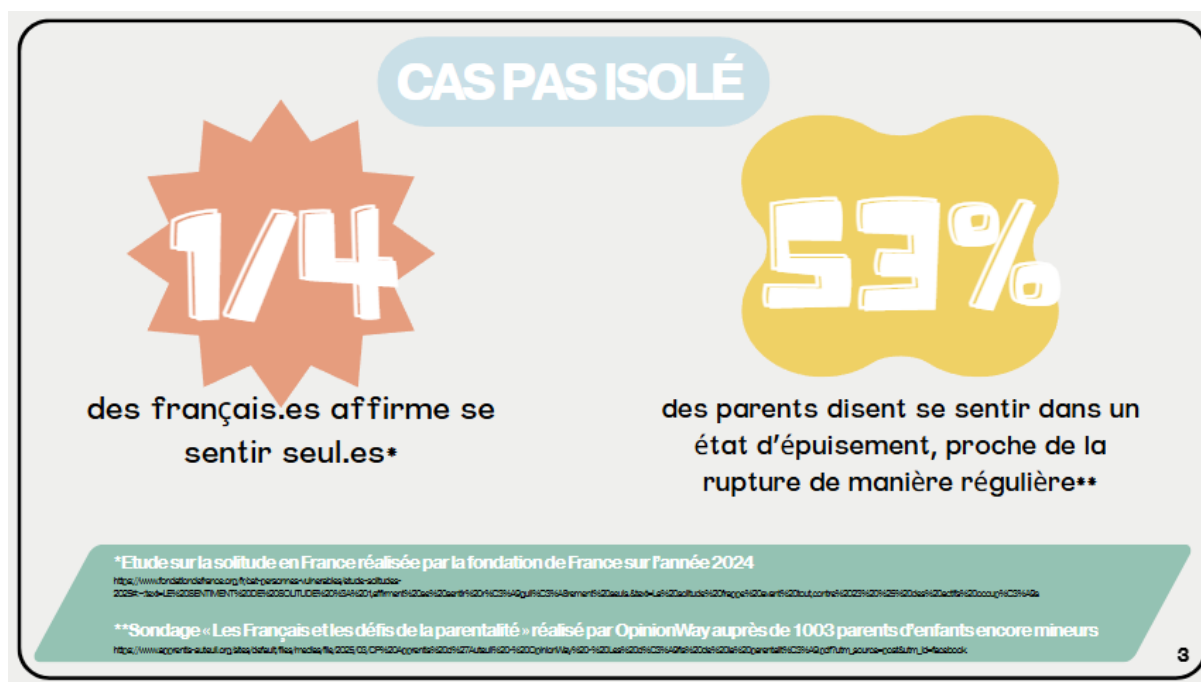
1

Dans le cadre de cette étude de DI05, nous souhaitons nous intéresser à la création du commun au sein d'un immeuble en nous intéressant au concept d'habitat participatif.



Ce projet part d'un constat : une grande partie de la population urbaine occidentale ressent un mal-être concernant sa manière d'habiter. On peut se sentir seul.e, débordé.e par la gestion des tâches domestiques comme le ménage, la cuisine, etc. Ces sentiments ne sont pas limités aux personnes vivant seules. Les ménages de petite taille structurés autour du noyau familial peuvent aussi partager ces ressentis.

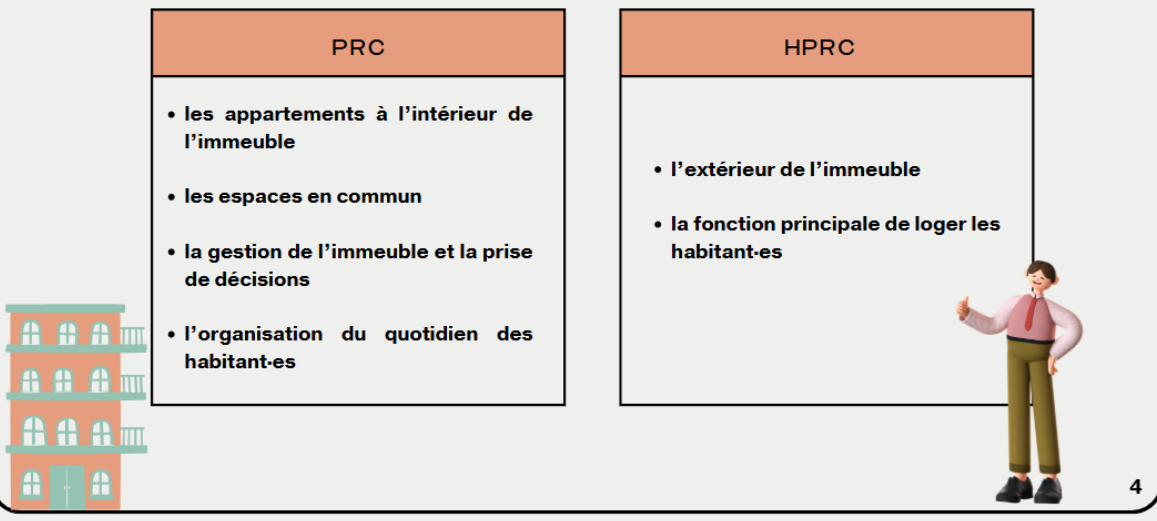
Nous voyons surgir dans les milieux académiques, artistiques mais aussi dans nos conversations du quotidien des critiques de notre mode de vie individualiste. Bien que cela ne soit pas uniquement le résultat de notre manière de se loger, celle-ci joue un rôle important. Le logement n'est pas neutre : il impose des manières de vivre et d'organiser son quotidien.



Les chiffres parlent d'eux-mêmes. D'après une étude sur la solitude en France réalisée par la fondation de France en 2024, un quart des français.es affirme se sentir seul.e. Ce taux alarmant nous montre bien que le sentiment de solitude n'est pas un problème isolé mais constitue un mal-être généralisé et structurel.

De plus, d'après un sondage réalisé par OpinionWay auprès de 1003 parents d'enfants encore mineurs, 53 % des parents disent se sentir dans un état d'épuisement, proche de la rupture de manière régulière. En effet, s'occuper seul.e ou à deux de l'éducation et de la garde des enfants, en plus de l'ensemble des tâches domestiques, demande beaucoup de temps et d'énergie, conduisant à un état de fatigue extrême.

COMMANDE : Immeuble à rénover pour créer du commun



Ce projet répond à la demande de Roger, un individu qui souhaite rénover un immeuble dont il est le propriétaire afin de créer du commun. Pour bien cerner la demande nous avons commencé par établir le périmètre de remise en cause (PRC) c'est-à-dire ce qui peut être modifié et ce qui au contraire est hors périmètre de remise en cause (HPRC).

La structure intérieure de l'immeuble divisé en appartements et espaces en commun peut être modifiée, ainsi que la gestion de l'immeuble, le mode de prise de décisions et l'organisation du quotidien des habitant.es. La rénovation est donc à double sens. Il s'agit d'une rénovation physique mais aussi organisationnelle.

Cependant, l'extérieur de l'immeuble ne peut pas être modifié pour assurer la solidité de l'immeuble, répondre à une exigence esthétique et éviter des coûts additionnels.

IMMEUBLE CLASSIQUE

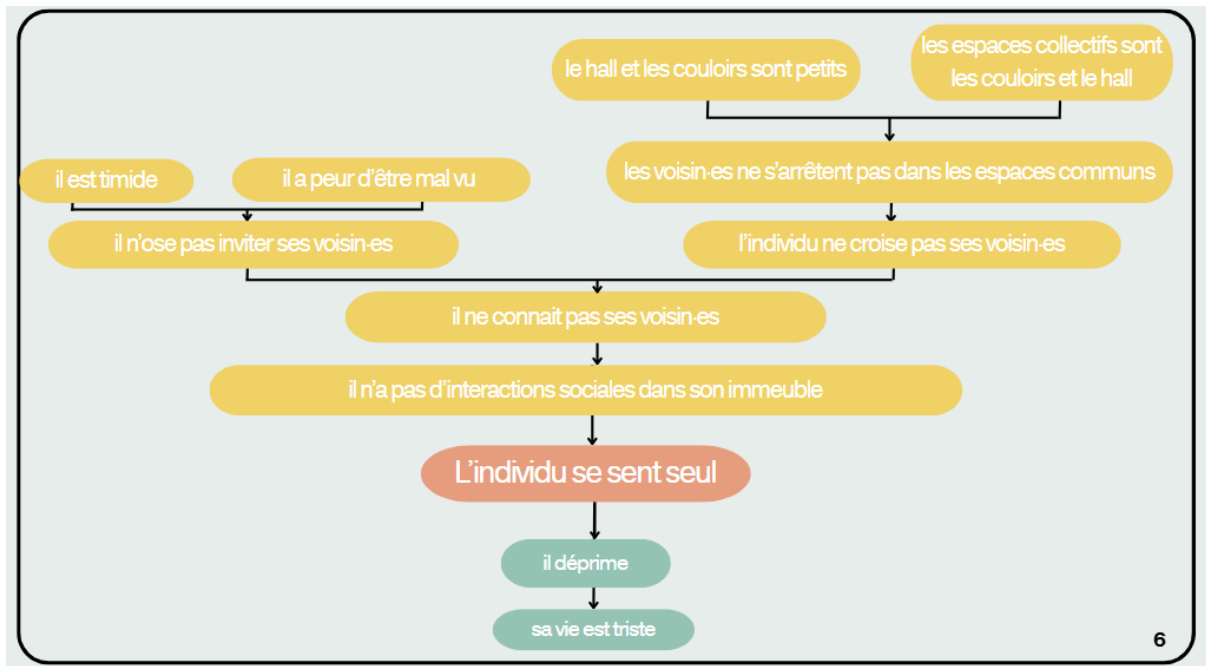
	Convivialité faible ou par initiative personnelle	Présence d'un syndic et assemblées générales	Entraide par initiative individuelle
+	Pas de contraintes à la rencontre, dépend de la volonté de chacun·e	Peu d' investissement nécessaire car le syndic gère l'organisation	Relations spontanées , sans contraintes
-	Invitation chez soi inhabituelle voire suspicieuse , interactions brèves et superficielles	Le syndic a beaucoup de pouvoirs , les propriétaires sont peu impliqué·es , les locataires sont absent·es des prises de décisions	Entraide limitée , toujours les mêmes personnes qui proposent leur aide

5

Dans un immeuble classique, la convivialité entre les habitant.es est assez faible. Elle dépend d'initiatives personnelles, permettant ainsi à chaque individu d'organiser sa vie et son quotidien sans être contraint.e à rencontrer ses voisin.es. S'il le veut, l'habitant.e peut demander un service en toquant chez ses voisin.es ou en les invitant chez elle.lui pour passer du temps ensemble. Cependant, l'invitation chez soi est assez inhabituelle et peut même être perçue comme suspicieuse. Les interactions que la plupart des habitant.es ont avec leurs voisin.es sont plutôt brèves et superficielles.

Pour la prise de décisions, la gestion de l'immeuble classique se fait par assemblée générale convoquée par un syndic élu. Ce mode de fonctionnement est assez satisfaisant lorsqu'on ne veut pas investir beaucoup de temps et d'énergie puisque le syndic gère toute l'organisation. Pourtant, ce mode de gestion attribue beaucoup de pouvoirs au syndic, ce qui peut poser problème sur le plan démocratique. De plus, les propriétaires sont souvent absent.es ou peu impliqué.es dans ces assemblées générales. Pour le cas des habitant.es locataires, iels sont complètement exclu.es des prises de décision en raison de leur statut.

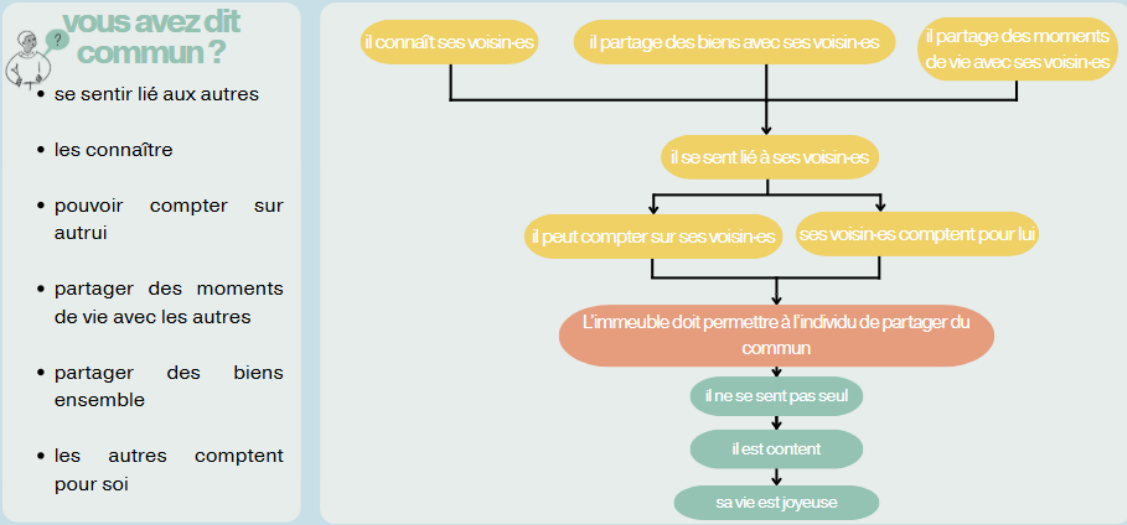
Concernant l'entraide, celle-ci aussi se fait par initiative individuelle. Cela donne la liberté aux habitant.es de ne pas s'engager s'ils ne le veulent pas. Les relations sont spontanées et sans contraintes mais l'entraide est limitée et quand il y en a, ce sont toujours les mêmes personnes qui proposent leur aide.



Un problème central dans l'immeuble contemporain est le sentiment de solitude, qui peut engendrer un état de tristesse.

Mais quelles sont les causes de cette solitude ? Les habitant.es se sentent seul.es puisqu'ils n'ont pas d'interactions sociales dans l'immeuble car iels ne connaissent pas leurs voisin.es. Ceci s'explique d'une part car les habitant.es ne croisent pas leurs voisin.es en raison du peu d'espaces collectifs comme les couloirs et le hall qui sont, en plus, souvent petits. D'autre part, les habitant.es ne connaissent pas leurs voisin.es car iels n'osent pas les inviter par timidité ou par peur du jugement. Ces phénomènes ne sont pas des cas isolés mais sont présents dans l'ensemble des immeubles classiques. Le problème du sentiment de solitude est donc systématique.

EN FINIR AVEC LA SOLITUDE *créer du commun*



Afin de résoudre ce problème de solitude, l'immeuble que nous allons rénover doit avoir pour fonction principale de permettre à l'habitant.e de partager du commun. Cependant, la notion de commun n'a rien d'évident : il apparaît pertinent de détailler ce qu'on entend par commun.

Lorsqu'il y a du commun, on peut compter sur les autres et les autres peuvent compter sur nous, et pour cela il faut que les habitant.es de notre immeuble se sentent lié.es à leurs voisin.es. Pour cela il faut tout d'abord qu'ils les connaissent mais aussi qu'ils partagent des biens et des moments de vie avec elles.eux. Le but de cette création de commun est de résoudre le problème du sentiment de solitude pour permettre aux habitant.es d'être plus heureux.ses.

Créer du commun dans l'immeuble apparaît donc bien comme un moyen de faire face au sentiment de solitude initialement formulé par Roger, le commanditaire.

COMMENT CRÉER DU COMMUN DANS UN IMMEUBLE ?



8

Maintenant que nous avons compris ce que nous entendons par *commun* et pourquoi cela est important voire nécessaire, nous pouvons nous demander : comment créer du commun dans un immeuble ?

MODÈLES D'HABITAT COLLECTIF EXISTANTS

TYPE	 1860 : FAMILISTÈRE DE GUISE	 1952 : CITÉ RADIEUSE	 COLOCATION	 COLIVING	 HABITAT PARTICIPATIF
INSPIRATION	• prises de décision de manière démocratique • économiquement accessible • mutualisation des services (piscine, école, bibliothèque)	• "village vertical" • commerces mutualisés • multiples possibilités de rencontre (école, jardins partagés, terrasse commune)	• possibilité de choisir les personnes avec qui on vit • partage du quotidien • possibilité de choisir l'organisation et le niveau de vivre-ensemble	• équilibre entre espaces en commun et espaces privés • mise en commun de biens (ex : machine à laver)	• prises de décision de manière démocratique • Tâches quotidiennes allégées par la gestion collective

9

Afin de construire le modèle le plus pertinent de logement pour notre demande, nous avons d'abord analysé les types d'habitat collectif qui existent déjà, afin de s'en inspirer.

Le Familistère de Guise, construit en 1860 par Godin est un logement ouvrier. La mutualisation des services permet une plus grande offre : une école, une bibliothèque et une piscine à un prix abordable. Cependant, cet autofinancement est possible grâce à une usine sous forme de coopérative où travaillent les habitant.es. Ce cadre est donc trop spécifique pour être reproduit dans l'immeuble de Roger. Toutefois, la mutualisation des services et les prises de décisions faites de manière démocratique sont une source d'inspiration.

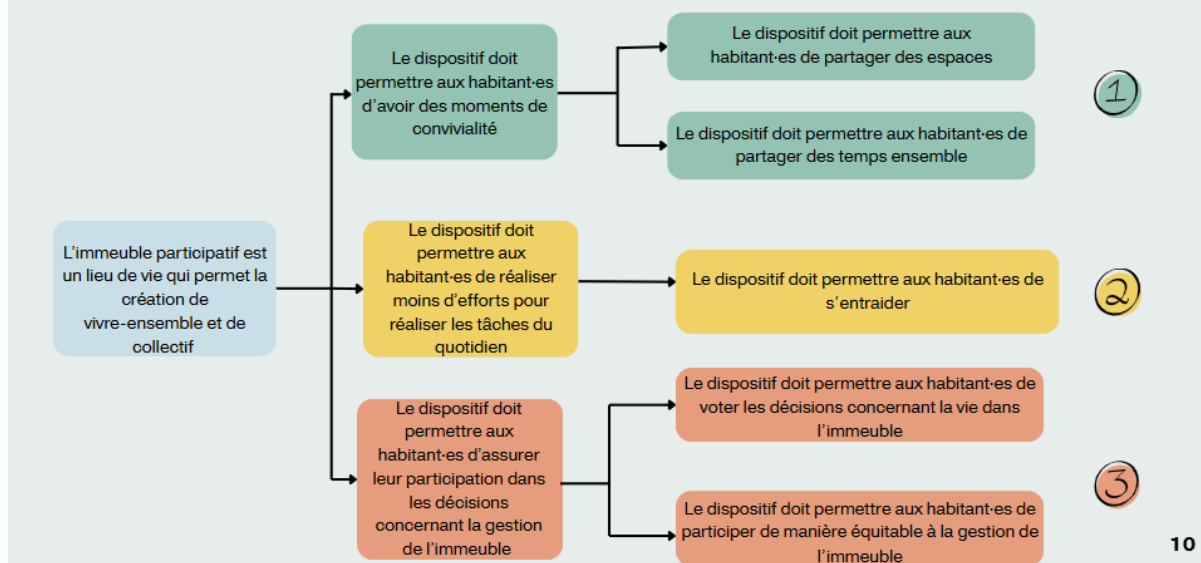
La Cité radieuse, construite en 1952 par Le Corbusier est une sorte de « village vertical ». Elle permet aux habitant.es d'être seul.es dans leur logement ou avec les autres dans les espaces en commun. De même, la mutualisation des services et des commerces offre une plus grande quantité et qualité de ceux-ci pour un coût plus faible. De multiples lieux sont disponibles pour se rencontrer et réaliser des activités du quotidien : l'école, les jardins partagés ou la terrasse commune.

La colocation offre la possibilité de choisir les personnes avec qui l'on vit, diminuant ainsi le risque d'incompatibilité entre les habitant.es, bien que cela puisse arriver. Ce modèle diminue le sentiment d'isolement puisqu'il assure un partage du quotidien, tout en offrant la possibilité de choisir l'organisation de celui-ci et le niveau de vivre-ensemble voulu. Pourtant, l'absence de règles précises peut conduire à des tensions et lorsque les colocataires ne se connaissent pas beaucoup, ne s'entendent pas très bien ou souhaitent avoir un faible niveau de vivre-ensemble, ce mode de logement revient à avoir un mode de vie individuel dans un espace collectif.

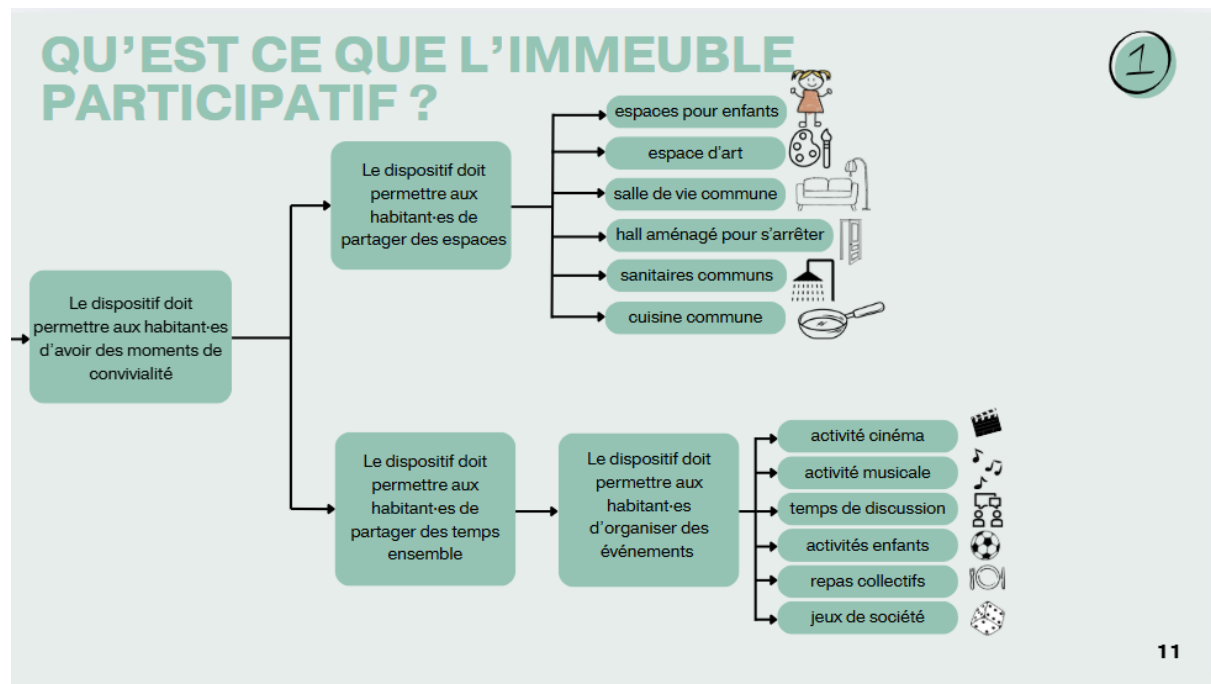
Le co-living propose des espaces en commun tout en offrant la possibilité d'être seul.e. Les biens tels que la machine à laver appartiennent à l'ensemble des habitant.es réduisant ainsi les coûts. Cependant, il y a absence de partage du quotidien à moins que ce soit à l'initiative des habitant.es une fois arrivé.es.

L'habitat participatif est un habitat qui est co-construit par l'ensemble de ses habitant.es. Les logements sont individuels, mais il existe aussi des espaces communs et des services mutualisés. Ce sont les habitant.es qui gèrent les espaces collectifs. Les principes du modèle participatif peuvent être utilisés pour concevoir l'immeuble de Roger (espaces communs, autogestion, mutualisation) à l'exception de la co-construction puisque l'immeuble est aménagé par Roger avant que les habitant.es ne viennent y vivre.

QU'EST CE QUE L'IMMEUBLE PARTICIPATIF ?



L'essence d'un immeuble participatif est de permettre la création de vivre-ensemble et de collectif. Pour cela, il doit permettre aux habitant.es d'avoir des moments de convivialité par le partage d'espaces et de temps. Il doit aussi leur permettre d'effectuer moins d'efforts pour réaliser les tâches du quotidien en s'entraidant. Enfin, le dispositif doit permettre aux habitant.es d'assurer leur participation dans les décisions concernant la gestion de l'immeuble. Pour cela, il doit y avoir un fonctionnement par vote et une répartition équitable de la gestion.



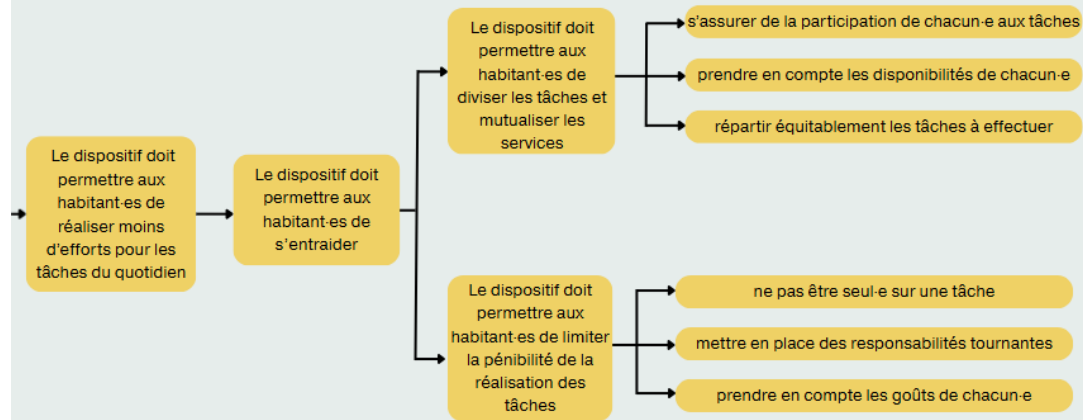
Afin d'avoir des moments de convivialité, nous pouvons distinguer deux dimensions : le partage des espaces qui demande une modification physique par l'architecture et le partage des temps qui dépend de choix organisationnels.

Nous pouvons donc encourager le partage d'espaces par la création d'endroits pour les enfants, d'espaces d'art, d'une salle de vie commune, d'un hall aménagé qui donne envie de s'arrêter, de sanitaires communs et de cuisines communes.

Pour partager du temps ensemble, l'immeuble doit permettre l'organisation d'événements. Des activités de cinéma ou musicales, des temps de discussion, des moments de jeux de société, des activités pour les enfants et des repas collectifs permettent ces temps de convivialité.

QU'EST CE QUE L'IMMEUBLE PARTICIPATIF ?

2



12

Notre habitat participatif doit aussi permettre de réaliser moins d'efforts pour accomplir les tâches du quotidien. Pour cela, il doit faciliter l'entraide, puisqu'un partage réfléchi des tâches permet de soulager les habitant.es. Pour accomplir cette entraide, le dispositif doit permettre aux habitant.es de diviser les tâches et de mutualiser les services en s'assurant de la participation de toutes les personnes, en prenant en compte leurs disponibilités et en effectuant une répartition équitable. Le dispositif doit également permettre aux habitant-es de limiter la pénibilité de la réalisation des tâches en prenant en compte les goûts de chacun-e, en faisant tourner les responsabilités et en évitant de laisser des habitant.es seul.es sur leurs tâches.

ANTAGONISME



L'habitant-e veut faire partie d'un collectif	L'habitant-e veut être indépendant
On crée une organisation , des espaces et des moments collectifs	L'habitant-e a un mode de vie individuel . Il n'a pas de contraintes extérieures.
L'habitant-e est absorbé-e par le collectif : les repas, les moments de vie, de repos, de loisir etc. sont déterminés par le collectif.	L'individu ne partage pas de moments avec ses voisin-es ou d'autres individus et a peu de contact social.
L'habitant-e se sent étouffé : iel ne peut pas avoir des moments seul-e. Les activités et les relations en dehors du collectif disparaissent .	L'habitant-e se sent seul-e et sa charge mentale est importante puisqu'iel doit s'occuper seul-e de l'ensemble des tâches quotidiennes.

Voie d'équilibre : Entre faire partie d'un collectif et être indépendant, l'individu doit disposer d'espaces privés et collectifs et doit avoir la possibilité de s'impliquer à différents degrés dans la vie du collectif.

13

À partir des deux premières fonctions de l'habitat participatif que nous venons de détailler, nous pouvons analyser la tension suivante : l'habitant.e veut faire partie d'un collectif, mais iel veut aussi être indépendant.e.

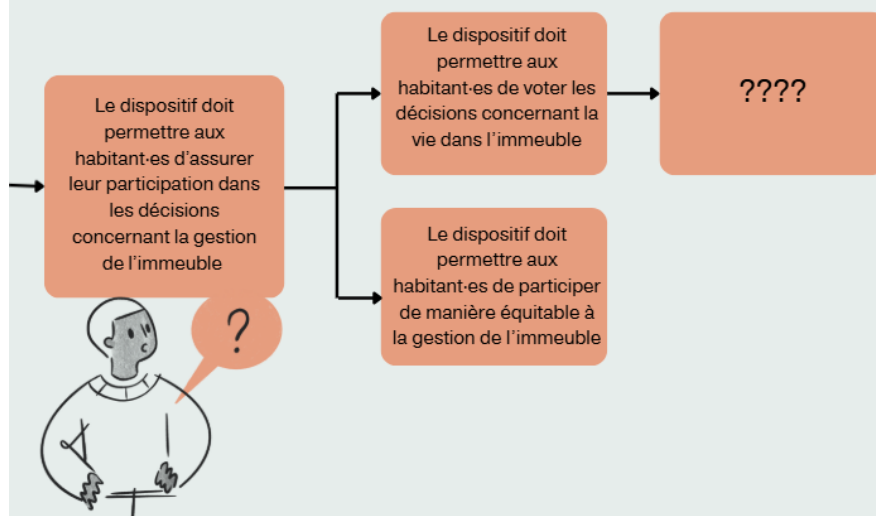
Pour répondre à la volonté de faire partie d'un collectif, il est nécessaire d'avoir une organisation, des espaces et des moments collectifs. Pourtant lorsque cela va trop loin l'habitant.e est absorbé.e par le collectif : les repas, les moments de vie, de repos, de loisir, etc., sont tous déterminés par le collectif. Cela peut mener à un sentiment d'étouffement puisque l'habitant.e ne peut plus avoir des moments seul.e. De plus, cela devient tellement demandant en temps et en énergie, que les activités et les relations que l'individu a en dehors du collectif disparaissent.

Pour lutter contre cette dérive, l'habitant.e cherche à être indépendant.e. Pour cela, iel a un mode de vie individuel et n'a pas de contraintes extérieures. Si l'on va trop loin dans ce sens, l'individu ne partage pas de moments avec ses voisin.es ou d'autres personnes et a peu de contact social. Les conséquences de ceci sont que l'habitant.e se sent seul.e et que sa charge mentale est importante puisqu'iel doit s'occuper seul.e de l'ensemble des tâches quotidiennes. Pour lutter contre cette dérive, l'habitant.e souhaite faire partie d'un collectif.

Pour faire coexister ces deux exigences, nous proposons la voie d'équilibre suivante : avoir la possibilité de s'impliquer à différents degrés dans la vie du collectif. De cette façon l'habitant.e peut faire partie d'un collectif et donc ne pas se sentir seul.e ou débordé.e tout en gardant une certaine indépendance.

QU'EST CE QUE L'IMMEUBLE PARTICIPATIF ?

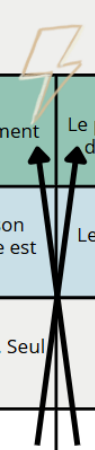
3



14

Enfin, l'immeuble participatif doit avoir un fonctionnement qui assure la participation des habitant.es pour les décisions concernant l'immeuble. Pour cela les habitant.es doivent participer de manière équitable à la gestion de l'immeuble et doivent aussi participer aux décisions à travers le vote. Cependant, seul-es les propriétaires peuvent participer et voter dans les assemblées générales. Dans notre immeuble, le bâtiment appartient à un seul propriétaire qui souhaite réaliser ce projet d'immeuble participatif et donc seule sa décision est prise en compte légalement. Comment permettre aux habitant.es de voter pour participer aux décisions et que le résultat de ce vote soit protégé par loi ?

QUEL TYPE DE PROPRIÉTÉ ?



Le propriétaire veut imposer un modèle de logement	Le propriétaire veut assurer la liberté des habitant-es de décider de leur manière d'habiter le logement
Il met les logements en location pour garder son statut de propriétaire et s'assurer que le modèle est bien suivi .	Les habitant-es sont propriétaires et tout est décidé par elleux mêmes sur un pied d' égalité .
Les habitant-es ne participent pas aux décisions . Seul le propriétaire a un poids juridique.	Les habitant-es peuvent choisir un modèle de logement qui n'est peu voire pas participatif .
Les habitant-es ne sont pas acteur-ices . Le logement ne convient pas à leurs envies .	Il n'y a plus de vie commune et l'ancien propriétaire est frustré .

Entre la volonté d'imposer son **modèle de logement** et d'**assurer la liberté des habitant-es** de décider de leur propre manière d'habiter le logement, le propriétaire doit transformer l'immeuble en une **copropriété** où lui aussi est propriétaire. Il peut donc participer aux décisions et donner son avis sans pour autant l'imposer.

15

Une tension émerge chez le propriétaire. Celui-ci veut imposer un modèle de logement (celui de l'habitat participatif) mais il souhaite également pour suivre ce modèle, assurer la liberté des habitant.es de décider de leur manière d'habiter. Ces deux exigences s'opposent car il souhaite imposer une liberté ce qui semble être contradictoire.

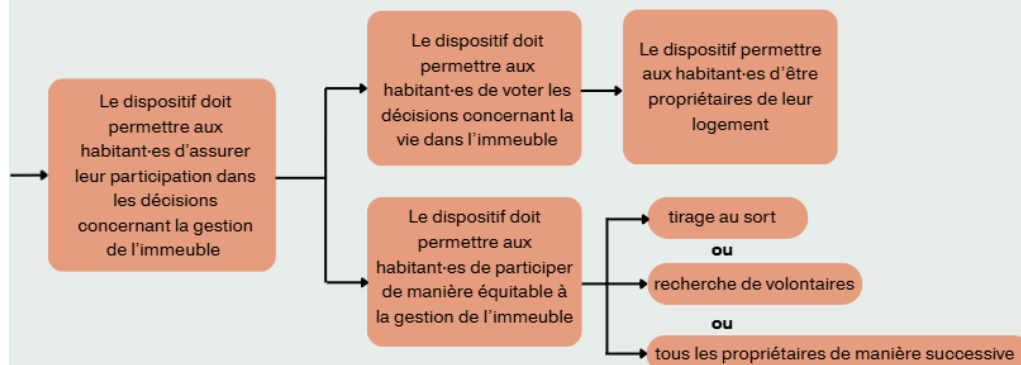
Pour imposer son modèle de logement, le propriétaire met les appartements en location pour garder son statut de propriétaire et s'assurer que le modèle est bien suivi. Cependant, de cette manière, seul le propriétaire a un poids juridique et les habitant.es ne participent pas aux décisions. Les conséquences sont que comme les habitant.es ne sont pas acteur.ices, le logement ne convient pas à leurs envies.

Pour lutter contre cette dérive, le propriétaire souhaite assurer la liberté des habitant.es de décider de leur manière d'habiter le logement. Pour cela, les habitant.es doivent être propriétaires afin de prendre des décisions sur un même pied d'égalité. Cependant, les habitant.es peuvent choisir un modèle de logement qui est peu voire n'est pas participatif. Il n'y a donc pas de vie commune et l'ancien propriétaire ressent de la frustration. Pour y remédier, il impose son modèle de logement.

Afin de résoudre cette tension, le propriétaire doit transformer l'immeuble en une copropriété où lui aussi est propriétaire. Ainsi, il peut participer aux décisions et donner son avis sans pour autant l'imposer. L'avis des habitant-es sera donc légalement pris en compte.

QU'EST CE QUE L'IMMEUBLE PARTICIPATIF ?

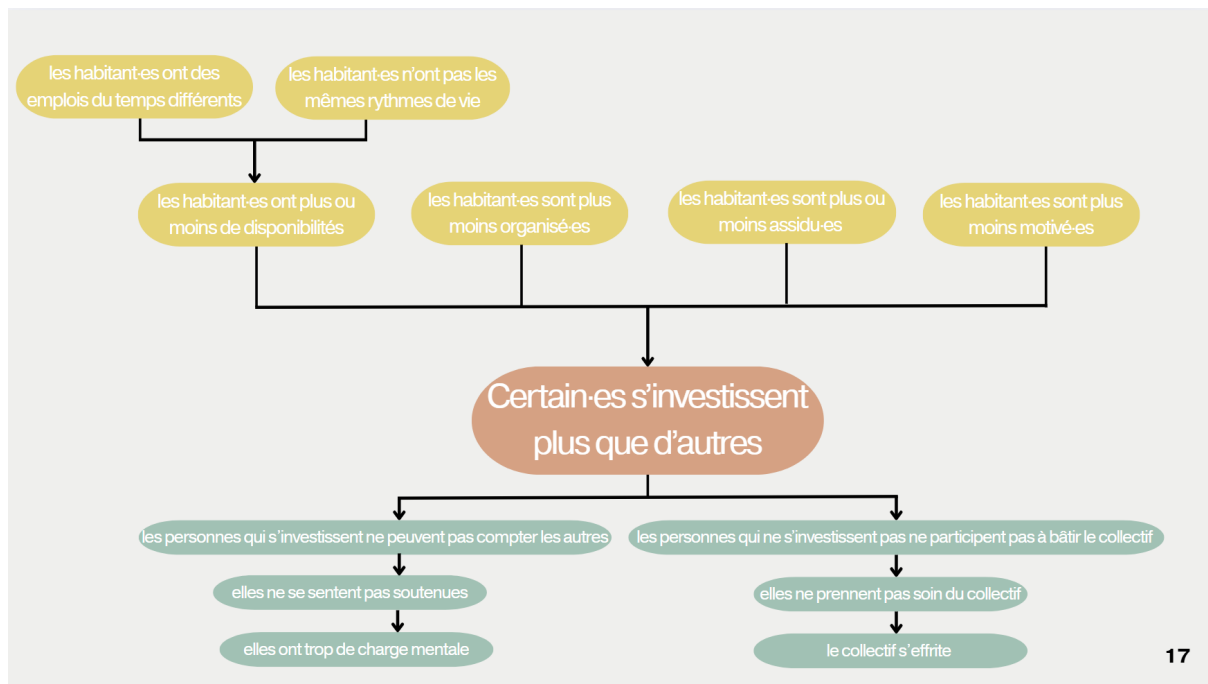
3



16

Grâce à la copropriété, le dispositif permet aux habitant.es de voter les décisions concernant la vie dans l'immeuble en leur attribuant le statut de propriétaires, qui protège leurs décisions par loi.

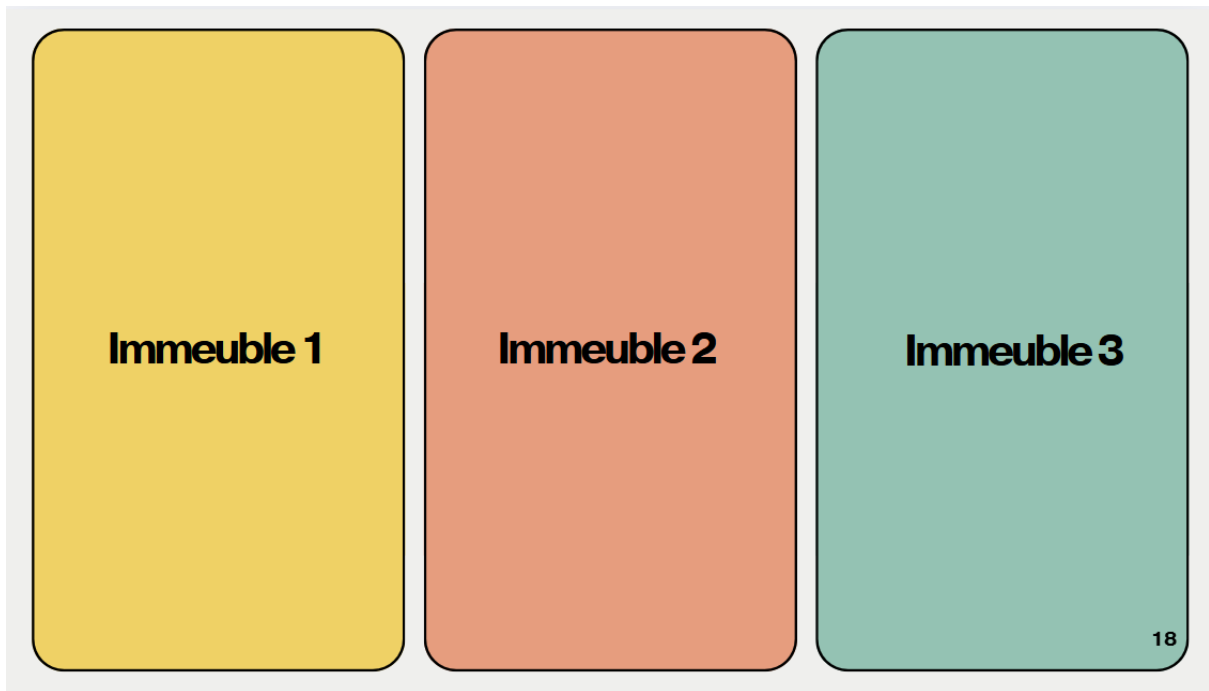
De plus, le dispositif doit permettre aux habitant.es de participer de manière équitable à la gestion de l'immeuble en procédant par tirage au sort, par recherche de volontaires ou bien en attribuant les rôles de gestion successivement à tous les copropriétaires.



17

Un autre problème peut aussi apparaître dans le logement participatif : certain.es s’investissent plus que d’autres. Cela est bien un problème puisque d’une part, les personnes qui s’investissent beaucoup ne peuvent pas compter sur les autres. Elles ne se sentent pas soutenues et ont donc une charge mentale trop importante. D’autre part, les personnes qui ne s’investissent pas ou qui s’investissent peu, ne participent pas à bâtir le collectif. Elles ne prennent pas soin du collectif et donc celui-ci s’effrite. Les différences d’investissement sont un problème aussi bien pour les habitant.es plus investi.es qui ressentent un mal-être que pour la pérennité et le bon fonctionnement du collectif.

Du côté des causes, certain.es habitant.es s’investissent plus que d’autres car iels sont plus ou moins motivé.es, assidu.es, organisé.es, et ont plus ou moins de disponibilités. Cette dernière cause s’explique par le fait que les habitant.es ont des rythmes de vie ainsi que des emplois du temps différents.



Ce cheminement nous amène à proposer trois solutions, trois modes d'habitat participatif. Ces trois types d'immeubles possèdent un degré de commun différent permettant au commanditaire Roger de pouvoir choisir l'immeuble et le type de commun qui lui conviennent le mieux.

1

IMMEUBLE 1

la création de commun est possible mais n'est jamais contrainte

Bâti

- 2 salles communes
- Chambre d'invité-es commune
- Laverie
- Jardin partagé

Animation

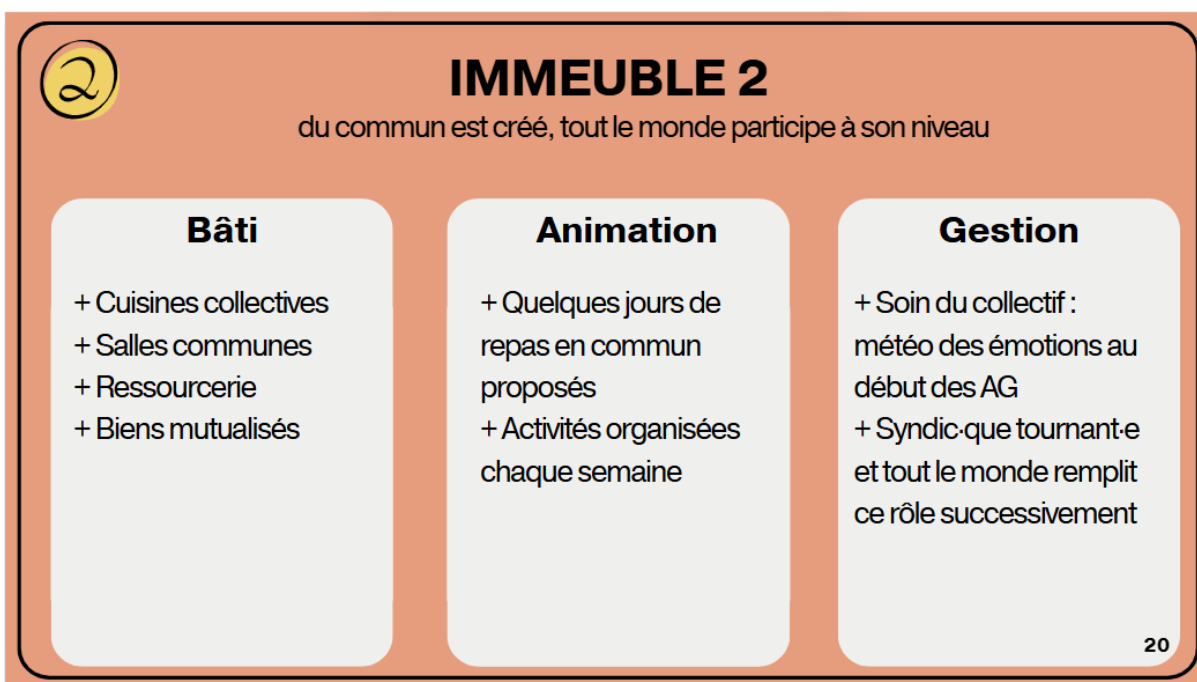
- Soirée jeux de société dans la salle commune chaque semaine
- Tableau de petites annonces où les habitant-es peuvent demander de l'aide (ex : babysitting)

Gestion

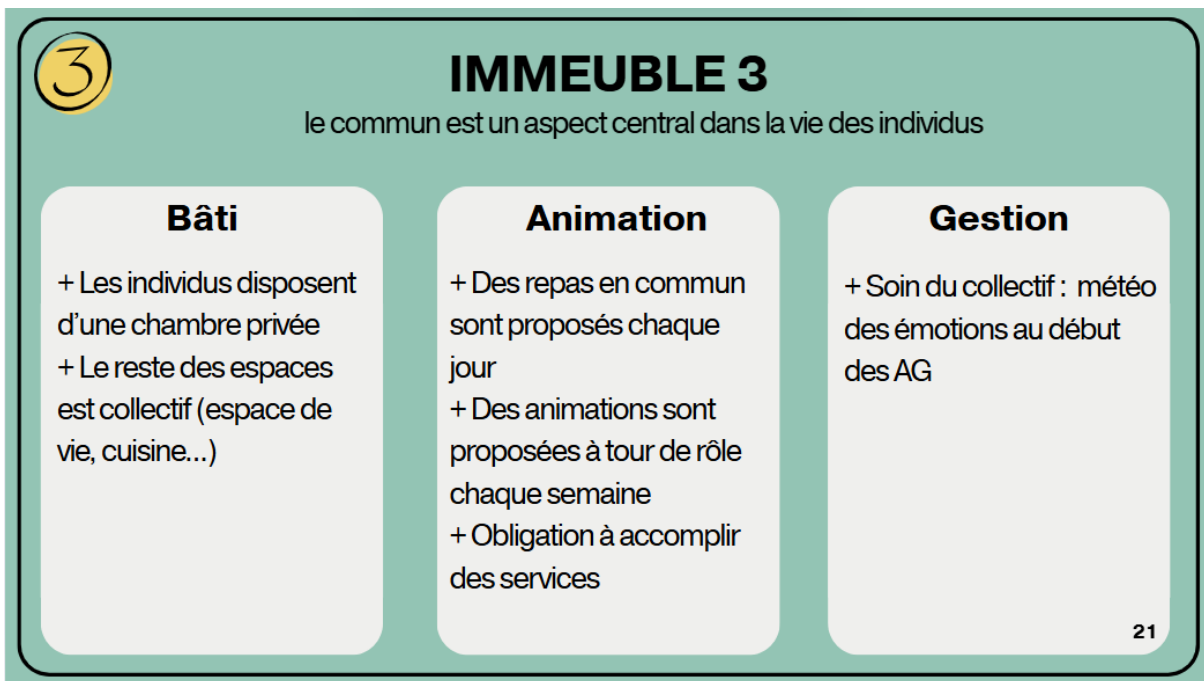
- AG formelle avec un goûter en fonction de ce qu'apporte chacun-e
- Syndic-que volontaire et tournant-e

19

Le premier immeuble est caractérisé par un faible degré de commun. En effet, la création de commun est possible mais n'est jamais contrainte. Tout est pensé pour favoriser le lien social comme l'organisation de soirées de jeux de société chaque semaine ou la mise en place d'un rôle de syndic volontaire et tournant. Toutes ces initiatives encouragent les habitant.es à s'impliquer dans la vie de l'immeuble et à créer des liens entre elles.eux, sans que cela soit obligatoire. Certain-es sont plus ou moins investi-es dans la vie du collectif mais dans la mesure où participer au collectif n'est pas obligatoire, cela ne constitue pas un problème fondamental.



Le deuxième immeuble est caractérisé par un degré de commun modéré. En effet, du commun est créé mais tout le monde participe à son niveau, ce qui ne crée donc pas de pression. Il peut exister un déséquilibre dans l'implication de chacun-e mais ce déséquilibre est inhérent au fonctionnement de l'immeuble : chacun-e participe en fonction de sa disponibilité. Cela peut certes réduire les initiatives, mais on ne peut pas reprocher à quelqu'un d'être moins disponible. Cela constitue donc un compromis. Il est donc possible et non contraint de se rendre aux repas en commun, de rendre service en fonction des annonces affichées et d'organiser des activités chaque semaine. De plus, l'organisation du bâti favorise la rencontre et le partage. Il existe des espaces communs : la laverie, les cuisines et le jardin sont partagés, les biens sont mutualisés et la ressourcerie permet de limiter les dépenses notamment en vêtement. Enfin, une attention est prêtée au collectif : il est crucial de s'assurer que tout le monde se sent bien vis-à-vis du collectif. Il faut donc créer un espace où tout le monde se sent à l'aise de s'exprimer.



Le troisième immeuble est caractérisé par un fort degré de commun. En effet, le commun est un aspect central dans la vie des individus. L'esprit communautaire est recherché et il se retrouve dans le bâti grâce à un grand nombre d'espaces collectifs et la mutualisation de biens et services. Il est également présent dans l'animation et la gestion de l'immeuble à travers les repas en commun ou la mise en place d'un syndic tournant où chaque habitant.e remplit ce rôle successivement. Le but global étant de créer une communauté où chaque habitant.e connaît son voisin et peut s'épanouir dans son cadre de vie. Pour s'assurer que tout le monde participe, les responsables de chaque activité changent chaque semaine. Donc, à un moment ou un autre, chaque habitant.e devra gérer une tâche dans l'immeuble.

Fin

22