

Reconcevoir les espaces communs dans le logement collectif

Influences et enseignements
des coopératives d'habitations

Abigaël Schaller

Énoncé théorique de Master AR

EPFL – 2021-2022

Professeur énoncé théorique : Emmanuel Rey

Directeur pédagogique : Emmanuel Rey

Deuxième professeure : Elena Cogato Lanza

Maître EPFL : Martine Laprise

Remerciements

Je tiens à remercier mon directeur d'énoncé théorique le professeur Emmanuel Rey pour avoir suivi mon travail ainsi que Martine Laprise, ma maître EPFL, pour ses précieux conseils.

Je remercie chaleureusement les habitants des coopératives d'habitations qui m'ont accueilli chez eux, offert un entretien et une visite : Daniela (Zwicky-Süd, coopérative Krafterk1), Camille (Ecoquartier Jonction, coopérative de la Codha) et Olivier (Soubeyran, coopérative Équilibre et Luciole).

Merci également à Mme Maria Riera (ingénieure cheffe de projet à la ville de Lausanne) qui m'a partagé sa vision à travers un entretien.

Finalement, je souhaite remercier Sidney pour ses conseils, sa patience et son engagement au travers de ses nombreuses relectures, mes parents pour leurs corrections et leur soutien et Nolah pour sa bonne humeur.

Avants-propos

Ce travail s'inscrit dans le cadre du cursus master des études en architecture à l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne. Conçu comme base théorique, il établit les principes et les réflexions qui nourriront le projet de master du semestre de printemps 2022.

Il étudie les espaces communs dans le logement collectif et emprunte la vision des coopératives d'habitations afin de questionner la place de ces espaces dans le logement.

La notion de mise en commun englobe plusieurs problématiques qu'elles soient d'ordres écologiques, économiques ou sociales, le partage dans l'habitat propose des solutions et des valeurs qui sont primordiales dans le développement de notre société d'aujourd'hui. La conception du logement doit impérativement évoluer afin de proposer des surfaces communes qui laisse place à des interactions sociales entre habitants et qui permet une économie et une écologie d'espaces.

/ Table des matières

Remerciements	3
Avants-propos	5
0 / Introduction	11
PARTIE I	15
1 / Expansion du commun à travers le logement	15
1.1 Recherche historique sur les espaces communs	17
1.2 Les espaces communs dans le logement ouvrier	18
1.3 Des innovations synonymes d'individualisme	21
1.4 Diversification des ménages	22
1.5 Enjeux contemporains du commun	24
1.6 Une évolution à venir	30
2 / Évolution des espaces communs	33
2.1 Une catégorisation classique des espaces communs	35
2.2 Espaces intermédiaires	35
2.3 Espaces de services	42
2.4 Espaces collectifs	45
2.5 Changement de perception nécessaire	47

PARTIE II 51

3 / Les espaces communs dans les coopératives

d'habitations 51

- 3.1 Les coopératives comme laboratoires du commun 53
- 3.2 Les principes de l'habitat coopératif 53
- 3.3 État des lieux sur la région lausannoise 58
- 3.4 Population concernée 62
- 3.5 Expansion lente des coopératives d'habitations 69

4 / Les espaces communs coopératifs – Études de cas 71

- 4.1 Présentation des études de cas 73
- 4.2 Écoquartier Jonction, Genève 74
- 4.3 Soubeyran, Genève 98
- 4.4 Zwicky-Süd, Dübendorf 124
- 4.5 De multiples usages 144

5 / Nouvelle perception des espaces communs 147

- 5.1 Nouvelle catégorisation des espaces communs 149
- 5.2 Ecoquartier Jonction, Genève 153
- 5.3 Soubeyran, Genève 155
- 5.4 Zwicky-Süd, Dübendorf 157
- 5.5 Une classification ouverte à l'interprétation 159

PARTIE III 161

6 / Hypothèse projectuelle 161

- 6.1 Construire le projet autour du commun 163
- 6.2 Présentation du site 165
- 6.3 Programme 173

7 / Conclusion 175

8 / Bibliographie 179

9 / Annexes 187

- 9.1 Entretien avec Camille, Écoquartier Jonction 187
- 9.2 Entretien avec Olivier, Soubeyran 187
- 9.3 Entretien avec Daniela, Zwicky-Süd 187
- 9.4 Entretien avec Maria Riera 187

0/ Introduction

Selon le scénario de référence de l'Office Fédérale de la Statistique, la population suisse augmentera de 1,7 million de personnes d'ici 2050.¹ Cela représente presque autant de personnes que les villes suisses devront loger durant les 30 prochaines années.²

La surface dédiée à l'habitat représente 35% des surfaces construites en Suisse.³ Ce chiffre ainsi que la densification des villes impliquent une remise en question de la surface individuelle octroyée dans le logement. Il est ainsi primordial de s'intéresser à la pertinence et à la qualité des espaces communs qui constitueront une grande partie de nos logements futurs.

« Commun » signifie « qui appartient à tous, qui concerne tout le monde, à quoi tous ont droit ou part ». ⁴ Ainsi la notion de « commun », appliquée au domaine du logement, regroupe les espaces qui appartiennent à tous les habitants et auxquels chacun a accès.

Les coopératives d'habitations se sont aujourd'hui emparées de cette thématique et deviennent des actrices urbaines engagées en créant des bâtiments innovants qui dépassent leur première vocation sociale.⁵

C'est à travers un changement de perception offert par les coopératives d'habitations que le travail interroge la nouvelle place que doivent prendre les espaces communs dans le logement collectif.

Afin de traiter le sujet et de répondre à la problématique, le travail s'appuie sur une base théorique enrichie de visites et d'entretiens effectués auprès d'habitants de coopératives d'habitations.

1 Office fédéral de la statistique, « Scénarios pour la Suisse ».

2 Keller, « Densifier la ville, sauver les campagnes ».

La Suisse a lancé en 2012 « le projet de territoire Suisse », qui veut protéger les campagnes de l'étalement urbain.

3 Office fédéral de la statistique, « Surfaces d'habitat et d'infrastructure ».

4 Larousse, « Définitions : commun, communs ».

5 Boudet, *Nouveaux logements à Zurich*, 9.

Le travail, composé de cinq chapitres, s'articule en trois parties. Les deux premières établissent les recherches théoriques tandis que la troisième amorce une réflexion sur le projet de master à venir.

Les espaces communs seront abordés ; tout d'abord, d'un point de vue historique afin d'observer leur développement dans le logement collectif. Les périodes et les idéologies propices à leur expansion ainsi que les raisons pour lesquelles ils n'étaient pas au premier plan à certaines époques seront abordées. Cette recherche historique permet d'introduire les problématiques économiques, écologiques et sociales propres aux logements actuels. Le travail expliquera de quelle manière les espaces communs permettent d'apporter des éléments de réponses à ces enjeux.

La fin de la première partie révélera le potentiel de chacun des espaces communs qui compose le logement collectif d'aujourd'hui. Dans ce but, elle s'intéressera à l'évolution spécifique de chacun de ces espaces en questionnant la manière dont ils sont perçus et leur place dans le logement.

La deuxième partie propose une nouvelle perception des espaces communs de telle sorte à révéler leurs qualités spatiales. Dans ce but, cette partie s'intéresse plus particulièrement aux coopératives d'habitations. Elle aborde tout d'abord les grands principes qui forgent ces bâtiments puis elle s'intéresse spécifiquement à leur développement dans la région lausannoise. De plus, elle étudie les catégories de populations intéressées par le partage des espaces, caractéristique de ce type d'habitat.

Par la suite, à travers l'étude de trois coopératives d'habitations différentes, de multiples espaces communs seront présentés. Une classification de ces espaces sera établie afin d'exposer leurs qualités respectives.

Finalement, la troisième partie expose les premières hypothèses projectuelles qui seront la base de la réflexion pour le futur projet de master. Elle présentera également le site du futur projet ainsi que le programme concret dont il sera composé.

PARTIE I

1/ Expansion du commun à travers le logement

1.1 Recherche historique sur les espaces communs

Les espaces communs dans les habitats tels qu'ils sont aujourd'hui n'ont pas toujours été aussi séparés des logements privés. La distinction entre la sphère privée et la sphère publique a entraîné petit à petit la séparation entre espace privatif et espace commun.⁶ Néanmoins, il faut savoir qu'au Moyen-Âge, beaucoup des espaces domestiques sont polyfonctionnels. Par exemple, la salle commune était une pièce qui accueillait tous les événements qui prenaient place dans la vie quotidienne. De plus, avant toutes les inventions techniques qui ont permis de répandre le confort moderne dans tous les logements, beaucoup de fonctions de l'habitat étaient communes à plusieurs habitations. C'était le cas notamment de la buanderie, de la cuisine, ou de la salle à manger. Ces espaces étaient des lieux de rencontres et d'échanges. L'accès facile à l'eau ainsi que la mise en place du chauffage dans chaque appartement, a conduit à une individualisation de ces ressources et à la disparition des pièces communes.

Pour répondre aux problématiques sociales, économiques et écologiques, plusieurs nouveaux projets d'habitats sont imaginés en revalorisant les espaces communs. Cette attention pour ces espaces se perçoit notamment dès les années 70 dans les mouvements squat puis dans les années 90 avec l'émergence de nouveaux projets innovants de coopératives d'habitations.

Ce chapitre retrace donc l'évolution des espaces communs dans le logement collectif. Il s'intéresse aux époques durant lesquelles ils ont été valorisés et celles qui les ont au contraire discrédités.

Pour terminer, il exposera les différents enjeux sociaux, économiques et écologiques actuels et analysera de quelles manières les espaces communs peuvent apporter des solutions.

1.2 Les espaces communs dans le logement ouvrier

⁶ Joud, *À l'intérieur*, 21.

Durant la deuxième moitié du 19^{ème} siècle, le secteur du logement a subi beaucoup de changements et d'agrandissements dans les villes suisses. L'industrialisation a permis de construire plus rapidement et de créer en très peu de temps de nombreux nouveaux quartiers. Le développement du secteur ferroviaire a encouragé la création de quartiers en périphérie. C'est la classe bourgeoise qui a pu se loger ailleurs qu'en centre-ville alors que les classes ouvrières et artisanes n'ont pas eu d'autres choix que de rester et de se serrer dans les immeubles en centre-ville. Cette situation mène à une saturation du centre par la classe ouvrière et à un éparpillement de la bourgeoisie en périphérie.⁷ Cette saturation au centre mène à des problèmes d'hygiène et de conditions de logements. Dans le cas de la ville de Lausanne, ce souci d'offrir des logements convenables aux classes défavorisées est pris en considération à partir du milieu du 19^{ème} siècle.⁸

Les premiers projets à caractère social sont mis en place par des philanthropes. Le domaine industriel étant peu développé à Lausanne à cette époque, il n'y avait pas de prise en charge des logements ouvriers par les patrons. En 1853, les premiers projets ont vu le jour.⁹ Ils ont mis à disposition des familles ouvrières des espaces communautaires comme des bains publics, des espaces de laveries et des salles communes. Ils ont permis de réduire légèrement les problèmes d'hygiène, mais ces lieux ne remédient pas aux problèmes de manque de place et d'insalubrité dans les logements. Les autorités sont ainsi, à la fin du siècle, confrontées à deux problèmes en parallèle. Premièrement, il n'existe pas de législation concernant le développement urbain de la ville et deuxièmement, le manque d'hygiène et la proximité des gens dans les habitations conduisent à des épidémies.

Grâce à quelques personnes qui s'intéressent de près à la condition de logement et à l'initiative de personnes influentes, les communes mettent en place une enquête sur la salubrité des logements. Elle prend place à Lausanne en 1894.¹⁰ Elle permet de mettre en avant qu'il existe une grande disparité de taille et d'hygiène entre les différents

quartiers de la ville, ce qui implique indirectement une disparité entre les logements bourgeois et ouvriers. Ces derniers comportent beaucoup plus de problèmes d'insalubrité. L'enquête met également en avant un manque de loyers abordables sur le marché immobilier. La ville doit donc rénover et rendre salubre les logements ouvriers existants, mais cela mènerait inexorablement à une hausse des prix des loyers ainsi qu'à un souci de relogement des personnes. C'est pourquoi de nombreux nouveaux quartiers sont construits à cette époque. Leur développement vient mettre en question la typologie habituelle des logements ainsi que le rôle de l'État dans l'aide au logement pour tous.

À la suite de l'enquête de 1894, la municipalité de Lausanne a réalisé son premier projet de logement ouvrier. Elle commence à prendre son rôle dans l'aide au logement. Comme l'État ne peut pas construire tous les bâtiments ouvriers, des fondations et des coopératives d'habitations complètent ce qui est appelé aujourd'hui les logements d'utilités publiques. L'État a mis des aides financières en place pour faciliter leur développement.

Les coopératives d'habitations existaient déjà même si l'aide de l'État est un tournant important pour leur développement. La première d'entre elles, l'Association coopérative immobilière, a été fondée en 1869.¹¹ Les premières coopératives ont été créées par des personnes souhaitant mettre en communs les ressources de chacun au profit de la construction d'un bâtiment de logement. Cela permet à ces groupements de ne plus dépendre des propriétaires fonciers en devenant propriétaire ensemble.

Certaines d'entre elles avaient essayé, durant la fin du 19^{ème} siècle, de produire une forme de logements ouvriers qui empruntait l'idée de la communauté villageoise. Ils ressemblaient à des petites villas individuelles. Cette forme permettait de promouvoir la vie au grand air et l'attachement à un véritable foyer.¹²

Cependant, le prix et la disponibilité des terrains ne leur ont pas permis de continuer à construire de nombreux bâtiments sur ce modèle. Leurs projets doivent donc proposer des immeubles plus denses. La

7 Neuenschwander Feihl et Société coopérative d'habitation Lausanne, 75 ans d'élan constructeur au service de la qualité de la vie, 11.

8 Neuenschwander Feihl et Société coopérative d'habitation Lausanne, 11.

9 Neuenschwander Feihl et Société coopérative d'habitation Lausanne, 11.

10 Neuenschwander Feihl et Société coopérative d'habitation Lausanne, 13.

11 Neuenschwander Feihl et Société coopérative d'habitation Lausanne, 12.

12 Neuenschwander Feihl et Société coopérative d'habitation Lausanne, 12.

solution qui est choisie empreinte autant à la grande caserne ouvrière qu'à la villa individuelle. Elle aboutit à la construction d'immeubles de deux à trois étages. C'est la taille qui paraît optimale par rapport à la surface et au prix du terrain qu'il faut rentabiliser et à la promiscuité entre les personnes qui permet de vivre de manière convenable.¹³

Pour des raisons tout d'abord économiques dues aux besoins de loyers bon marché, les architectes conçoivent des espaces de rencontre dans les rez-de-chaussée, comme des salles communes, des salles des lectures ou des lavoirs. C'est une réponse qui complète la taille des logements individuels qui est minimale. Ces espaces prennent également en compte l'habitude de socialisation de la classe ouvrière. Il est vrai que ces espaces rappellent ceux qu'on pouvait retrouver dans les villages ruraux tels que les fontaines, les fours à pain et les moulins qui sont en quelque sorte la base des espaces publics que nous connaissons aujourd'hui.¹⁴ La majorité de la classe concernée par les coopératives d'habitation est au départ des personnes qui viennent de la campagne et qui recherchent en ville l'esprit de communauté qui existe dans les villages.¹⁵

Par la suite ce sont dans des espaces comme les halls et les cours des immeubles, qui à la base n'ont pas cette fonction, que les habitants commencent également à se rassembler même si ces espaces sont présents principalement pour des questions de salubrités et de sécurités. La cour, en premier lieu, permet un apport généreux de lumière dans tous les appartements et une bonne aération pour les logements autant que pour l'immeuble, c'est pourquoi sa taille augmente.¹⁶ Elle devient vite l'endroit de diverses rencontres entre habitants aussi bien qu'un terrain de jeux pour les enfants. Le hall d'entrée est souvent le seul espace intérieur de taille suffisante pour permettre la réunion de plusieurs voisins.

1.3 Des innovations synonymes d'individualisme

Durant le début du 20^{ème} siècle, beaucoup d'innovations techniques voient le jour et se répandent à travers le logement. Les espaces

partagés tels que les lavoirs, les salles de bains ou les cuisines communs disparaissent, car il est maintenant possible d'avoir de l'eau de manière individualisée dans chaque logement. C'est pourquoi l'intérieur du logement va se transformer pour les accueillir. Une pièce en plus est créée pour la buanderie individuelle et les pièces de la cuisine et de la salle de bain s'agrandissent et deviennent toutes équipées.¹⁷

Le développement de ces innovations techniques dans tous les logements encourage l'individualisme dans la notion d'habitat. De plus, la forte pénurie de logements après la Première Guerre mondiale implique de construire des immeubles en perdant le moins de surface possible. C'est pourquoi les espaces communs à tout l'immeuble tels que les halls d'entrée, les couloirs et les cages d'escaliers sont réduits à une surface minimum. Ces espaces « intermédiaires » entre le logement et la rue se situent dans une position délicate entre le privé et le public. Comme ce sont des espaces qui se situent à l'intérieur des immeubles, ils offrent des qualités supérieures à celle de la rue. Il est possible d'y laisser ses affaires, car souvent l'accès au bâtiment est sécurisé, mais également parce que ce sont des lieux chauffés et proches du logement, comme le palier. Leur appropriation pose cependant différents problèmes, car il faut savoir qui les entretenir et se mettre d'accord avec ses voisins sur la façon de les utiliser afin que cela convienne à tous. C'est pourquoi ils sont vus uniquement par leur fonction distributive et sont conçus sans grandes qualités spatiales. Dans beaucoup de projets, ils sont uniquement vus comme les espaces résiduels produits entre les logements. C'est leur surface qui est priorisée. De plus, du point de vue des constructeurs privés, de trop grands espaces intermédiaires équivalaient à une surface gâchée et donc à une perte d'argent. C'est donc à cause de leur coût de production et d'entretien ainsi que la volonté de les réduire à des espaces fonctionnels neutres qu'ils tendent à être réduits au strict minimum.¹⁸

En parallèle le pays est encore confronté à une demande de logements bon marché pour les plus défavorisés. À partir de 1920 la Confédération, les cantons et les villes commencent à apporter un

13 Neuenschwander Feihl et Société coopérative d'habitation Lausanne, 15.

14 Togo, *Habiter demain le logement. Mutualisation et espaces partagés*, 15.

15 Boudet, *Nouveaux logements à Zurich*.

16 Moley, *Les abords du chez-soi*, 27.

17 Marchand, « La buanderie comme espace communautaire », 18.

18 Roux et Noûs, « Le choix des espaces communs dans l'habité, support écologique et solidaire », chap. 2.

soutien financier et des droits de superficie à des projets à but social comme les coopératives ou autre logement d'utilité publique. Il devient plus facile pour la classe populaire de développer des projets et de trouver des loyers abordables.

C'est en profitant de cette aide que les coopératives continuent d'inventer des modes de vie alternatifs, portés sur la vie en collectivité. Certains architectes et urbanistes s'intéressent de près aux espaces communs afin de les faire dépasser leur première fonction. Ils s'attachent à les imaginer comme une continuité importante du passage entre l'espace public et l'espace privé. C'est pourquoi dans certaines démarches alternatives ces espaces deviennent des lieux de cohabitations et d'échanges.

1.4 Diversification des ménages

Dans les années 1970, la thématique de collectivité est mise au premier plan. Ce sont principalement les contestations démarrées en mai 1968 qui traversent le monde qui ont un fort impact sur la demande et la construction de logements en Suisse. Le mouvement contestataire va en effet s'étendre à des protestations contre le coût des transports, contre la bourgeoisie conservatrice ainsi que contre les coûts des loyers et contre la forme des logements. Ce dernier point marque un changement de vision sur la forme de la famille. Le modèle de la famille nucléaire, composée de deux parents mariés avec des enfants, connaît des bouleversements depuis l'entre-deux-guerres.¹⁹ Cette époque avait permis aux femmes d'avoir de plus facilement accès au travail et la notion de mariage arrangé est oubliée en favorisant les mariages d'amour. Les années 1970 participent encore à ce changement de modèle familial par la généralisation de la contraception et la liberté sexuelle. De nouveaux modèles de familles se répandent, car avoir un enfant n'est plus systématique et les divorces sont plus fréquents. Des familles monoparentales, recomposées, des personnes seules ou encore des ménages ne faisant pas partie de la même famille se forment et modifient le besoin général de logements.

Ce mouvement contestataire se manifeste notamment dans le mouvement de squat urbain dans les bâtiments vides. Il vise particulièrement la spéculation immobilière et le nombre important de logements vacants dans les villes. Ce mouvement prend une grande ampleur notamment dans la ville de Genève.²⁰ C'est un moment de rupture ou l'on réaffirme l'existence et l'envie d'une collectivité. Ce désir se manifeste par des transformations spatiales dans les appartements. De nombreuses cloisons sont détruites afin d'unir les pièces et de favoriser les activités communes. Ils partagent les repas et leurs préparations, organisent des événements culturels ou festifs et créent des espaces partagés comme des ateliers, des cuisines, des salles de bains collectives ou encore des salles d'exposition.²¹ Ce concept de squat fait apparaître l'idée de la mutualisation²² des ressources et des espaces dans l'habitat.²³

À la suite de ces contestations et afin de répondre à cette diversification des ménages,²⁴ l'innovation dans le logement connaît un nouveau souffle dès les années 1980. La construction des logements qui était basée majoritairement sur la configuration de la famille nucléaire doit changer. Les premiers changements que l'on peut voir apparaître concernent la réduction de la taille de l'appartement. Par exemple, pour des familles monoparentales ou des personnes seules, on peut voir apparaître le studio. Mais ces modifications concernent tout d'abord la taille et pas la typologie du logement. Celui-ci tend à rester standardisé dans sa forme.

Par la suite des innovations typologiques voient le jour. Elles dialoguent de manière plus ouverte avec les alentours et questionnent les relations et les séparations à l'intérieur même de l'appartement.

Dans cet esprit les architectes de l'époque définissent de nouvelles règles architecturales pour construire le logement.²⁵ Premièrement, le principe du plan neutre met en place la possibilité pour les

19 Weiss, « Évolution sociohistorique de la famille ».

20 Pattaroni, Kaufmann, et Rabinovich, *Habitat en devenir*, 104.

21 Pattaroni, Kaufmann, et Rabinovich, 107.

22 La mutualisation est développée dans le chapitre 1.5.

23 Alonso et Tillemans, « Mutualiser ou comment gérer la mise en partage du commun. », 4.

24 Eleb, *Les 101 mots de l'habitat à l'usage de tous*.

25 Marchand, Lucan, et Ecole polytechnique fédérale de Lausanne Institut de théorie et d'histoire de l'architecture, *Construire des logements*, 17.

fonctions de deux chambres d'être interchangeables. Le but est de dimensionner les différentes pièces à la même taille et leur donner les mêmes qualités, en termes de luminosité, d'emplacement dans l'appartement et aussi d'équipements. Ainsi au cours de la vie d'une famille une pièce peut facilement accueillir une chambre, un bureau ou même en séjour. Deuxièmement, le principe du logement flexible permet une liberté et une facilité d'adaptation de la forme du logement. Des transformations spatiales doivent être possibles facilement sans demander beaucoup d'efforts. Par exemple, certaines pièces peuvent être réunies par des ouvertures dans le mur. Le logement peut ainsi, selon les besoins spécifiques des différents ménages qui l'habiteront, être composé d'une pièce de plus ou de moins. Cette nouvelle vision veut dépasser celle de voir le logement uniquement comme une suite logique de fonctions, mais comme un ensemble dynamique et appropriable différemment par chacun.

La fin du 20^{ème} siècle voit naître les premières coopératives d'habitation dites innovantes. Elles empruntent les idées du mouvement squat et les adaptent à leur vision de l'habitat en commun en proposant systématiquement des salles communes.²⁶

1.5 Enjeux contemporains du commun

Le concept de mutualisation soulevé par les mouvements de squats urbains mérite d'être mis en avant. Il semble pouvoir proposer une nouvelle vision sur les formes de l'habitat qui, malgré une diversification et une flexibilité grandissante des typologies de logement, reste très individuel. Cet individualisme dans l'habitat mène à des problèmes écologiques, économiques et sociaux.

Mutualiser signifie « mettre quelque chose en commun, le répartir. »²⁷ La mutualisation propose donc de mettre en commun des espaces, mais aussi des équipements ou des compétences. Cette notion peut apporter des solutions dans les trois domaines cités au travers de réflexions spatiales sur la mise en commun et le partage.

26 Alonso et Tillemans, « Mutualiser ou comment gérer la mise en partage du commun. », 4.

27 Larousse, « Définitions : mutualiser ».

Enjeux écologiques

La population suisse augmente de 0.7%²⁸ chaque année ce qui implique que la surface du territoire dédiée au logement augmente également. Cette augmentation implique un étalement urbain qui a des conséquences directes sur l'écologie et sur l'utilisation du sol. Les villes doivent être capables d'absorber la hausse de la population afin de limiter ce mitage urbain. C'est pourquoi, à l'orée du 21^{ème} siècle, les politiques de planifications urbaines suisses ont mis en place de nouvelles directives dans le but de limiter l'étalement urbain.²⁹ Ces nouvelles politiques se manifestent notamment par la densification des centres-villes.

De plus, les problèmes écologiques et les bouleversements climatiques actuels proviennent également du gaspillage de biens de consommation.

Le partage et la mutualisation sont deux concepts qui peuvent apporter des solutions et des changements intéressants face à ces problèmes écologiques. Ils peuvent se manifester de deux manières. Il s'agit dans un premier temps du principe de mutualisation spatiale, puis dans un second temps de la mutualisation et du partage des équipements utilitaires.

Premièrement, l'étalement urbain est dû notamment au fait que de nombreux ménages décident d'habiter en périphérie afin d'avoir accès à des logements plus grands, avec un accès extérieur et meilleur marché.³⁰ Comme l'espace devient une ressource rare dans les villes, il n'est pas possible d'offrir de manière individuelle la même qualité de logement. La mutualisation peut permettre de mettre en commun certains espaces afin d'offrir ces qualités de manière collective.

Deuxièmement, le partage d'équipements et de biens permet d'optimiser leur usage et de réduire le gaspillage. Il est important de se rendre compte du nombre d'outils ou d'équipements électroniques qu'on retrouve dans tous les logements alors qu'ils ne sont utilisés que quelques fois par années. Mettre en communs ces objets peut

28 Office fédéral de la statistique, « Population ».

29 Keller, « Densifier la ville, sauver les campagnes ».

30 Keller.

développer une pratique durable et responsable, basée sur le prêt entre voisins.

Enjeux économiques

Fin 2019, la Suisse compte 57.4% de locataires sur le marché immobilier.³¹ Les propriétaires de leurs propres logements représentent 39.7% du marché et les coopératives ne représentent que 2.9%. La population suisse est donc très touchée par la montée des prix du marché locatif et l'opportunité de vivre en coopérative d'habitation est très faible.

Les promoteurs immobiliers ne proposent pas ou peu d'espaces communs dans les immeubles, car c'est une perte de surface et donc ce n'est pas rentable. L'opportunité de retrouver ces espaces ne se retrouve que dans les bâtiments coopératifs. Ce modèle d'habitat propose des idées intéressantes. Partager la surface d'espaces entre plusieurs logements équivaut à en partager le loyer également. Ce système peut permettre aux locataires d'avoir accès aux mêmes équipements et à la même surface de logement, mais en en partageant une partie afin de diminuer le coût du loyer. Cela impliquerait pour eux d'accepter de réduire la surface privée de leur logement au profit de surfaces communes.

Cependant, un problème demeure concernant la gestion de ces espaces dans les immeubles. Un coût relatif à l'entretien et à la gestion de ces espaces ne peut pas être évité. Encore une fois les coopératives d'habitations proposent un modèle intéressant. Il se base sur la participation des habitants. Il pourrait apporter une solution et une influence dans la conception des immeubles de logements. Contre une gestion participative et bénévole des habitants, les propriétaires des immeubles pourraient baisser les loyers. En effet, la responsabilité et les coûts d'entretiens seraient alors la responsabilité des locataires.

Au travers des espaces communs, il est également plus facile de mutualiser l'usage d'objets ou d'équipements. Ce partage permet également une économie d'argent pour les locataires. Il est possible grâce à la mutualisation d'investir dans des biens et des objets de

meilleures qualités, lesquels il ne faudra pas acheter à nouveau l'année suivante. C'est un avantage également de pouvoir partager le coût de leur réparation. Grâce à ce système, il est possible de réduire le nombre d'équipements présents dans les logements ce qui équivaut alors à un gain de place ou à la possibilité d'habiter dans un appartement plus petit et ainsi de réduire encore son loyer.

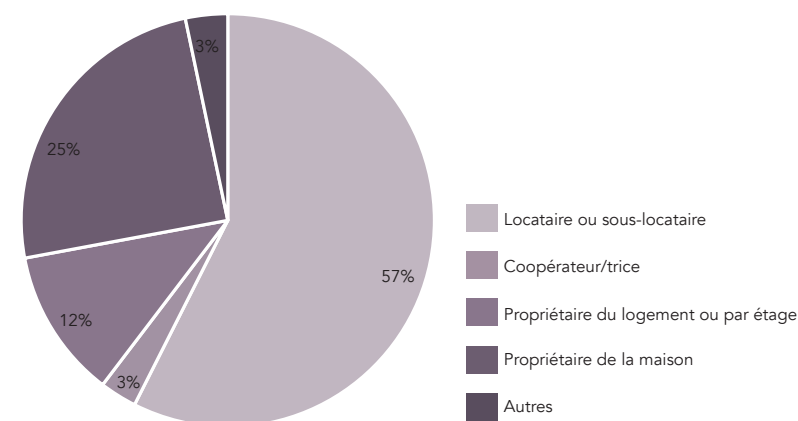


fig. 1 : Statut d'occupation des logements occupés en 2019, OFS

31 Office fédéral de la statistique, « Logements de locataires ».

Enjeux sociaux

La densification des villes a un impact non seulement sur l'environnement bâti des villes, mais également sur le mode de vie des habitants. La distance entre voisins ne faisant que diminuer, il est primordial de trouver une échelle humaine dans les villes qui s'agrandissent. Les gens vivent de plus en plus près les uns des autres, mais sans espaces pour cohabiter ou partager, il est difficile de créer des modes de vie durables.

Ainsi la création d'espaces communs dans l'environnement proche de son logement est une solution spatiale à la densité, mais aussi une réponse à un besoin social.³² Le partage d'un espace crée des possibilités d'échanges et de rencontres entre les personnes qui le partagent.³³ Ils permettent aux habitants de s'ancrer dans une vie de quartier et de créer des liens sociaux.

Récemment, la pandémie de COVID-19 a mis cette problématique en avant, car la plupart des services collectifs tels que les cafés, les parcs, les offres culturelles et les salles de sport n'étaient plus accessibles. Le confinement a également mis en avant que la ville n'est pas très accueillante sans ses lieux collectifs et ses espaces publics, elle devient vide. Ce manque de socialisation dans la ville se retrouve à l'échelle du quartier ou de l'immeuble.

Le rapport au logement d'une grande partie de la population a également été remis en cause durant le confinement. Le logement est en effet devenu le lieu protecteur contre la maladie, mais il a dû aussi devenir l'endroit de nouvelles activités qui à l'ordinaire prenaient place à l'extérieur du lieu de vie, telles que le travail, le sport, les études et les loisirs. De plus, il était parfois un lieu d'enfermement lorsqu'il fallait limiter les sorties au maximum. Une étude menée par une équipe de scientifique de l'EPFL et de l'UNIL a mis en avant des inégalités sociales dans le logement.³⁴ Cela peut concerner des disparités de taille de logement ou d'accès à des équipements comme à un espace extérieur. On peut voir notamment que 65% des

personnes interrogées vivent en appartement contre seulement 35% dans une maison. Parmi l'ensemble des personnes, 35% n'ont pas accès à un espace extérieur qu'il soit de type balcon, terrasse ou jardin.

La situation de télétravail a également influencé le quotidien de la population. Plus de 55% des répondants étaient en situation de télétravail, et 40% cohabitaient avec une personne dans cette situation. La réorganisation et l'adaptation du logement à l'incorporation de la vie professionnelle dans le lieu de vie privée ont représenté un défi qui s'est retrouvé propulsé au premier plan durant la crise. Ce défi pourrait au travers du logement ou d'autres espaces devenir un enjeu futur pour les architectes. Il faut accompagner cette progression du travail à domicile, car si pour la plupart des gens un maintien permanent du télétravail pose un problème, il peut tout de même être intéressant et être synonyme de liberté lorsqu'il est choisi volontairement selon les besoins.

C'est pourquoi il est intéressant d'imaginer un logement augmenté de potentielles autres activités sans pour autant le dénaturer. L'ajout d'espaces de coworking dans les immeubles ou dans le quartier pourrait être une solution intéressante. Ces espaces permettent de conserver un rythme et des repères qui différencient le lieu de vie du lieu professionnel. Ils sont également des lieux de socialisations entre voisins ou habitants du même quartier qui peuvent prendre le rôle de collègues sans travailler dans la même entreprise pour autant.

32 Alonso et Tillemans, « Mutualiser ou comment gérer la mise en partage du commun. », 4.

33 Togo, *Habiter demain le logement. Mutualisation et espaces partagés*, 23.

34 « Une recherche sur le vécu du Covid-19 en Suisse ».

1.5 Une évolution à venir

Dans ce premier chapitre, il a été démontré qu'une des premières causes de la mise en place d'espaces communs dans les logements est l'abandon de la villa individuelle à la faveur d'une densification des villes par des immeubles collectifs. Ces espaces communs répondent à un besoin double : d'un côté ils garantissent une meilleure hygiène et salubrité par la création de vide dans les immeubles denses et de l'autre ils permettent de construire des logements de petite taille en rassemblant des services. Cette méthode a d'ailleurs permis d'augmenter le nombre de mètres carrés habitables par personne à Lausanne.

Par la suite, ces espaces ont été réduits par l'invention d'innovations techniques qui ont rendu le logement plus individuel. Cependant, en parallèle, les coopératives d'habitations ont continué d'exister et de perpétuer les espaces communs afin de pourvoir des logements pour les personnes défavorisées.

La diversification des ménages et les mouvements squat ont ensuite initié de nouvelles idées dont seules les coopératives d'habitations se sont nourries. Elles sont devenues toujours plus innovantes dans le mode de vie qu'elles proposent en incorporant toujours des espaces communs dans leurs projets.

Finalement, il a été démontré que les espaces communs permettent de répondre aux enjeux actuels, qu'ils soient écologiques, économiques ou sociaux.

Afin de comprendre le potentiel de chacun des espaces communs qui compose le logement collectif d'aujourd'hui, la suite de la recherche se concentre sur leur évolution respective en questionnant la manière dont ils sont perçus et leur place dans le logement.

2/ Evolution des espaces communs

2.1 Une catégorisation classique des espaces communs

Au fil du temps, les espaces communs ont été définis par plusieurs appellations, telles qu'espaces intermédiaires, de services, collectifs, de transition ou encore de distribution.

Ces multiples terminologies se basent toutes sur une définition purement fonctionnelle de ces espaces. Cette vision les dépouille de quelconques qualités spatiales en les réduisant à des fonctions.

Ce chapitre est une base théorique sur les espaces communs. Il propose de plonger dans l'origine et l'évolution de chacun des espaces communs rencontrés habituellement dans le logement collectif. Il propose de les analyser au travers de la catégorisation classique utilisée actuellement. Trois groupes distincts sont donc proposés ; les espaces intermédiaires, les espaces de services et les espaces collectifs.

2.2 Espaces intermédiaires

Les espaces intermédiaires ont déjà été évoqués dans ce travail par une vision réductrice qui les définit comme étant les vides résiduels du bâti. On peut également les définir comme étant toutes les couches spatiales par lesquelles les personnes passent pour aller de la rue à leur appartement.³⁵ Ce sont des espaces de transition qui dilatent la notion de seuil et de limite entre le public et le privé. Ils sont également l'articulation entre le collectif et l'individuel ainsi qu'entre l'intérieur et l'extérieur.

Souvent, seul un habitant de l'immeuble peut y entrer. Il pénètre donc dans un espace différencié de la rue, mais il n'est pas encore dans un espace complètement privé. C'est lorsque ces espaces se sont retrouvés les plus réduits dans leur surface, dans les années 1970, que le terme d'espaces intermédiaires se voit démultiplié. Les nommer ainsi à ce moment précis peut être une mise en lumière de leur disparition progressive de l'immeuble de logement collectif.³⁶

35 Moley, *Les abords du chez-soi*, 6.

36 Moley, 7.

Ce sont d'ailleurs des espaces qui sont, encore aujourd'hui dans la plupart des immeubles, réduits à une surface minimale.³⁷ En cause, le fait qu'ils sont souvent vus de la part des maîtres d'ouvrages comme complètement distincts des espaces privés³⁸ et qu'ils représentent de la surface non rentable.

Dans cette catégorie, on peut retrouver des espaces tels que *la cour*, *le hall d'entrée*, *la cage d'escalier*, *le couloir*, *la coursive*, *le palier*, *le seuil* et *la porte* ainsi que *le balcon*.

Cour

Au 19^{ème} siècle, la cour était un espace qui est utilisé afin de résoudre des problèmes d'hygiène, de maladies et d'aération dans les logements de la classe populaire. Elle est d'une taille minimale qui permet de remplir ces fonctions. Elle était également un lieu de socialisation. Effectivement, les habitants descendaient chercher de l'eau à la fontaine qui s'y trouvait. Elle était également le lieu où se trouvaient les lavoirs pour le nettoyage du linge.³⁹

La cour est soumise à des règles strictes concernant son utilisation, car elle était reconnue comme étant un lieu principal d'insalubrité. Compte tenu du rôle qu'elle doit tenir, elle ne doit en aucun cas servir de débarras ou contenir des eaux stagnantes.⁴⁰ Sa taille augmente grâce à des réglementations mises en place par les services publics qui évoluent pour améliorer l'apport d'air et l'hygiène. Néanmoins, cela a pris du temps, car il a été difficile de forcer les propriétaires de parcelles dédiées à des logements ouvriers, à agrandir cet espace qui devient inconstructible.⁴¹ D'autre part, la cour est également présente dans les immeubles bourgeois et elle est souvent d'une taille plus importante, car le problème de rentabilité était moins présent.

Durant le 20^{ème} siècle, la cour devient plus noble. Elle n'est plus vue comme une partie arrière d'un immeuble insalubre, mais revêt une importance similaire à celle de la rue.⁴² Sa fonction sociale disparaît à la suite d'innovations techniques, notamment le développement de l'eau et du gaz à tous les étages.⁴³ Son rôle social doit donc être redéfini. Durant longtemps elle est un lieu sans fonction dans lequel les habitants ne font que passer.

Aujourd'hui, la cour d'un immeuble peut prendre de grandes dimensions et devenir, en substitution de la rue, un espace de verdure pour les habitants.⁴⁴ Elle appartient à tous et elle peut devenir un lieu de jeux, de loisirs ou de détente.

Hall d'entrée, cage d'escalier

Le hall a fait son apparition en Angleterre durant le Moyen-Âge. Il désignait la grande pièce de réception des manoirs anglais qui était située au rez-de-chaussée au centre du bâtiment. C'était une pièce aux multiples utilisations, elle servait à la fois d'entrée, de salon, de salle à manger et de chambre à coucher.⁴⁵ Avec l'évolution des exigences de confort, d'autres espaces apparaissent, ce qui conduit à une séparation des fonctions. Petit à petit le hall conserve donc exclusivement sa fonction d'entrée.

Dans certaines maisons, il est prolongé par un vestibule afin de conserver une bonne intimité dans le reste du logement.⁴⁶ Le hall accueille souvent l'escalier et distribue les autres pièces de l'étage. C'est la pièce où l'on se dévêt de ses vêtements d'extérieur et dans laquelle il est possible de discuter ou de fumer avant de pénétrer dans l'intimité de la maison.⁴⁷ L'ensemble hall-vestibule devient la pièce de

37 Roux et Noûs, « Le choix des espaces communs dans l'habité, support écologique et solidaire », chap. 2.

38 Moley, *Les abords du chez-soi*, 6.

39 Marchand, « La buanderie comme espace communautaire », 18.

40 Moley, *Les abords du chez-soi*, 26.

41 Moley, 27.

42 Moley, 27.

43 Moley, 27.

44 Conus, « Favoriser la mixité dans l'habitat par les espaces intermédiaires », 62.

45 Joud, *À l'intérieur*, 24.

46 Joud, 24.

47 Joud, 24.

transition entre l'extérieur et l'intérieur des maisons et plus tard, des immeubles collectifs.

Aujourd'hui, le hall d'entrée est le premier contact avec l'intérieur d'un immeuble. Il peut parfois être prolongé d'un espace extérieur sous forme d'un creux dans la façade ou d'un auvent qui protège. Ils signifient sa présence et créent un premier espace tampon entre l'intérieur et l'extérieur. Le hall est le lieu principal du croisement entre les flux privés et publics. En effet, il est souvent l'emplacement des boîtes aux lettres et on peut donc potentiellement y croiser le facteur qui fait partie d'un dispositif public. L'espace d'entrée est le lieu qui dessert les lieux extérieurs communs comme la cour ou le jardin. Il distribue également les circulations verticales comme les cages d'escaliers, qui donnent accès à tous les étages du bâtiment.

La fonction de la cage d'escalier ne s'est pas réellement transformée dans le temps, même si sa taille et sa qualité sensible ont pu évoluer. Dans les immeubles de logements modestes, elle a pu être de taille réduite et confinée entre deux murs, ce qui la rendait sombre et étroite.⁴⁸ Aujourd'hui, elle peut devenir synonyme de puits de lumière naturelle et participe pleinement à l'éclairage du hall d'entrée.⁴⁹ Elle a aussi par la suite été rejointe par le dispositif de la cage d'ascenseur qui complète et agrandit le système de distribution vertical des immeubles.

Compte tenu de son origine et de sa disposition spatiale dans l'immeuble, le hall d'entrée contient un potentiel important qui pourrait conduire au dépassement de son unique fonction de lieu de passage pour devenir un prolongement de l'habité.

Couloir, coursive

Le couloir et la coursive font suite au hall d'entrée et à la cage d'escalier en donnant accès aux logements privés. Ils

ne sont cependant pas réellement des espaces que l'on peut considérer comme des pièces.⁵⁰ Ce sont des lieux principalement de passage qui ont comme rôle la distribution d'autres espaces.

Le premier, le couloir, est un dispositif de circulation intérieur à l'immeuble. Face aux besoins urgents de construire des logements au 20^{ème} siècle, cet espace a été optimisé et rationalisé au maximum, surtout dans les logements ouvriers. En effet, c'étaient les premiers lieux à être considérés comme une perte de surface.⁵¹ De ce fait, les couloirs sont souvent sombres et paraissent peu accueillants.

Des essais ont cependant été faits, pour rendre cet espace plus accueillant en lui donnant le statut d'une véritable rue intérieure. C'est surtout la présence de lumière naturelle dans cet espace qui permet son changement de statut.⁵²

La deuxième, la coursive, ramène aux dispositifs distributifs utilisés dans les cloîtres ou les monastères, soit des arcades qui circulent autour d'une cour centrale. Elle a été utilisée dans les immeubles de logements collectifs au 19^{ème} siècle pour des raisons hygiéniques et sociales. En effet, elle est souvent idéalisée dans son rôle de condensateur social et lieu de rencontres.⁵³

Elle distribue les logements depuis l'extérieur à travers un dispositif en façade. Par sa situation en extérieur, elle ne soulève pas les mêmes questionnements que le couloir. Elle est, grâce à la lumière naturelle notamment, un espace plus ouvert à l'appropriation des habitants, mais elle est soumise à un souci d'intimité. En effet sa position en façade implique que les logements vont avoir des fenêtres ouvertes sur elle. Cela peut créer des vues non voulues et non contrôlées de la part des passants vers l'intérieur du logement.

48 Schartz, « L'entre-deux. Des espaces intermédiaires dans le logement collectif », 47.

49 Eleb, *Les 101 mots de l'habitat à l'usage de tous*, 2015, 59.

50 Joud, *À l'intérieur*, 43.

51 Joud, 43.

52 Schartz, « L'entre-deux. Des espaces intermédiaires dans le logement collectif », 50.

53 Schartz, 54.

Palier, seuil et porte

Le passage par le palier et le franchissement de la porte du logement sont les dernières étapes à franchir avant d'entrer complètement dans la sphère privée. L'épaisseur de la porte est la définition littérale du seuil d'entrée. De manière plus élargie, il signifie aussi « ce qui constitue l'accès à un lieu, le début de ce lieu ». ⁵⁴ Le seuil acquiert alors une dimension spatiale importante qui marque la transition, de manière fonctionnelle, mais aussi sensible, du passage entre deux sphères. ⁵⁵

La porte d'entrée est la matérialisation physique d'une limite entre ces sphères. Elle est souvent opaque et épaisse, car elle est le dernier filtre de protection, autant physique que visuelle, entre l'espace intermédiaire et privé. Elle est ornée d'éléments techniques présents principalement pour des raisons de sécurité, comme la sonnette, le verrou ou le judas. Ils permettent de contrôler l'extérieur de l'appartement et de le protéger contre différents types d'intrusions. ⁵⁶ Au pied de la porte, on retrouve souvent un paillason personnalisé qui est un élément d'accueil et qui peut parfois souhaiter « bienvenu » aux visiteurs. Cependant, dans certains immeubles, pour des raisons de praticité de nettoyage il est incorporé directement dans le sol du palier et ne peut même pas être modifié par les habitants. Plus rarement et pour les mêmes raisons, on peut trouver sur le palier des chaussures ou un meuble pour les ranger qui sont les seules personnalisations de cet espace.

Il s'avère donc que la porte et le palier qui sont pourtant très connectés à l'espace intime du chez-soi sont souvent dénudés des éléments privés qui sont les témoins de l'appropriation des habitants. ⁵⁷

Balcon

54 Larousse en ligne, s.d.
55 Marchand, LA PORTE
56 Joud, *À l'intérieur*, 81.
57 Joud, 81.

Le balcon était un dispositif populaire au 19^{ème} siècle. Il est orienté vers la rue passante et il devient une fenêtre sur la vie domestique. En effet, il était commun et bien vu socialement de se montrer à la rue depuis son balcon. ⁵⁸ Il est cependant un espace ambigu à cause de sa situation qui se trouve entre le paraître et l'intimité. ⁵⁹

Au 20^{ème} siècle, des bienfaits et des avantages sur la vie quotidienne des ouvriers sont remarqués et le balcon se généralise sur les façades des immeubles. Il était vu comme un agrandissement de la pièce de vie sur l'extérieur. C'est pourquoi il est situé en relation avec la pièce de la salle à manger ou de la cuisine. ⁶⁰

La taille de cet espace a beaucoup varié dans le temps. En effet, au début des années 2000 un balcon de 9m² était considéré comme généreux, alors qu'aujourd'hui il est considéré comme trop petit. ⁶¹ Il est donc passé du statut de simple ajout bonus au logement à une considération de véritable pièce supplémentaire. ⁶² Les conditions de vie des habitants sont améliorées grâce aux diverses activités qui peuvent prendre place dans cette pièce extérieure. Elle devient un lieu de détente, en profitant du soleil et de la vue ou d'un livre. Il est également un lieu témoin de la vie quotidienne et voit prendre place les moments du repas et de jeux des enfants.

Le balcon n'a cependant pas perdu son ambiguïté, car il se trouve dans un espace extérieur au logement qui est toujours à la vue de la rue ou des voisins. À cause de cela, des rideaux ou des stores sont souvent installés. Ils permettent aux habitants de contrôler l'intimité de leur pièce privée en les fermant, ou au contraire de la révéler en les ouvrant. ⁶³

58 Marchand et Aviolat, *Logements en devenir*, 52.
59 Moley, *Les abords du chez-soi*, 15.
60 Joud, *À l'intérieur*, 134.
61 Marchand et Aviolat, *Logements en devenir*, 50.
62 Joud, *À l'intérieur*, 131.
63 Joud, 150.

2.3 Espaces de services

Les espaces de services sont toutes les pièces communes présentes dans l'immeuble qui proposent des équipements ou de la place complémentaire au logement privé. Ce sont des espaces très bien définis dans leur fonction. Ils sont souvent peu qualitatifs, dans le sens où ils se trouvent dans les espaces de l'immeuble qui n'ont pas forcément de lumière naturelle, par exemple, le sous-sol, le grenier ou le centre d'un bâtiment épais. Ils peuvent fournir de la place supplémentaire pour du rangement ou du stockage ou alors des équipements que les ménages n'ont pas de manière automatique dans leur appartement pour cause de manque de place ou de coûts trop élevés.

Dans cette catégorie, on peut retrouver des espaces tels que *la buanderie, le garage, le local à vélo et la cave*.

Buanderie

La buanderie collective était appelée lavoir au 19^{ème} siècle. C'était un bâtiment public qui rassemblait des bassins pour laver, et rincer le linge ainsi que des espaces pour le faire sécher. C'était un lieu de socialisation intense pour les femmes. En effet, la tâche ménagère de laver le linge prenait bien plus de temps que les machines modernes d'aujourd'hui. C'était donc un lieu communautaire où les femmes se rencontraient, échangeaient et créaient entre elles des liens solidaires.⁶⁴

Au 20^{ème} siècle, l'incorporation de la buanderie dans le logement a été faite en premier lieu dans le logement social pour répondre à un besoin d'hygiène. Elle se trouve dans la cour ou dans le rez-de-chaussée des immeubles. Ce déplacement du lieu de la buanderie permet de laver du linge de manière plus rapide en évitant aux femmes de se rendre dans un lieu précis. Elle est souvent complétée par des bains collectifs et par l'espace de la chaufferie.⁶⁵ En effet, à une époque où la connexion à l'eau courante n'est pas encore

généralisée il est plus simple de rassembler les services liés à l'eau dans le même lieu.

Petit à petit, une mécanisation est intégrée à cette tâche ménagère afin de la rendre moins pénible et plus efficace. Cependant ce n'est pas réellement fructueux, car les femmes qui se rencontrent dans ce lieu s'y éternisent en discutant et donc en y passant plus de temps que nécessaire.⁶⁶

C'est la généralisation de l'eau courante dans tous les ménages ainsi que l'invention de la machine à laver qui permettent de rentabiliser le temps passé à la buanderie. En effet, elle se multiplie à l'intérieur des logements privés et disparaît de la sphère publique et commune.⁶⁷ Elle devient donc un lieu individuel dans lequel il n'y a pas de raison de s'éterniser, la tâche ménagère est effectuée le plus rapidement possible.

Finalement, aujourd'hui la buanderie a perdu son aspect communautaire. Elle existe néanmoins encore en version partagée. Les habitants ne possèdent pas automatiquement une machine individuelle pour des raisons de coûts ou de place dans le logement.⁶⁸ Malgré cela, elle se retrouve souvent reléguée au sous-sol des immeubles de logements, parfois sans aucun apport de lumière naturelle, et perd complètement son rôle de lieu de rencontres.⁶⁹

Garage, local à vélo, cave

Le garage est un espace couvert on l'on peut garer les véhicules. Celui qu'on connaît aujourd'hui, pour la voiture, se trouve dans le sous-sol d'un immeuble. Il est signe de luxe et d'innovations dans les années 1930.⁷⁰ Depuis, l'utilisation de la voiture n'a pas diminué et aujourd'hui des normes et des réglementations publiques régissent le nombre de places de parc qu'il faut inclure lors d'une nouvelle construction. Dans

64 Marchand, « La buanderie comme espace communautaire », 18.

65 Marchand, 18.

66 Marchand, 19.

67 Marchand, 19.

68 Moley, *Les abords du chez-soi*, 141.

69 Marchand, « La buanderie comme espace communautaire », 19.

70 Eleb, *Les 101 mots de l'habitat à l'usage de tous*, 2015, 68.

le canton de Vaud, elles exigent au minimum une place de stationnement par logement, mais le nombre peu augmenté selon la surface brute de plancher de l'immeuble.⁷¹

Le local à vélo est un aménagement ou une pièce qui permet de ranger son vélo à l'abri des intempéries et en minimisant les risques de vols. Le nombre de vélos prévu pour les appartements est d'un par pièce.⁷²

La cave est une pièce souvent située en sous-sol des immeubles de logements qui sert à conserver des denrées alimentaires ou à entreposer des objets. Sa surface est également strictement réglementée. Dans le canton de Vaud, elle doit être de 0.8 mètre carré par personne par ménage.⁷³

Le garage, le local à vélo et la cave sont tous trois des espaces dont la fonction est très définie. Qu'il s'agisse de la voiture pour le garage, du vélo pour le local à vélo ou d'aliments, vin ou objets divers pour la cave, ces trois espaces pourvoient de la place de stockage. À cause de la réglementation qui régit leur taille, le contexte de l'emplacement ou la volonté des habitants n'est pas pris en considération ou alors doit faire l'objet de dérogations. Cela produit des espaces construits de manière systématique et difficilement flexibles. Dans le cas d'immeubles en centre-ville, il serait intéressant de réfléchir à nouveau à la taille nécessaire de ces espaces par rapport à chaque situation. En effet, l'accès aux transports publics est facilité et le covoiturage augmente, ce qui réduit le nombre de voitures dans l'immeuble et peut augmenter en contrepartie le nombre de vélos.

71 VSS, Stationnement. Offre en cases de stationnement pour les voitures de touristes, 11.

72 VSS, Stationnement. Détermination des besoins et choix de l'emplacement de stationnement pour vélos., 7.

73 Service de l'économie, du logement et du tourisme, Directive 1.3 Loi du 9 septembre 1975 sur le logement, 3.

2.4 Espaces collectifs

Les espaces collectifs sont des espaces dont l'appropriation est partagée entre tous les habitants. Au-delà du partage uniquement dans la fonction, ce sont des pièces ou des espaces extérieurs qui existent pour apporter une qualité supérieure aux logements. Ils peuvent être appropriés ponctuellement ou localement de manière individuelle, mais ils sont surtout présents pour proposer des espaces de rencontres à partager entre voisins. Ils peuvent être des lieux d'échanges et d'activités collectives particulières selon les envies et les besoins.

Dans cette catégorie, on peut retrouver des espaces tels que *le jardin* et *la salle commune*.

Jardin

Le jardin est un attribut qui rappelle les qualités de la maison individuelle. Il est synonyme d'espace et de santé dans les villes denses, où il n'y a pas beaucoup de verdure. Il existe donc une forte demande en végétalisation.⁷⁴ À Lausanne, les ouvriers qui arrivent depuis la campagne jusqu'en ville au milieu du 19^{ème} siècle n'ont pas les moyens de se payer une maison avec jardin. Ils recherchent alors une autre manière d'avoir accès à un tel espace. Ils créent donc les jardins ouvriers, qui sont des espaces verts en périphérie de la ville, séparés en plusieurs parcelles, chacune attribuée à une famille. Au 20^{ème} siècle, ces jardins sont repris par l'association des jardins familiaux et aujourd'hui, certains doivent être supprimés à cause de l'agrandissement de la ville. Ils sont cependant bien vus de la part de la commune de Lausanne et seront donc déplacés dans un autre endroit.⁷⁵

En ville, il existe des jardins collectifs au pied d'immeubles. Ils ne sont cependant pas dans des situations idéales. Ils se retrouvent parfois du côté nord, parfois dans les cours, ce qui les rend difficiles, voire impossibles à transformer en

74 Eleb, *Ensemble et séparément*, 117.

75 webmaster@lausanne.ch, « Les jardins familiaux ».

potager. Néanmoins, certains nouveaux développements, constructions ou rénovations⁷⁶ les proposent en toiture, ce qui les met dans une position privilégiée et bien plus qualitative.

Salle commune

Au Moyen-Âge, la salle commune était une pièce polyfonctionnelle qui accueillait beaucoup d'activités. Néanmoins, les exigences de confort changeant, les fonctions se sont séparées⁷⁷ et la salle commune s'est démultipliée. La séparation des usages entraîne la création de multiples salles vouées à des activités particulières. Elles se multiplient au travers de pièces telles que la salle de bal, le fumoir, la salle de billard ou la salle à manger. La salle commune unique et multifonctions disparaît en conservant, comme détaillé dans le chapitre *hall d'entrée*, uniquement son rôle d'entrée du fait de sa position spatiale centrale dans le bâtiment.⁷⁸

Les différentes salles créées pour pratiquer des activités spécifiques tendent à devenir individuelles avec le temps. L'individualisation du logement est, en effet, synonyme de confort et ces pièces se retrouvent multipliées à l'intérieur de chaque logement. On retrouve cependant encore des salles communes dans les logements d'utilité publique comme les logements ouvriers au 20^{ème} siècle. Elle offre un espace supplémentaire à ces logements de tailles réduites. Elle est appropriée de multiples manières par les familles qui la partagent. Elle reste cependant marginale, car le fait de partager un espace de vie n'est pas aux normes de confort de notre époque. D'ailleurs le logement continue d'être le plus individualisé possible, le chez-soi ne se partage pas.

La salle commune est à nouveau populaire de nos jours dans les bâtiments coopératifs qui mettent l'accent sur les liens sociaux dans le logement collectif. On verra dans la suite du travail qu'elle est le lieu central du bâtiment autant en termes d'activités que d'organisation.

2.5 Changement de perception nécessaire

Les catégories actuelles identifiées donnent une perception très stricte et fonctionnelle des espaces communs. Cette vision est renforcée par un besoin d'optimisation de la surface bâtie. Ainsi ce sont les espaces communs qui sont réduits les premiers pour des questions de rentabilité.

Cependant, sur la base des recherches faites, il a été dévoilé que cette vision ne reflète pas la réalité. Il s'est révélé que de nombreuses qualités sociales et spatiales ont été malheureusement perdues au fil de temps. Le fait qu'elles aient existé montre cependant que ces espaces possèdent un potentiel intéressant d'évolution. Y plonger a donc permis de rendre compte de l'utilisation de ces espaces et de leur importance. En effet, nombre d'entre eux étaient, à une époque, synonymes d'interactions sociales en plus de proposer de l'espace supplémentaire au logement. L'origine du hall et de la buanderie sont notamment deux exemples parlants qui interrogent la vision actuelle portée sur ces pièces.

Le problème soulevé ici est donc que la perception exclusivement fonctionnelle de ces catégories interdit d'intégrer des qualités spatiales aux espaces communs. C'est pourquoi, pour répondre à cette problématique, la suite de la recherche se concentre sur les coopératives d'habitations. Elle emprunte leur vision des espaces communs au travers de projets innovants, véritables laboratoires de conception du commun, afin de découvrir un nouveau point de vue.

76 SIA, « Ouchy II ».

77 Joud, *À l'intérieur*, 24.

78 Joud, 24.

- A** Espaces intermédiaires
- B** Espaces de services
- C** Espaces collectifs

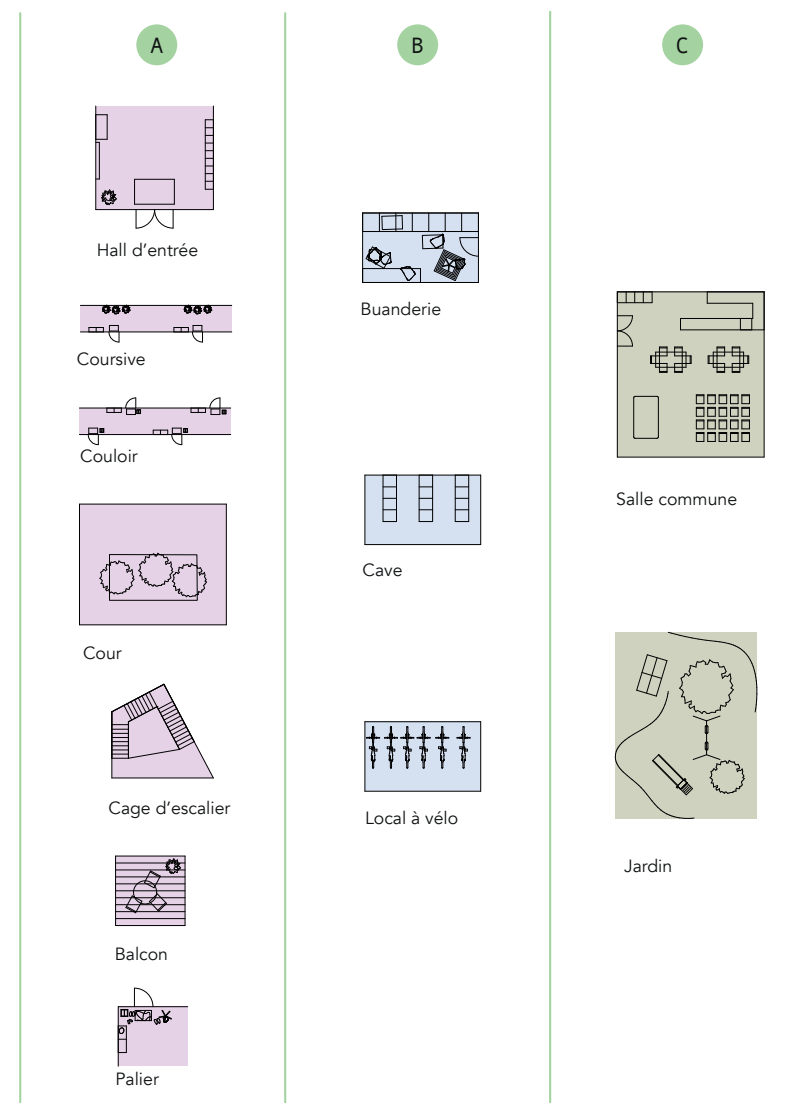


fig. 2 : Catégorisation classique des espaces communs

PARTIE II

3/ Les espaces communs dans les coopératives d'habitations

3.1 Les coopératives comme laboratoires du commun

Les coopératives d'habitations créent des projets innovants qui explorent déjà le potentiel sous-évalué des espaces communs. Elles s'attèlent à les revaloriser, à les requalifier et à en proposer de nouveaux. La mise en commun se révèle par différentes formes architecturales au sein des bâtiments coopératifs. Les innovations spatiales permettent à ces lieux de rassembler de nouvelles qualités, notamment sociales, qui surpassent leur destinée fonctionnelle.

Afin de comprendre la particularité de ces projets, ce chapitre s'intéressera de près à ces bâtiments, à leur place sur le marché immobilier et dans l'imaginaire de la population. Le but est de comprendre le contexte qui permet aux espaces communs de se répandre et si leur présence est voulue et souhaitée par la population.

En premier lieu, le chapitre abordera les raisons pour lesquelles les espaces communs sont valorisés dans ces projets. Par la suite, il s'intéressera au poids et à l'influence qu'elles représentent sur le marché immobilier de Lausanne. Finalement, il cherchera à comprendre quelle partie de la population est intéressée par la vie en coopératives ou par l'accès à des espaces communs de qualité.

3.2 Les principes de l'habitat coopératif

Les coopératives d'habitations offrent un accès au logement qui se trouve entre la propriété et la location. Elles sont parfois appelées « troisième voie du logement », car elles complètent le logement en propriété et le logement en location.

Selon les écrits de Mme Rabinovich, elles peuvent être séparées en trois groupes distincts.⁷⁹ En premier lieu, les grandes coopératives d'habitations qui sont aussi appelées coopératives « ouvertes » intègrent le principe qui permet à une personne non-locataire d'être membre coopérateur. Cela montre leur volonté de s'agrandir, car cela leur procure des fonds et elles mettent en place une liste

⁷⁹ Pattaroni, Kaufmann, et Rabinovich, *Habitat en devenir*, 141.

d'attente pour les personnes qui souhaitent devenir habitants. Elles agissent comme des promoteurs immobiliers à but social. Elles se chargent du financement, de la maîtrise de l'ouvrage et de la gestion des opérations afin de permettre des loyers accessibles à des personnes à revenus modestes. Dans ce type-là, on ne retrouve pas de dimension participative dans l'élaboration du projet du bâtiment, mais uniquement parfois dans la gestion de l'immeuble.

En deuxième lieu, les petites coopératives sont appelées également coopératives « fermées » ou coopératives d'habitants. Dans ce type le statut de membre coopérateur est réservé aux habitants des immeubles, quelqu'un qui n'est pas locataire ne peut pas être membre. Leur développement coïncide avec la mise en place de mesures fédérales qui encouragent à la propriété à partir de 1970. Ces coopératives d'habitation sont fondées par un groupe de personnes qui se réunissent pour un projet spécifique et dont la coopérative créée ensemble sera le maître d'ouvrage. Les membres sont avant tout motivés par leurs envies et aspirations communes en matière de logement.⁸⁰

Finalement, des coopératives d'habitations associatives se sont développées à partir des années 1980. Elles ont pour but d'associer les avantages des deux autres types de coopératives. Elles créent une grande structure fédératrice combinée avec des associations d'habitants qui fonctionnent à plus petites échelles. Comme pour les grandes coopératives, les membres ne sont pas obligés d'être habitants pour devenir coopérateur. Ils cherchent à développer une maîtrise collective de l'habitat, mais également à susciter une volonté politique dans la promotion de l'habitat associatif.⁸¹

Plusieurs principes régissent à différents degrés le fonctionnement de ces différents types de coopératives. Ils prônent des idéaux sociaux, écologiques et économiques.

Il s'agit, tout d'abord, du principe démocratique. Il signifie que chaque membre dispose d'un vote. Il n'y a pas d'actionnaire majoritaire, car la coopérative fonctionne sur un principe d'égalité entre tous.⁸²

80 Pattaroni, Kaufmann, et Rabinovich, 142.

81 Pattaroni, Kaufmann, et Rabinovich, 142.

82 Boudet, *Nouveaux logements à Zurich*, 246.

L'assemblée générale est très importante, ce sont les coopérateurs eux-mêmes qui votent pour approuver une décision. Les habitants prennent les décisions sur l'élaboration du projet et ensuite sur la gestion de la coopérative. Cet investissement commun dans le projet requalifie les liens entre les personnes et vis-à-vis de leur logement.

Les coopératives d'habitations doivent également respecter un principe d'utilité publique en s'affranchissant de la spéculation immobilière.⁸³ Elles ne doivent générer aucun profit dans leur activité et travailler dans un but d'intérêt public. Elles protègent ainsi les terrains qu'elles achètent de la spéculation financière, car elles doivent les revendre à prix coutant. Dans cette logique elles pourvoient des loyers abordables pour des personnes disposant d'un revenu modeste. Les habitants possèdent des parts sociales de la coopérative et louent leur logement.⁸⁴ Les coopératives prennent une part du rôle de l'État en étant des acteurs parallèles à l'offre des logements sociaux. C'est pour cette raison que l'État subventionne l'achat de terrains.

Afin de ne pas subir de gentrification ou de ghettoïsation, elles prônent un principe de mixité. Elles favorisent la convivialité et la solidarité et proposent des espaces propices à l'échange et aux interactions entre habitants. Elles cherchent également une mixité intergénérationnelle, car elles sont conscientes du vieillissement de la population. Elles proposent donc des projets innovants qui prévoient autant des appartements protégés pour des personnes âgées dans que des studios ou des collocations pour étudiants ainsi que des grands appartements pour des familles.

Plus récemment les coopératives ont intégré dans leur construction des principes de durabilité. Elles adhèrent à des labels de constructions durables comme THPE, Minergie, et autres. Une charte écologique accompagne généralement les coopératives et il faut y adhérer pour devenir membre coopérateur. La mobilité douce est encouragée au contraire de l'utilisation de la voiture. Les places de parking sont donc réduites, voire supprimées selon le projet et le souhait des coopérateurs.

83 Boudet, 245.

84 Boudet, 246.

Ces principes ainsi regroupés créent un mode de vie bien particulier. Le type d'habitat va être plutôt dense, à proximité des transports en communs et proche d'une forte vie de quartier culturelle et associative. La vie collective au sein de l'immeuble est mise en avant par la gestion des espaces et leur utilisation. Les voisins créent de forts liens sociaux entre eux et établissent des principes d'entraide, de solidarité et d'écologie.

Les coopératives créatrices d'espaces communs

Grâce, notamment à l'outil du concours architectural, les coopératives jouent le rôle de laboratoires pour de nouvelles typologies de logements et de bâtiments. La relation entre espace privé et public y est, notamment, questionnée et les surfaces collectives sont généralement favorisées en lieu et place de logements individuels plus réduits. C'est pourquoi elles participent à faire émerger des espaces communs qui n'existent pas dans le logement collectif de manière générale. Elles imaginent notamment des halls d'entrée habités et conviviaux, des jardins partagés, des toitures aménagées et accessibles, des buanderies, différents ateliers de bricolage ou de réparation, des pièces indépendantes et des chambres d'amis ainsi que des salles communes.

Cela permet de collectiviser ces espaces afin de ne plus les multiplier pour un usage individuel et permet finalement d'économiser de la surface. L'économie des équipements est également significative, les habitants peuvent mettre en communs des congélateurs, des outils ou autres machines. La salle commune est le seul espace qui n'entre pas dans l'économie d'espace. Elle est créée uniquement dans le but de partages et de rencontres entre voisins.⁸⁵ Toutes ces nouvelles pièces permettent de compléter spatialement ou fonctionnellement le logement privé.

Tout d'abord, la pièce indépendante est une pièce qui permet d'agrandir la surface de son logement durant un certain temps. Cette pièce est apparue avec la multiplication des différents ménages et leur modification récurrente. Cette pièce peut être utile lors de la naissance d'un nouvel enfant ou pour donner de l'indépendance à

un adolescent, mais aussi pour accueillir un parent durant une longue durée ou encore comme surface de bureau indépendant.

Une autre pièce qui a une fonction similaire, mais pour une utilisation courte durée est la chambre d'amis. C'est une pièce qui permet d'héberger de la famille ou des amis même si le logement privé n'est pas assez grand pour les accueillir. Les habitants doivent la réserver à l'avance pour pouvoir l'utiliser et ils mettent souvent en place des règles qui limitent le nombre de réservations par ménages par années ou par mois.

Il apparaît également des pièces dont l'utilisation est plus spontanée comme tout d'abord la salle de jeux. C'est une pièce vouée à l'usage des enfants. Elle propose un espace neutre et sécurisé dans lequel ils peuvent se retrouver et jouer. Cela permet également aux parents de ne pas avoir à tous les accueillir dans leur logement. De plus, la pièce réunit tous les jeux des enfants que ceux-ci souhaitent se prêter et mettre en commun.

Un autre espace qui peut être également utile pour les enfants et l'atelier. C'est un espace dédié aux activités manuelles. Il est équipé de matériaux, machines et outils spécifiques pour aider à la création de bricolages ou autres travaux. Cet espace permet d'éviter d'encombrer ou de salir le logement en accueillant ces activités souvent salissantes. De plus, il donne l'opportunité aux habitants de mettre en commun différents outils et machines.

Ensuite, la bibliothèque est un espace calme qui contient des canapés et une étagère pour ranger des livres. Il permet aux habitants de s'y installer et de lire et également de mettre en communs leurs livres, mais aussi leur CD ou leurs films.

Pour terminer, la salle de sport est un espace complémentaire au logement qui permet, tout comme le fait l'atelier, de retirer une activité particulière de l'appartement. L'utilisation de cette salle pour une activité sportive peut se faire seule ou en groupe et de manière spontanée ou organisée.

⁸⁵ Roux et Noûs, « Le choix des espaces communs dans l'habité, support écologique et solidaire », chap. 3.

3.3 État des lieux sur la région lausannoise

En Suisse, le nombre de logements coopératifs varie considérablement d'une région à l'autre. Cette tendance est liée au fait que le logement coopératif dépend fortement des décisions des instances publiques au niveau cantonal et communal. Par exemple, dans la ville de Zürich environ 20%⁸⁶ de logements sont gérés par des coopératives. Dans le canton de Vaud, cette proportion est seulement de 3%.⁸⁷ Cette différence s'explique par la difficulté d'obtenir des terrains à bâtir. En effet, la municipalité de Zürich a participé très activement et beaucoup plus tôt à résoudre la problématique d'accès à des logements bon marché. C'est pourquoi la ville a, dès le début du 20^{ème} siècle, acheté un grand nombre de terrains et a continué dans la même logique au fil du temps. Cela a permis de mettre à disposition des terrains pour des projets de logements d'utilité publique, comme des coopératives, durant les années d'entre-deux guerres ainsi que durant la crise du logement de 1990.

Jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, les terrains étaient vendus au prix de revient aux promoteurs. Cela signifie que la ville ne réalisait pas de bénéfice lors de la revente du terrain. Par la suite il est apparu une nouvelle sorte de contrat établi via le droit de superficie. Il consiste à proposer un bail de longue durée, en général de soixante ans, qui octroient les droits à bâtir à un tiers en échange d'une rente. Ce système permet aux pouvoirs publics de conserver sur une longue durée le contrôle des terrains qu'ils ont cédés sans devoir construire y eux-mêmes des bâtiments. De cette manière, le terrain n'est pas soumis à la spéculation foncière sur un long terme.⁸⁸

Dans le canton de Vaud, l'aide aux coopératives s'est mise en place un peu plus tard que dans les alentours de Zürich. Ce tableau⁸⁹ montre que le rythme de création des coopératives a doublé dans la deuxième moitié des années 2000. Plus d'un tiers du parc coopératif vaudois se situe dans la ville de Lausanne.⁹⁰ En effet, les coopératives

86 Zünd, « Zürich, capitale des coopératives ».

87 Pattaroni et Marmy, *Les coopératives de logements dans le canton de Vaud*, 16.

88 Boudet, *Nouveaux logements à Zurich*, 35.

89 Pattaroni et Marmy, *Les coopératives de logements dans le canton de Vaud*, 15.

90 Pattaroni et Marmy, 18.

se développent généralement au plus proche des centres urbains. Les communes avec la plus forte concentration de bâtiments coopératifs sont celles de Lausanne et celles de l'Ouest lausannois.

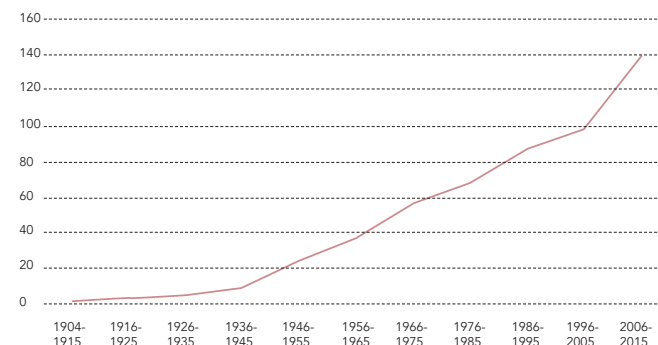


fig. 3 : Evolution de nombre de coopératives dans le canton de Vaud
Pattaroni et Marmy, *Les coopératives de logements dans le canton de Vaud*, 15.

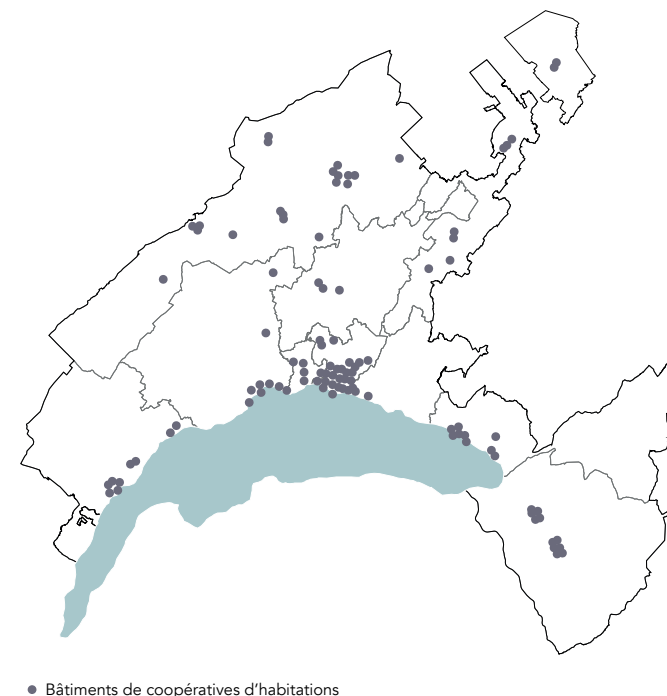


fig. 4 : Répartition des coopératives d'habitation dans le canton de Vaud
Pattaroni et Marmy, *Les coopératives de logements dans le canton de Vaud*, 18.

Au départ, l'objectif principal des coopératives était de pourvoir des loyers bas. En moyenne, les loyers sont 19%⁹¹ plus bas que la moyenne des loyers du marché locatif vaudois. Au fil du temps, et dans les coopératives nouvellement créées il émerge une nouvelle volonté pour la création de plus d'espaces communs.⁹² Les plus anciens bâtiments n'ont donc pas systématiquement de salles communes. La même observation peut être faite concernant la participation active au projet ou à la gestion du bâtiment. Il existe dans les deux cas une corrélation entre la participation ou la création d'espaces communs et la taille de la coopérative. Plus la coopérative est petite ou récente plus ces éléments sont présents. C'est dans les projets innovants dans les idées de gestion, de partage et de mise en commun que ces idées se retrouvent le plus. Beaucoup de nouveaux exemples à Zurich comme « Mehr Als Wohnen » ou à Genève comme « la Codha » le démontrent. Ces dernières ont adopté le modèle de la coopérative associative afin de conserver les qualités sociales en dépit de la grandeur de la coopérative. Outre les travaux d'entretien majeurs réalisés par la coopérative, ce sont les habitants, regroupés en une association, qui prennent en charge les tâches quotidiennes liées à l'entretien de l'immeuble.

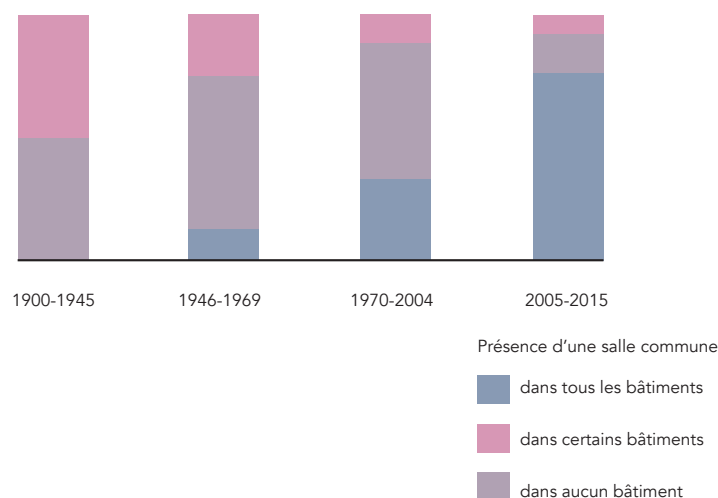


fig. 5 : Présence d'une salle commune en fonction de l'ancienneté de la coopérative Pattaroni et Marmy, *Les coopératives de logements dans le canton de Vaud*, 31.

91 Pattaroni et Marmy, 21.

92 Pattaroni et Marmy, 31.

Depuis les années 2000, à Lausanne, il émerge de nombreuses nouvelles coopératives. Cependant, beaucoup d'entre elles ne possèdent pas encore de bâtiments. En effet, le parc de logement est détenu principalement par les quatre plus grandes coopératives du canton.⁹³ Parmi elles, la SCHL (société coopérative d'habitation Lausanne), fondée en 1920, entre dans la catégorie des « grandes coopératives ». Elle n'inclut pas ou très peu la participation des habitants dans ses projets. Son but premier est de protéger les locataires de la spéculation foncière et elle incorpore très peu d'espaces communs dans ses immeubles. Selon l'entretien passé avec Maria Riera, ingénieure cheffe de projet pour le projet Métamorphose, la SCHL n'est d'ailleurs pas totalement considérée par les autorités publiques avec le même statut que les autres types de coopératives. Lorsqu'elles choisissent l'attribution des parcelles, l'État fait une différence lorsque les habitants sont incorporés dans le projet comme dans le cas des coopératives d'habitation associatives ou celui des coopératives d'habitants.⁹⁴

Cependant, avec l'essor de nouvelles coopératives créées favorisant l'aspect communautaire dans leurs projets, les grandes coopératives s'adaptent elles aussi. La SCHL a, en 2019, démoli un ancien immeuble et reconstruit un nouveau projet qui prévoit des espaces communs. Le bâtiment avait été construit en 1933 et ne répondait plus aux attentes actuelles de confort et de surface. Le nouveau projet prévoit en toiture un espace à disposition des habitants comme espace de rencontres ou de loisirs. La SCHL a mis en place un fonds alloué aux espaces communs lors de la création de nouveaux projets.⁹⁵

Tout cela révèle un nouveau dynamisme et un intérêt social autour de ces bâtiments et un parc coopératif qui s'étendra dans les années à venir.⁹⁶ Pour favoriser ce processus naissant, les communes et le canton peuvent cependant encourager et faciliter l'accès à des terrains afin de permettre à ces bâtiments de s'implanter. La mise en œuvre du projet Métamorphose montre leur intérêt grandissant pour ces bâtiments. Ce projet propose plusieurs agrandissements et densifications de la ville de Lausanne. Le nouveau quartier aux

93 Pattaroni et Marmy, 27.

94 Annexe 4.

95 SIA, « Ouchy II ».

96 Pattaroni et Marmy, *Les coopératives de logements dans le canton de Vaud*, 28.

Plaines-du-Loup en fait partie notamment. Il montre une volonté de la part des instances publiques de mettre à disposition des terrains pour les coopératives, mais également pour des services publics ainsi que pour des commerces. En effet, 25% de la surface à bâtir est allouée à différents projets de logements coopératifs. La volonté est de créer des quartiers qui comportent une grande mixité, aussi bien en termes de logements que dans les types d'affectations.

Pour ces différentes raisons, il est possible de penser que le côté du partage, de mise en commun et de processus participatif sera amené à se développer dans les futurs projets lausannois. En effet, les nouvelles coopératives intègrent de plus en plus souvent dans leurs statuts des buts de mixité, de solidarités, de partage de ressources, d'échange entre habitants ainsi qu'une vision responsable et durable au niveau écologique et environnemental.

3.4 Population concernée

À Lausanne, le processus d'aide mis en place par les communes et le canton est encore lent et il est encore difficile pour les coopératives d'habitations de s'implanter. Une question demeure, cependant, concernant l'attrait de la population pour le mode de vie qu'elles proposent. Dans ce chapitre il s'agira de mettre en avant s'il existe une demande et un intérêt populaire pour ce mode de vie défini plus haut, basé sur une réduction de la propriété individuelle en faveur du commun.

Les modes de vie résidentiels

Afin de comprendre les catégories de personnes concernées et potentiellement intéressées par l'accès à des espaces communs, ce chapitre s'intéresse aux différents modes de vie qui existent dans l'habitat. Dans ses travaux, la sociologue Marie-Paule Thomas met en évidence que le mode de vie se définit par une pluralité de choix séparés en trois thèmes qui aident à la définition de la qualité de vie. Il s'agit de la qualité fonctionnelle, la qualité sociale et la qualité sensible.⁹⁷ La première concerne l'utilisation des services quotidiens

qui facilitent la pratique des activités quotidienne. Elle s'intéresse aux préférences de mobilité et la fréquentation du quartier. La deuxième évalue les relations familiales et amicales comme l'ancrage social local, l'engagement associatif ou encore le positionnement politique. Finalement, la troisième observe les préférences sensibles des habitants sur leur environnement. Cela concerne les préférences esthétiques du bâtiment ou la localisation du logement. La culture de l'habitant peut également qui exercer une influence sur les interactions avec l'environnement bâti.

Ces trois thèmes permettent de définir la qualité de vie recherchée par la personne questionnée et dans quel mode de vie elle entre. Ils montrent également les six critères qui influencent le choix résidentiel d'un ménage.⁹⁸

Ces six critères de choix déterminants pour le lieu de résidence sont la sécurité, la densité, la convivialité, l'ancrage social, la tranquillité et l'élitisme. Grâce à eux, dans son étude Marie-Paule Thomas distingue deux grands groupes de *modes de vie résidentiels*.⁹⁹

Le premier groupe, dit « moderne », émerge des modes de vies de la société moderne. Il est caractérisé par une structure de la famille classique et apporte beaucoup d'importance au statut social. Dans ce premier groupe on retrouve *les communautaristes, les bourgeois et les champêtres ancrés*.¹⁰⁰

Les communautaristes privilégient une vie collective et de voisinage forte dans un environnement construit connu. Ces ménages sont facilement sédentaires, car ils fréquentent de manière soutenue leur quartier et préfèrent vivre dans un environnement connu. Ils utilisent autant la mobilité douce et les transports publics que la voiture. Ils recherchent donc des environnements socialement riches et conviviaux avec plusieurs types de transports à proximité.¹⁰¹

Les bourgeois privilégient avant tout le statut social de leur quartier ainsi que sa sécurité. Ils ne souhaitent pas vivre dans les quartiers populaires ou stigmatisés et ne fréquentent que très peu leur quartier.

97 Thomas et Pattaroni, « Choix résidentiels et différenciation des modes de vie des familles de classes moyennes en Suisse », 114.

98 Thomas et Pattaroni, 116.

99 Thomas et Pattaroni, 118.

100 Thomas et Pattaroni, 120.

101 Thomas et Pattaroni, 120.

C'est le seul groupe qui dit vouloir vivre dans les quartiers chics et résidentiels et non pas dans un quartier populaire et animé. Si possible ils éviteront la ville et préféreront vivre en périphérie, dans une villa ou un appartement neuf. Leur mode de vie est très individualiste et ils ne se déplacent qu'en voiture.¹⁰²

Les champêtres ancrés sont les héritiers des modes de vie ruraux traditionnels. Ils sont contre les modes de vie urbains et se sentent fortement attachés à un paysage campagnard auquel ils appartiennent. Ils valorisent un environnement vert et calme et le logement idéal est une ferme rénovée dans un village. Leurs relations sociales se font principalement dans leur village ou dans leur commune.¹⁰³

Le deuxième groupe peut être appelé « postmoderne », car il caractérise des usages, des valeurs et un rapport au territoire qui rappelle ceux des classes moyennes urbaines post-industrielles. Globalement ils aiment la vie en centre-ville, ils privilégient la mobilité douce et les transports en commun. Dans ce deuxième groupe, on retrouve *les citadins engagés*, *les citadins individualistes* et *les paisibles*.¹⁰⁴

Les citadins engagés sont les plus attirés par l'environnement urbain. Ils recherchent une vie de quartier à ambiance villageoise et un environnement sécurisé pour les enfants. Ils désirent s'engager dans des associations et vont chercher une diversité sociale élevée dans leur quartier. Ils seront donc attirés par un environnement construit dense et mixte qui devra être bien desservi et proche des commodités.¹⁰⁵

Les citadins individualistes partagent leurs caractéristiques avec *les citadins engagés*, mais auront une vie sociale moins ancrée dans leur quartier. Ils le fréquentent majoritairement pour leurs achats et pour sortir le soir. Leur logement doit être pratique et bien connecté au transport afin d'atteindre facilement les offres culturelles de la ville.¹⁰⁶

Les paisibles sont très mobiles et connectés socialement à l'international. Ils ne souhaitent pas s'engager durablement où ils

vivent et privilégient un logement calme et confortable, de préférence connecté facilement par voiture aux aéroports.¹⁰⁷

Il existe une dernière catégorie, *les indifférents*, ce sont les personnes qui n'ont pas de critères de choix déterminants et qui sont le moins satisfaites de leur localisation et de leur logement.¹⁰⁸

L'analyse des modes de vie résidentiels permet de distinguer lesquels pourraient le mieux correspondre au modèle coopératif. Certains modes de vie correspondent ainsi difficilement à ce modèle. C'est le cas par exemple, *des bourgeois* qui n'ont réellement aucun critère en adéquation avec le mode de vie coopératif. Les critères *des communautaristes* paraissent à première vue en accord avec le mode de vie coopératif. Cependant, ils le rejettent par idéologie, car il ne correspond pas aux valeurs qu'ils défendent. Ils sont en effet très attachés aux valeurs traditionnelles de la vie de famille et sont inquiets de leur disparition.¹⁰⁹ Les critères de vie sociale *des champêtres ancrés* peuvent correspondre à la vie en coopérative. Cependant, leur ancrage en campagne ne correspond pas aux logements coopératifs généralement localisés à proximité de la ville pour ses services et les transports publics. Finalement, *les paisibles* sont trop déconnectés de leur environnement social ou fonctionnel pour être intéressés par une vie coopérative et sont donc également écartés du public intéressé.

Ce sont donc *les citadins engagés* et *les citadins individualistes* qui, à différents degrés, correspondent le mieux à une vie en coopérative. Les premiers valorisent la vie communautaire et défendent des idéaux concernant la mixité sociale et le respect de l'environnement. Ils privilégient de nouvelles formes de convivialité urbaine telles que les coopératives.¹¹⁰ Les deuxièmes recherchent avant tout une proximité proche avec les commerces et la vie culturelle. Ils ne défendent pas forcément les idéaux de la vie en coopérative, mais leur mode de vie pourrait y correspondre.

102 Thomas et Pattaroni, 120.

103 Thomas et Pattaroni, 121.

104 Thomas et Pattaroni, 121.

105 Thomas et Pattaroni, 122.

106 Thomas et Pattaroni, 122.

107 Thomas et Pattaroni, 123.

108 Thomas, « En quête d'habitat : choix résidentiels et différenciation des modes de vie familiaux en Suisse. », 330.

109 Thomas, 314.

110 Thomas, 324.

Profils types des coopérateurs

À partir de cette étude sur les modes de vie réalisée par Marie-Paule Thomas, deux étudiants de l'EPFL ont approfondi l'analyse et ont recherché les différents types de modes de vie que l'on retrouve spécifiquement dans une coopérative.¹¹¹ Selon leurs recherches les personnes choisissent l'habitat coopératif notamment à cause de critères économiques, de changements de situation familiale ou encore de fortes valeurs morales.¹¹² Grâce à un questionnaire et des entretiens réalisés auprès de coopérateurs, sept profils différents semblent émerger.

Le militant est un habitant qui s'investit beaucoup dans la vie communautaire du bâtiment. Il est actif au travers du comité, de l'association des habitants ou des groupes de travail. Selon son implication il pourrait être rémunéré pour le travail qu'il effectue.¹¹³

L'investi est très impliqué également, mais est un peu plus en retrait. Il participe à travers les groupes de travail et la vie collective de l'immeuble.¹¹⁴

L'écolo s'implique surtout dans les actions écologiques de l'immeuble. Son choix pour la vie en coopérative s'est fait principalement sur des critères environnementaux et non pas pour la vie collective. Il apprécie tout de même les contacts avec les voisins.¹¹⁵

La personne seule connaît déjà la vie en communauté. Cela peut être des étudiants ou des personnes âgées qui cherchent à partager des moments de vie avec de nouvelles personnes.¹¹⁶

Le nécessaire choisit la coopérative pour des raisons économiques. Il ne participe que très peu à la vie collective. Il peut s'agir à nouveau d'étudiants ou de personnes en situation financière précaire comme les immigrés.¹¹⁷

111 Chabod et Hanssens, « Regards sur l'habitat coopératif genevois », 52-92.

112 Chabod et Hanssens, 88.

113 Chabod et Hanssens, 88.

114 Chabod et Hanssens, 88.

115 Chabod et Hanssens, 88.

116 Chabod et Hanssens, 90.

117 Chabod et Hanssens, 90.

La personne entraînée par le hasard de la vie est un habitant qui a connu la vie en coopérative par une connaissance et tente l'expérience. Elle s'est souvent bien intégrée et a appris à apprécier la vie communautaire.¹¹⁸

L'insatisfait n'est pas convaincu de la vie en communauté et ne voit pas l'intérêt dans le partage. Il vit de manière autonome et individuelle.¹¹⁹

Ces différents profils relevés montrent que le mode de vie coopératif n'est pas unique, mais contient une pluralité de manières de vivre. On remarque en effet un degré d'investissement et de participation qui varie grandement d'une personne à l'autre. Néanmoins, cette différence est acceptée par tous, ceux qui s'investissent le plus le font souvent avec plaisir et ne sont pas contrariés que d'autres s'engagent moins. De plus une étude réalisée sur l'ensemble de la population du canton de Vaud déclare que presque la moitié des habitants dit être intéressé par le fait de vivre en coopérative.¹²⁰ L'habitat en commun pourrait donc correspondre à bien plus de monde qu'il n'y paraît au premier abord.

Demande de communs

De manière plus générale et au-delà de l'attrait pour l'habitat spécifique en coopérative, il est intéressant de se demander s'il existe également un attrait en particulier pour les espaces communs dans le logement collectif.

Dans le cadre du Forum des 100 2021, une enquête a été réalisée concernant la vision de la population sur le rôle de la ville dans les prochaines années.¹²¹ Plusieurs questions concernent l'habitat et une en particulier questionne le partage d'espaces et d'équipements.

« Vous-même, seriez-vous prêt ou non à partager les équipements ci-dessous avec des voisins ? »¹²²

118 Chabod et Hanssens, 90.

119 Chabod et Hanssens, 90.

120 Temps présent, « Coopératives d'habitants, plus belle la vie ? ».

121 M.I.S Trend, « Forum des 100, SOPHIA 2021. Les villes au coeur du changement ».

122 M.I.S Trend, 15.

Le graphique suivant montre les réponses des participants à l'étude. Les équipements que les gens souhaitent le plus partager sont des installations de production d'énergies renouvelables. Il est vrai que les installations de ce type sont chères et les mutualiser rendrait leur achat possible. Cela montre également une attention portée à l'écologie. Un espace vert et une salle de sport sont tous deux assez bien acceptés. L'envie d'espace vert revient également comme l'élément le plus important dans la vision qu'ont les gens d'une ville idéale.¹²³ La nature en ville est donc appréciée jusque dans les immeubles de logement. Comme espace extérieur, un potager ou un verger paraissent également possibles à partager. Le partage de la salle de sport paraît assez actuel à la suite de la pandémie alors que les salles publiques ont été obligées de fermer. Il s'avère aussi que les équipements sportifs sont très spécifiques et peuvent être coûteux.

Les personnes interrogées sont également plutôt favorables au partage d'une salle commune, d'un garage et d'un atelier.

Les participants sont moins favorables au partage de quatre espaces ; la salle de jeux, l'espace de travail, la chambre d'amis et la cuisine. Le peu d'enthousiastes pour le partage de l'espace de travail est quelque peu étonnant, car les espaces de coworking sont plutôt populaires. Le rejet de la mutualisation des trois autres espaces peut-être s'expliquer par le fait que ce sont des pièces plus personnelles et qui pour certaines sont utilisées de manière plus récurrente dans la vie de tous les jours.

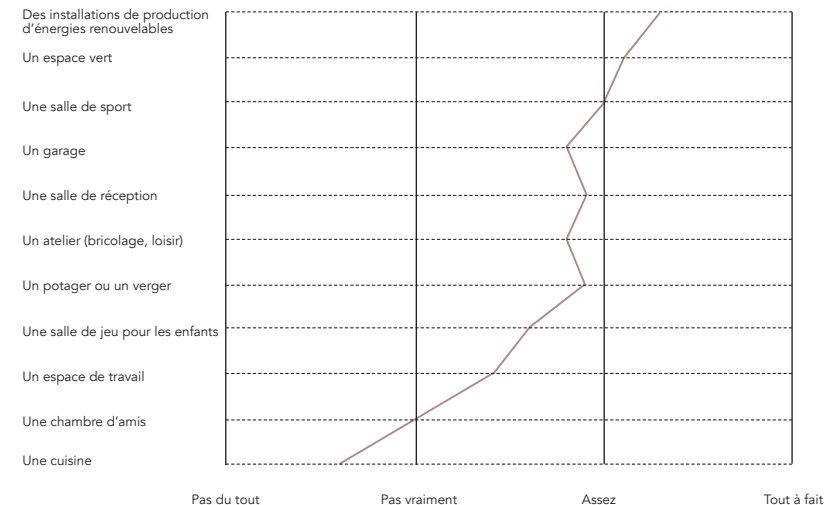


fig. 7 : Espaces communs souhaités par la population
M.I.S Trend, « Forum des 100, SOPHIA 2021. Les villes au coeur du changement ».

3.5 Expansion lente des coopératives d'habitations

À travers l'histoire du développement des coopératives à Lausanne, il apparaît qu'il existe un nouvel essor pour ce type de logements plus communautaires. De plus, cet habitat est réellement populaire auprès de la population vaudoise. Les différents modes de vie abordés et les profils types des coopérateurs démontrent que les profils de personnes intéressées par ces logements peuvent être multiples. De même, qu'au-delà de cet habitat spécifique, il existe également un attrait pour les espaces communs en particulier.

Les coopératives ne représentent que 3%¹²⁴ du marché immobilier vaudois et les espaces communs qualitatifs ne sont pas répandus dans le reste des logements collectifs. C'est pourquoi il s'avère qu'il existe un manque de tels bâtiments pour satisfaire toutes les personnes intéressées par la vie en coopérative ou par le partage d'espaces communs. Il est donc impératif de proposer des solutions qui d'un côté permettent aux coopératives de se développer et de l'autre accordent aux espaces communs une plus grande place dans le logement collectif.

124 Pattaroni et Marmy, *Les coopératives de logements dans le canton de Vaud*, 16.

**4/ Espaces communs
coopératifs - Etudes de
cas**

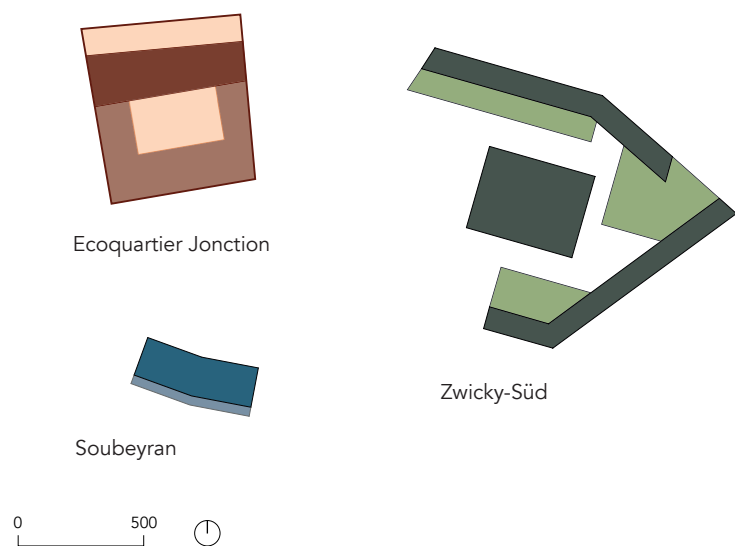


fig. 8 : plan comparatif des études de cas

4.1 Présentation des études de cas

L'étude des trois bâtiments choisis permet de s'approcher au plus près des espaces communs afin d'analyser leur usage et leur appropriation par les habitants. Il s'agit de plonger directement dans la perception de ces espaces en empruntant le point de vue des coopérateurs.

L'étude de cas portera tout d'abord sur le contexte du projet puis sur la description spatiale des espaces communs dans le bâtiment. Ces deux parties seront illustrées par différents dessins et images qui aideront à comprendre le volume du bâti. La suite sera composée de photographies des espaces communs afin d'illustrer l'analyse qui portera sur l'usage et l'appropriation des espaces. Finalement, l'analyse s'intéressera à l'organisation qui doit nécessairement être mise en place par les habitants pour garantir une bonne entente et une utilisation qui convient à tous.

Deux projets se trouvent à Genève et le troisième se situe en périphérie de Zürich, à Dübendorf. Le choix de ces trois projets se justifie par leurs différentes manières d'aborder les espaces communs et par leurs tailles variées afin d'observer un changement d'usage ou de types d'espaces selon le nombre d'habitants. Ils sont tous situés dans des quartiers très urbains, ce qui est également le cas du futur projet de master.

Une visite et un entretien avec un habitant ont été effectués dans chacun des bâtiments afin d'avoir accès à tous les espaces et à un témoignage concernant leur utilisation. À la Jonction, Camille fait partie du comité et joue donc un rôle important dans l'association des habitants. À Soubeyran, Olivier participe activement aux assemblées générales et il est employé par la coopérative pour remplir certaines tâches. À Zwicky-Süd, Daniela est très active en proposant souvent de nouvelles idées de projet à réaliser avec ses voisins. Chacun d'eux était donc très impliqué dans l'association des habitants qui gère leur immeuble.

4.2 Ecoquartier Jonction, Genève



fig. 9 : photographie de la cour, Jonction

Projet	Artamis, Social Loft
Coopérative	CodHA
Architectes	Dreier Fenzel Architectes + communication
Procédure	Concours ouvert
Adresse	Chemin du 23 août 1, 3, 5, 7, 1205 Genève

Nombre d'habitants	255 habitants
Nombre de logements	115 appartements
Surface privée	31,5 m ² /habitant
Surface de communs	5 m ² /habitant
Surface de communs extérieurs	17 m ² /habitant
Espaces communs	Salle commune Buanderie commune Salle de jeux + réunion association Atelier peinture, poterie,... Atelier bois Serre + atelier de jardinage 3 chambres d'amis Garde-mangé Cave à vin 2 terrasse en toiture Cour habitable Potager commun Caves
Espaces commerciaux	3200 m ² de commerces et d'activités culturelles

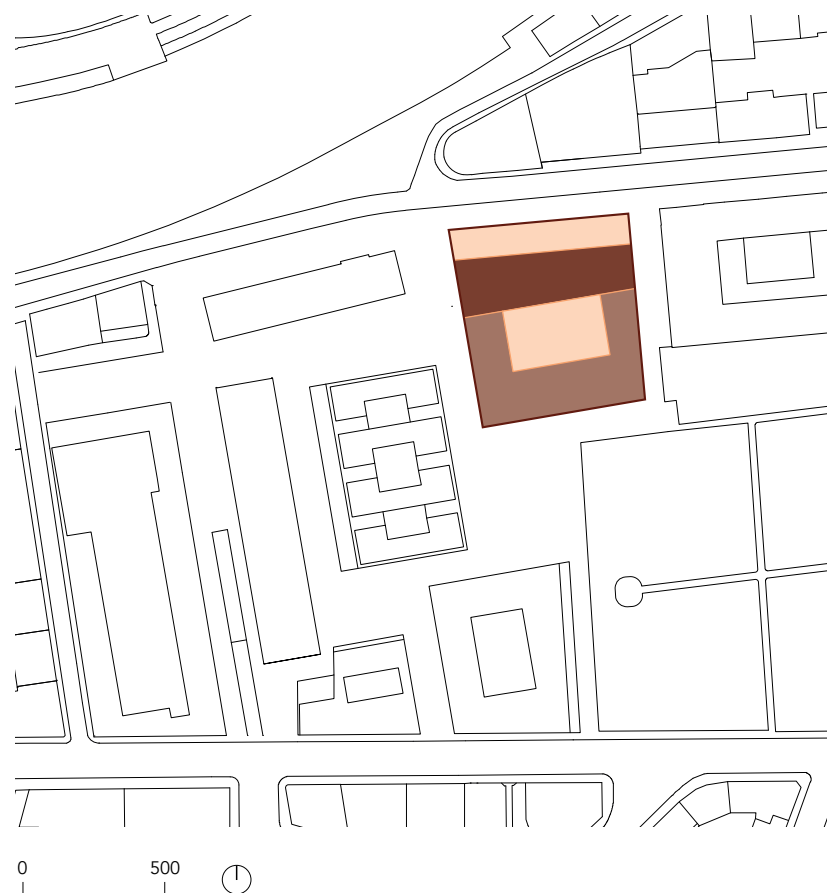


fig. 10 : plan de situation, Jonction

Contexte

L'immeuble coopératif de la Codha se trouve dans l'écoquartier de la Jonction à Genève. Il fait partie d'un projet urbain de trois bâtiments. Les deux autres appartiennent à la coopérative de la rue des Rois et à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social. Au total, le nouveau projet compte plus de 312 appartements. Il a été mis au concours en 2009 qui a été remporté par le bureau d'architecture Dreier Frenzel. Le projet propose des commerces et autres activités culturelles ou sociales en rez-de-chaussée des trois immeubles. Les trois grandes formes sont disposées de telle façon à ménager trois espaces publics distincts, comportant chacun leurs caractéristiques. Le plus grand d'entre eux est une grande place en gravillons, au centre de la parcelle, qui par sa matérialité différenciée des ruelles minérales, rappelle une place villageoise. L'ensemble des espaces publics et leur connexion créent un quartier qui laisse beaucoup de place aux piétons.¹²⁵

L'immeuble de la Codha est construit sur un socle d'arcades en double hauteur qui abrite les commerces et les activités culturelles. Des rues intérieures le percent, au centre desquelles se trouvent les vélos des habitants. Les deux étages suivants abritent les premiers logements de la coopérative ainsi que la plupart des locaux communs. Ce sont principalement des typologies de clusters qui se trouvent dans ces deux étages. Ils sont situés en périphérie d'une grande cour centrale qui repose sur les arcades du rez-de-chaussée. Du côté nord de la cour, le bâtiment s'élève en une barre de huit étages. Elle est disposée légèrement en retrait de la façade nord des étages inférieurs afin de libérer un espace pour une terrasse extérieure.

La particularité du projet présenté pour le concours repose sur les typologies d'appartements très diversifiées qu'il intègre. Il propose des appartements spatialement économiques et d'autres qui possèdent un espace plus généreux, mais évolutif, qui peuvent rappeler les lofts. Le but était que les appartements puissent être configurés et adaptés par les futurs habitants avant la construction.

Dans ce but, le projet propose une structure en poteaux-dalles qui permet une grande flexibilité dans l'aménagement intérieur. Seules

125 Frandsen, « Artamis ».

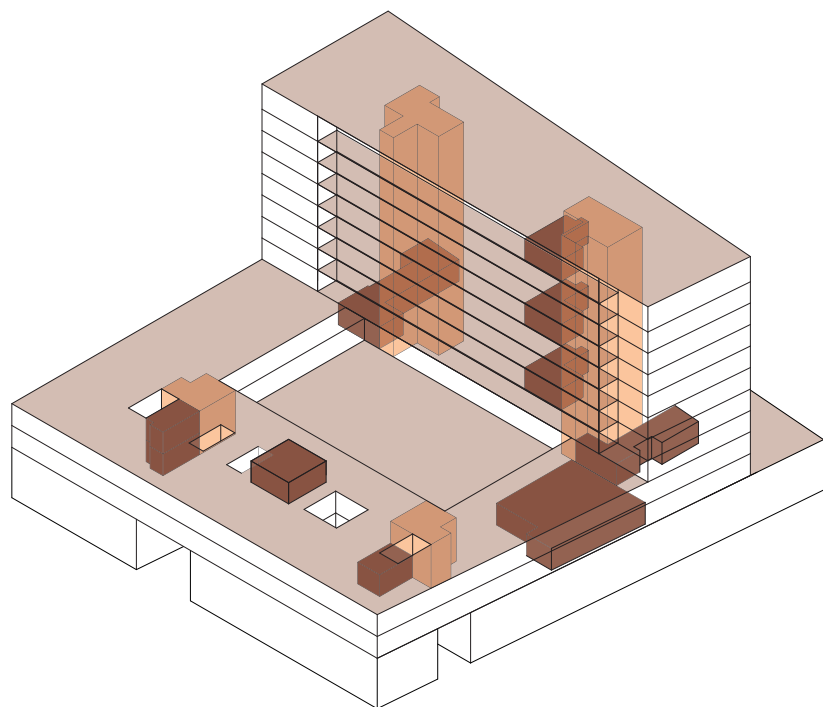


fig. 11 : axonométrie des espaces communs, Jonction

les gaines techniques restent fixes. C'est ce qui a permis, à la suite des discussions entre les habitants, la Codha et les architectes, la création d'appartements de types cluster, qui étaient des typologies assez nouvelles en Suisse romande.¹²⁶ En plus de ces nouvelles typologies de logement, cette structure a aussi permis de faciliter la création des espaces communs. En effet, le processus participatif était primordial et les habitants ont été impliqués très tôt durant le développement du projet.¹²⁷

Description spatiale des communs

La cour est le système central pour les espaces de vie et les espaces collectifs du bâtiment pour deux raisons.

Premièrement, les appartements sont configurés de manière à placer les pièces de vie du côté de la cour. Les chambres s'éloignent dans la profondeur du bâtiment et se développent sur toutes les façades extérieures.

Deuxièmement, toutes les pièces de vie commune s'organisent autour de la cour. Au même niveau que celle-ci se trouvent la buanderie, la salle commune, la salle de jeux des enfants, couplée à la salle de réunion associative et deux ateliers.

La buanderie et la pièce qui réunit la salle de jeux des enfants et la salle de réunion associative sont toutes deux traversantes entre la cour et la terrasse nord du bâtiment. La salle commune est orientée à l'est, elle occupe également toute la largeur de l'immeuble, ce qui lui confère ainsi une très bonne luminosité. Les ateliers occupent un espace légèrement en retrait de la cour. Au-dessus de l'un d'eux, à l'étage, se trouve un local de loisirs pour les adolescents. Ils sont accolés chacun à une cage d'escalier et partagent le puits de lumière des clusters. La profondeur du bâtiment a rendu difficilement aménageables ces espaces c'est pourquoi des activités qui ne nécessitaient pas un grand apport lumineux y ont été placées.

La circulation principale ne passe cependant pas par la cour, comme elle pourrait le faire habituellement. Cela lui confère un statut

126 Bassand et Grisel, « Typologie, participation et réversibilité », 13.

127 Frandsen, « Artamis ».



fig. 12 : photographie de la cour, Jonction

particulier qui s'affranchit du système conventionnel distributif.¹²⁸ Grâce à cela, elle devient un espace extérieur commun indépendant qui peut être utilisé par tous. Elle possède d'ailleurs un toboggan destiné aux enfants-habitants.

Concernant la circulation, quatre cages d'escaliers accompagnées de quatre ascenseurs constituent le système distributif. Du côté sud, les escaliers desservent le toit sur lequel se trouve le jardin potager de 500m². Il est complété par une serre qui fait office d'atelier de jardinage et par une terrasse qui possède une pergola et une cuisine extérieure.

Du côté nord, les escaliers et les ascenseurs distribuent les huit étages qui constituent la tour. Le système distributif vertical est complété par des coursives, situées du côté de la cour également, qui desservent tous les appartements. Elles donnent également accès à trois chambres d'amis qui sont situées à un étage sur deux. Les coursives jouent également le rôle de balcons pour les habitants. Elles sont, en effet, l'espace extérieur le plus spacieux directement accolé au logement. Uniquement certains appartements possèdent une loggia du côté de la façade extérieure de la barre. Ces espaces sont de plus petite taille que l'espace qu'offre la coursive.

Finalement, les cages d'escaliers desservent la grande toiture-terrasse de la tour. Il s'y trouve un espace de détente qui permet de profiter de la vue panoramique sur Genève, un espace de verdure qui peut servir de potager ainsi qu'un local technique qui peut servir de rangement pour les meubles.

Usage et appropriation

Les espaces communs ont été pensés et voulus par les habitants lors de l'élaboration du projet. L'usage quotidien de ces espaces ne correspond malheureusement pas forcément à leurs attentes initiales. Une visite du bâtiment et un entretien avec une habitante ont permis de faire une description plus sensible de ces espaces, notamment au travers de leur appropriation et de leur(s) usage(s), parfois pluriels.

¹²⁸ Voir chapitre 3.



fig. 13 : photographie de la cour, Jonction

La cour

La cour est l'espace qui polarise tous les autres espaces communs autour d'elle. Elle est notamment le prolongement de la salle commune lorsque le temps le permet. Elle ne devient, à ce moment-là, plus seulement un lieu de loisir, mais également un lieu d'organisation lors des assemblées générales.

« La cour [est utilisée]¹²⁹ surtout par les petits qui peuvent jouer sans courir de danger. Avec l'aspect négatif que c'est très bruyant pour les gens qui habitent le premier et le second. »¹³⁰

En effet, leurs vélos et autres jouets, toujours présents durant la visite, ainsi que les traces de pas en bas du toboggan témoignent du passage récent des enfants. Le problème de bruit a été réglé notamment en imposant des limites au niveau des horaires de jeux en soirée.

Les habitants du rez-de-chaussée se sont approprié une partie de la cour. La privatisation par des pots de fleurs permet de créer une terrasse pour les appartements clusters qui n'ont pas d'autres espaces extérieurs.

La salle commune

La salle commune est l'organe commun intérieur principal. Pour Camille elle est très importante dans sa vie quotidienne, c'est l'espace qu'elle utilise le plus. La cour sert de prolongement extérieur à la salle commune durant les mois d'été. La pièce peut totalement s'ouvrir grâce à de grandes baies vitrées.

« [j'utilise]¹³¹ la salle commune pour les cours de Yoga, auxquels je suis très assidue, les AG des comités. J'ai organisé récemment une fête d'anniversaire. On est en train de mettre sur pied quelque chose qui ressemble à un ciné-club parce qu'il y a pas mal de gens qui font



fig. 14 : photographie de la salle commune, Jonction

129 Texte ajouté pour la compréhension générale

130 Annexe 1, 14.

131 Texte ajouté pour la compréhension générale



fig. 15 : photographie de la buanderie, Jonction



fig. 16 : photographie du coin „troc“, Jonction

de l'image dans l'immeuble. [...] Enfin, voilà ! La salle commune, c'est essentiel pour le vivre ensemble dans un immeuble. »¹³²

Cette pièce est le lieu d'activités très diverses. Elles se développent toutes au gré des envies et des circonstances. Par exemple, le cours de yoga s'est mis en place durant le confinement lié à la pandémie COVID-19. Ce sont des habitants, professeurs de yoga, qui ont proposé cette activité qui a perduré après la fin du confinement.¹³³ L'organisation du ciné-club est également représentative de l'envie qu'ont les habitants d'organiser des projets selon leurs compétences.

La salle commune est très importante également pour la tenue des assemblées générales et des comités. C'est une salle qui permet à tous les habitants de se réunir au même endroit et de discuter ensemble.

Elle est à la fois un lieu de mise en place de projets communs aux habitants, par les assemblées et les activités, mais également une pièce privatisable pour une fête privée, par exemple.

La buanderie

« Et puis il y a la buanderie évidemment, dont l'usage est compris dans le loyer, ça c'est absolument incroyable. »¹³⁴

Il est vrai que dans les logements locatifs standard l'utilisation de la buanderie est payante. Le fait qu'elle soit incluse dans les loyers est un véritable atout. La pièce est donc très utilisée. Effectivement, de multiples bacs à linges sont encore présents et les habitants laissent sécher leurs vêtements dans la pièce. La buanderie est traversante. Elle a une façade sur la cour et sur la terrasse côté nord. Cette disposition lui confère une luminosité qui paraît exceptionnelle pour un espace qui est habituellement réservé aux surfaces en sous-sol.

L'espace extérieur, côté terrasse, est prévu pour étendre et faire sécher le linge. Son orientation nord ne facilite pas ce but, mais les

132 Annexe 1, 12.

133 Annexe 1, 10.

134 Annexe 1, 12.



fig. 17 : photographie de la salle de réunion, Jonction

étendoirs sont tout de même utilisés lors de la belle saison. Côté cour, un espace a pris une fonction particulière, il s'agit d'un système de troc de vêtements, surtout pour les enfants, qui est bien fourni.

La salle de jeux et la salle de réunion associative

La pièce qui regroupe la salle de jeux des enfants et la salle de réunion associative est également traversante. Du côté de la cour se trouve le coin jeux. Les enfants mettent ici certains de leurs jeux en commun. Ils se réunissent pour y jouer ou alors empruntent des jouets chez eux pendant un moment.¹³⁵ L'espace jeux est prolongé par une cuisine qui peut autant servir pour le goûter collectif des enfants que pour une collation pour les adultes en réunion. La salle de réunion est séparée par un espace sanitaire et elle a accès à la terrasse nord. Elle est souvent utilisée par le comité de l'association des habitants lorsque la salle commune est déjà réservée par d'autres personnes. La présence d'un babyfoot témoigne du fait que la pièce peut également être une pièce de loisirs pour les adultes.



fig. 18 : photographie de la salle de jeux, Jonction

135 Entretien hors enregistrement.



fig. 19 : photographie de l'atelier bois, Jonction

Les ateliers

« Les ateliers bois et peinture, moi je les utilise peu, mais parce que je suis seule et que j'ai suffisamment de place pour bricoler chez moi. Mais je sais que les familles avec enfants, en a un grand usage. Et puis on a un ou deux artisans, menuisiers, potiers qui font pas mal usage de l'atelier. »¹³⁶

Un atelier est dédié surtout au travail du bois, il contient plusieurs machines, un établi et plusieurs outils. Les habitants peuvent également emprunter des outils de l'atelier s'ils souhaitent bricoler chez eux. Lors de la visite, un habitant que Camille connaissait peu fabriquait un instrument de musique. Elle en a profité pour échanger quelques mots et lui parler d'un projet de scène musicale en soirée qu'elle aimerait mettre en place. Il s'est montré très intéressé, ainsi Camille venait d'illustrer les propos qu'elle avait tenus plus tôt en parlant de la vie dans cet immeuble.

« [...] c'est la possibilité de pouvoir rencontrer des gens avec qui entreprendre des choses, pas juste dire bonjour [...] »¹³⁷

L'autre atelier est moins équipé, mais permet d'autres activités manuelles comme la peinture ou la poterie. Il est surtout apprécié des familles qui peuvent peindre ou faire des bricolages avec les enfants sans salir leur appartement.

Le local adolescent

« Mais les ados.... Je ne sais pas si vous en avez chez vous. C'est des jeunes gens qui sont parfois difficiles à manager. Donc je ne sais pas s'ils ont exactement fait le nécessaire pour aménager. Ils avaient le budget, mais est-ce qu'ils le font ? »¹³⁸

136 Annexe 1, 12.

137 Annexe 1, 7.

138 Annexe 1, 13.

Malheureusement, il n'a pas été possible d'entrer dans la pièce des adolescents pour vérifier les inquiétudes de Camille. Sa situation dans le bâtiment est cependant moins accueillante que la salle de jeux des enfants qui donne sur la cour. Elle est également d'une taille plus réduite, pas loin de la taille d'une chambre classique. Ces éléments et le tempérament différents des adolescents pourraient expliquer une moins bonne appropriation de l'espace.

Les coursives et les balcons

Les coursives sont colonisées par les habitants de manière différente devant chacun des appartements. Pour Camille la proximité de ce passage distributif avec les pièces de vie de l'appartement n'est pas un problème. Elle parle de sa culture hollandaise dans laquelle il est traditionnel de laisser les rideaux ouverts au rez-de-chaussée des logements. Selon elle, cela joue un rôle important dans sa relation à l'intimité.

« Donc moi ça ne me dérange vraiment pas. Ici, les gens passent peut-être deux fois par jour. Quelqu'un qui va à la buanderie ou peut-être pendant la belle saison il y a les enfants qui passent en trottinette et il faut faire un petit peu attention quand on sort, mais c'est tellement sympa. Et puis on fait un petit signe en passant ou pas, donc moi ça ne me dérange absolument pas, au contraire. J'ai l'impression de vivre dans un village, un village vertical, un peu. »¹³⁹

Afin de laisser un espace suffisamment large pour l'appropriation des habitants, la largeur des coursives est de 2m70. Leur largeur de balcon fait ainsi 1m50 et le reste de la coursive doit être vide pour le passage des voies de fuites. Camille est d'ailleurs claire en affirmant que c'est « *ma section de coursive avec droit de passage à tout le monde.* »¹⁴⁰ Les aménagements réalisés par les habitants permettent ainsi de créer comme un filtre visuel et physique, entre l'espace de passage et l'intérieur du logement. Il est bien sûr également possible de fermer les rideaux lorsque les habitants souhaitent plus d'intimité. La mixité d'utilisation de cet espace rend la coursive tout à fait singulière. Elle



fig. 20 : photographie de la coursive, Jonction
Documentation Suisse du Bâtiment

139 Annexe 1, 15.

140 Annexe 1, 15.



fig. 21 : photographie de la toiture, Jonction



fig. 22 : photographie de la terrasse près du potager, Jonction

est à la fois un lieu de rencontre, un espace de prolongement du logement et un lieu de passage.

Les chambres d'amis

« Alors, les chambres d'amis, elles sont surbookées. Le problème qu'on a, c'est qu'on s'est donné à nous-mêmes des règlements. Par exemple, la chambre d'amis pour que tout le monde y ait accès on ne devrait pas dépasser sept réservations par an et par ménage. »¹⁴¹

Les chambres d'amis sont tellement populaires qu'il n'est pas possible de maintenir les règles établies par les habitants. Il en faudrait presque une de plus pour satisfaire la demande. Les chambres possèdent chacune des sanitaires, mais pas de cuisine. Elles ne sont pas vouées à être complètement indépendantes du logement de l'hôte.

La toiture

La terrasse sur le toit est surtout utilisée durant la belle saison dans le cadre de fêtes en extérieur ou d'apéro. Elle peut être utilisée par les habitants entre eux, mais également être réservée pour y organiser un événement en invitant des personnes externes à l'immeuble. Cela a d'ailleurs posé quelques problèmes, car des personnes externes ont connaissance du code de l'immeuble et utilisent la toiture sans y avoir été invitées. C'est la raison principale de l'abandon de la surface potagère. En effet, les plantations se faisaient piétiner sans considération.¹⁴²

« Donc, c'est devenu un dépotoir à détrit. Il n'y a pas de sanitaires là-haut, donc je ne vous explique pas les situations qu'on trouve. »¹⁴³

La gestion des espaces n'est donc pas toujours simple et la terrasse constitue un problème difficile à régler pour les habitants. Elle est le sujet de beaucoup de discussions lors des assemblées générales.

141 Annexe 1, 13.

142 Annexe 1, 14.

143 Annexe 1, 14.



fig. 23 : photographie du potager, Jonction

Le jardin potager

Le potager, la serre et l'espace de cuisine extérieur sont des espaces incontournables du printemps jusqu'à l'automne. Cette toiture est un espace à la fois de loisir et de travail.

« Et puis il y a le potager, avec ses soixante-dix inscrits au groupe de travail. Rarement on est soixante-dix, mais une fois par semaine, on est une vingtaine à s'y retrouver pour travailler. »¹⁴⁴

Le potager est complètement collectif, il n'y a pas de parcelles individuelles divisées selon le nombre de logements. Le groupe de travail est donc l'organe qui l'entretient et fait les récoltes. Les moments de travail deviennent des moments conviviaux. Les habitants apprennent beaucoup les uns des autres, certains ayant plus de connaissances que d'autres sur la tenue d'un potager.¹⁴⁵ Cette année, les habitants ont récolté une tonne de légumes. Ils les partagent entre les personnes travaillant régulièrement dans le groupe de travail. C'est une décision qui convient à tout le monde. La serre est utilisée pour préparer les semis et les plantons de l'année suivante alors que la terrasse met à disposition un espace de barbecue.

Les locaux de stockage

Les habitants partagent un garde-manger dans lequel se trouve un grand congélateur. Les caves sont communes et ne sont pas séparées en petites cellules individuelles. Une cave est notamment spécialisée dans la conservation du vin. À la connaissance de Camille, cela ne pose pas de problèmes, chacun fait attention aux affaires des autres.¹⁴⁶

« Ce qu'ils ont complètement loupé, par contre, c'est le garage à vélo, alors ça, c'est une prise de tête terrible. Ils ont oublié, enfin... Les architectes ne devaient pas aller souvent en vélo. »¹⁴⁷



fig. 24 : photographie de la serre, Jonction

144 Annexe 1, 14.

145 Entretien hors enregistrement.

146 Entretien hors enregistrement.

147 Annexe 1, 9.

En réalité, un local vélo existe au rez-de-chaussée de l'immeuble. Cependant, il est d'une taille trop réduite pour les habitants. Les rues qui traversent le rez-de-chaussée ont donc été aménagées avec des équipements, pour attacher les multiples vélos qui ne peuvent trouver de place dans le local.

Gestion et démocratie

Les habitants utilisent une plateforme numérique afin d'organiser toutes les réservations liées aux espaces communs. Cet outil s'appelle la PNP, la plateforme numérique participative. Elle leur permet de réserver les chambres d'amis, la salle commune, mais également de signaler des incidents ou de proposer de nouvelles idées de projets. C'est en quelque sorte un journal numérique interactif.¹⁴⁸

Les espaces communs sont tous gérés par des règles que les habitants ont établies ensemble. Elles sont, cependant, souvent remises en question et discutées lors des assemblées générales. Pour Camille, il est très important que son espace de vie soit géré par elle-même et non pas au travers d'une régie.¹⁴⁹ D'ailleurs, les enfants sont également encouragés très tôt à discuter entre eux afin de proposer des activités ou afin de résoudre des problèmes éventuels.

« Tout ça, c'est un exercice de démocratie tout à fait formidable, où on apprend à ne pas s'engueuler parce qu'on n'est pas d'accord, à gérer la prise de parole. Moi je suis de ce point de vue là émerveillée de ce qui se passe dans cet immeuble. »¹⁵⁰

Pour garantir le bon fonctionnement de tout le système, il existe une hiérarchie dans l'immeuble. Tout en haut se trouve le bureau de la Codha. Celui-ci emploie un habitant à 40-50% qui se nomme coordinateur d'immeuble. Cet habitant est celui qui fait le lien entre la Codha et l'association des habitants concernant tous les problèmes techniques majeurs. Les problèmes plus bénins sont résolus directement par lui-même. Le nettoyage des parties communes de

l'immeuble a été sous-traité à une entreprise et ne fait donc pas partie de son cahier des charges. Certaines salles font exceptions, comme les chambres d'amis ou la salle commune. Elles doivent effectivement être nettoyées par la personne qui les a utilisées. Cette méthode n'a jamais posé de problème. De plus, elle permet de responsabiliser les personnes à rendre les salles en ordre.

Concernant l'association des habitants, un comité est élu pour deux ou trois ans par les habitants lors d'une assemblée générale. Les membres du comité se réunissent tous les quinze jours pour discuter des problèmes ou propositions faites par les habitants pour le bâtiment. Toutes les décisions qu'il prend doivent être acceptées par l'assemblée générale. Celle-ci est le dernier organe de la hiérarchie qui se tient toutes les 6 à 8 semaines et qui est ouverte à tous les habitants.

Il existe cependant de fortes disparités entre l'investissement des différents habitants. D'après Camille, malgré tous les événements et activités collectives qui sont organisés, certains habitants ne viennent jamais. Ils utilisent néanmoins les espaces comme les chambres d'amis et la salle commune de manière privée en les réservant. Ces différences d'investissement montrent cependant que le système organisationnel fonctionne. Les habitants très investis sont assez nombreux pour mettre en place des projets communs et les personnes moins investies respectent les règles édictées.



fig. 25 : photographie du tableau d'organisation des enfants dans la salle commune, Jonction

148 Annexe 1, 10.

149 Annexe 1, 7.

150 Annexe 1, 11.

4.3 Soubeyran, Genève



fig. 26 : photographie du bâtiment, Soubeyran
Coopérative Equilibre

Projet	Immeuble Soubeyran
Coopératives	Équilibre et Luciole
Architectes	ATBA architecture et énergie
Procédure	Choix des coopérateurs
Adresse	Rue de Soubeyran 7, 1203 Genève

Nombre d'habitants	100 habitants
Nombre de logements	38 appartements
Surface privée	27,8 m ² /habitant
Surface de communs	8 m ² /habitant
Surface de communs extérieurs	18 m ² /habitant
Espaces communs	Salle commune Buanderie Bibliothèque Atelier bricolage Dojo 3 chambres d'amis 3 pièces indépendantes Jardin Terrasse en toiture Potager en toiture Économats Garde-mangé Caves Deux surfaces d'activités professionnelles (500m ²) et un restaurant
Espaces commerciaux	

Contexte

L'immeuble de Soubeyran est un projet conjoint entre la coopérative Équilibre et la coopérative Luciole. Le bâtiment se trouve dans le quartier de la Servette à Genève, proche de la cité Vieusseux. Plusieurs coopératives sont déjà établies dans ce quartier qui a une forte histoire dans l'habitat social.

Les deux coopératives ont obtenu l'attribution, par l'État de Genève, d'une parcelle voisine chacune et elles ont décidé d'unir leurs efforts afin de réaliser un projet commun. Leur choix pour les accompagner dans ce projet s'est porté sur le bureau d'architecture ATBA qui avait déjà réalisé d'autres projets coopératifs. Les futurs habitants avaient la volonté de participer dès le départ au processus de réalisation du projet. Ils se sont réunis tous les dix jours afin de mener des discussions collectives entre eux et avec les architectes. Le projet est marqué par une forte volonté écologique qui a résulté de ces discussions. Le bâtiment est conforme aux normes THPE, il incorpore des panneaux solaires dont l'énergie est, en priorité, autoconsommée, et des toilettes sèches qui sont compostées par les habitants. Durant la phase de chantier, les habitants ont participé, notamment, en installant l'isolation constituée de bottes de paille.

La forme du bâtiment est une barre pliée qui respecte la forme urbaine privilégiée dans le quartier. La cassure du bâtiment devient le pôle des espaces communs et de la vie collective. Au rez-de-chaussée de l'immeuble se trouvent des locaux commerciaux, un restaurant et une partie des espaces communs. Les logements sont répartis dans les 5 étages supérieurs. Ils ont une typologie traversante dans laquelle les pièces de vie sont disposées côté sud et les chambres côté nord. Une demande particulière des habitants était que chacun ait le même ensoleillement. Quelques exceptions au niveau du troisième étage existent néanmoins. Elles sont dues au système distributif de l'immeuble qui est unique. En effet, trois cages d'escaliers et une seule cage d'ascenseur centrale desservent le bâtiment. Les habitants souhaitaient limiter le nombre d'ascenseurs dans le projet, à nouveau pour des raisons écologiques, mais également pour une raison de santé et de forme physique. Ce qui a conduit les architectes à imaginer



fig. 27 : plan de situation, Soubeyran

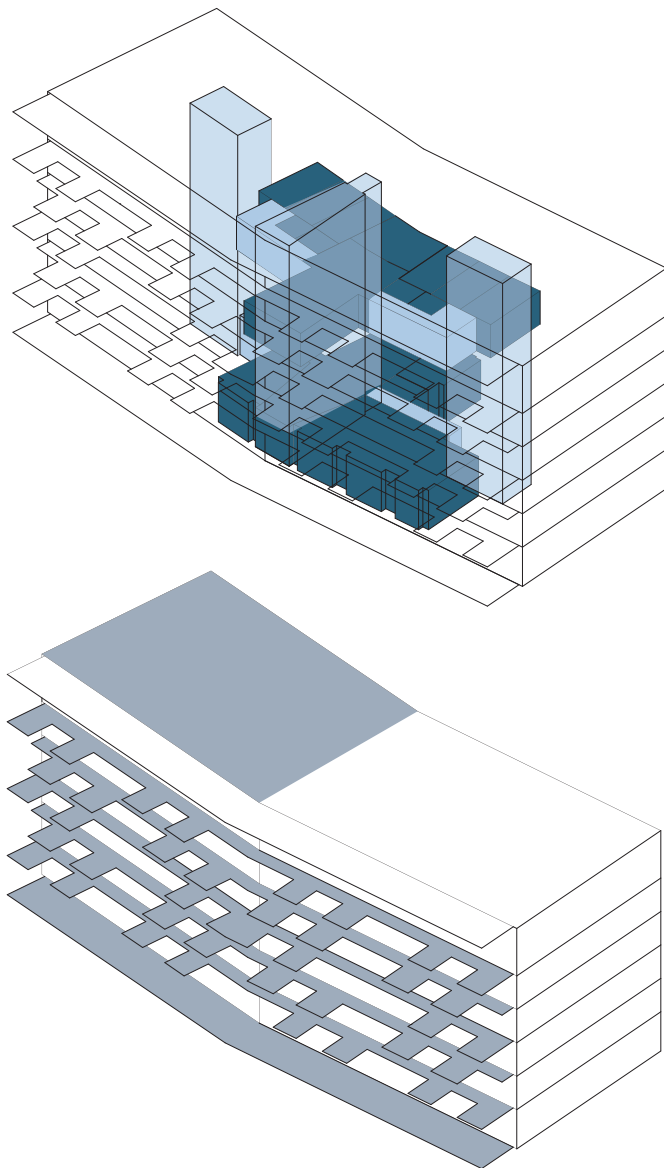


fig. 28 : axonométrie des espaces communs, Soubeyran

une solution créative. Cette solution a, selon Olivier, réellement fait émerger leur projet.¹⁵¹

Les matériaux utilisés pour construire le bâtiment sont le plus possible laissés bruts et sans traitement. Initialement la structure du bâtiment devait être en bois, mais les habitants ont dû faire un compromis pour finalement la réaliser en béton. Cela leur a permis de faire des économies sur la structure afin de les investir ailleurs. Ils ont, par exemple, pu mettre du parquet dans toutes les pièces, y compris les communs, ils ont réalisé des hauteurs sous-plafond de 2m70 ainsi que des cuisines en bois dessinées et construites par un menuisier.

Description spatiale des communs

C'est le dispositif distributif, similaire à une colonne vertébrale, qui rend le bâtiment tout à fait original et qui est le pôle autour duquel s'attachent les appartements et les espaces communs. Ils sont répartis sur quatre étages ; le rez-de-chaussée, le troisième étage, le sous-sol et la toiture.

La distribution est créée par trois escaliers et un ascenseur qui sont reliés au rez-de-chaussée par une rue intérieure. Le long de celle-ci se trouvent le seul hall d'entrée de l'immeuble, qui sert aussi de salle de jeux, la salle commune et un espace salon-bibliothèque. Ces espaces sont tous connectés à une grande terrasse commune et à un grand jardin qui se trouve au pied de l'immeuble côté sud.

Une autre rue intérieure reliant les cages d'escaliers et l'ascenseur se trouve au troisième étage. Comme les cages d'escaliers ne sont pas reliées entre elles aux autres étages, la rue du troisième permet aux habitants des appartements du quatrième et du cinquième étage qui ne sont pas connectés directement à l'ascenseur de le prendre et de ne monter qu'un ou deux étages à pied. Un autre dispositif de circulation a été imaginé, néanmoins, pour permettre de connecter tous les logements du même étage. Un passage, semblable à une mince coursive, a été aménagé sur la façade sud du bâtiment. Ce passage relie tous les balcons, qui se trouvent tous sur cette façade, entre eux et avec la cage d'escalier centrale.

151 Annexe 2, 26.



fig. 29 : photographie du hall d'entrée, Soubeyran

C'est donc la rue intérieure qui coupe le dispositif traversant des appartements. Cette coupure a généré la création de trois chambres d'amis ainsi que trois pièces indépendantes du côté nord du bâtiment. La buanderie occupe l'espace central de cet étage. Elle se trouve ainsi au centre des étages de logements et elle est donc accessible facilement par tous les habitants.

Les trois cages d'escaliers desservent également la toiture. Elle comprend un espace potager et une terrasse surmontée d'une pergola. Une grande place est réservée aux panneaux solaires côté sud.

Les pièces au sous-sol complètent la liste des espaces communs. Le sol d'un espace, que les habitants appellent le « Dojo », a été recouvert de tapis. C'était une pièce en plus dont la fonction n'avait pas été prévue dès le départ. Il s'y trouve également un atelier de bricolage ainsi que des pièces de stockages, comme des caves, idéales pour conserver des fruits et des légumes ou du vin, ou un économat.

Usage et appropriation

Le partage et la convivialité étaient au centre des pensées et des discussions des habitants lors de l'élaboration du projet. Dans l'immeuble les espaces communs semblent tous avoir trouvé leur fonction, autant pour l'utilisation en privé qu'en collectivité. Une visite du bâtiment et un entretien avec un habitant ont permis de comprendre les richesses que ces espaces apportent à tous.

Le hall d'entrée

L'entrée principale de l'immeuble se trouve du côté nord, mais il est également possible d'entrer en traversant le jardin du côté sud. Le hall d'entrée est donc traversant. La partie nord contient les boîtes aux lettres ainsi que des panneaux personnalisés sur lesquels se trouvent des informations liées à des nouveaux projets mis en place dans l'immeuble ou à des questions d'organisation.

La partie sud laisse la place à quelques plantes et à un babyfoot ainsi qu'à une table de ping-pong. Elle est connectée au salon-bibliothèque



fig. 30 : photographie du hall d'entrée côté jardin, Soubeyran



fig. 31 : photographie de la salle commune, Soubeyran



fig. 32 : photographie de la cuisine de la salle commune, Soubeyran

et à la salle commune qui peuvent s'ouvrir sur cet espace et ensemble ils se transforment en espace de jeux pour petits et grands.

Ces deux parties sont séparées par une rue intérieure qui traverse le bâtiment dans la longueur. Elle relie ainsi la cage d'ascenseur et l'escalier central du bâtiment aux deux escaliers latéraux.

« Et puis ça nous fait qu'une entrée et ça allait dans le sens de ce qu'on voulait, quelque chose de convivial plutôt que trois entrées, une entrée. »¹⁵²

Le hall d'entrée unique crée en effet de multiples croisements et rencontres entre habitants. C'est le moment idéal pour échanger quelques mots avec ses voisins.

La salle commune

La salle commune est l'espace commun principal. Elle est utilisée pour beaucoup d'activités différentes. Son utilisation se fait par réservation et elle n'est pas ouverte à des externes. Un habitant doit forcément être impliqué dans l'activité qui s'y tient, mais il peut bien sûr inviter des personnes extérieures.

« [...] il est hyper convoité, hyper utilisé, je veux dire tous les anniversaires des gosses c'est ici, toutes les réunions de famille, c'est ici, les réunions d'association, c'est ici. On fait des fêtes, nous, on fait des chantiers collectifs deux fois par an où on utilise ça, on la nettoie tous ensemble, on bouffe tous ensemble. »¹⁵³

De manière similaire à celle de la Jonction, la salle commune est autant un lieu de fêtes que de réunions et d'organisation. Elle peut s'ouvrir sur la terrasse et le jardin, mais également sur la partie sud du hall d'entrée. Tous ces espaces réunis deviennent un énorme dispositif commun qui englobe tous les espaces communs du rez-de-chaussée.

152 Annexe 2, 26.

153 Annexe 2, 28.



fig. 33 : photographie de la bibliothèque, Soubeyran

Le salon-bibliothèque

Le salon-bibliothèque est principalement utilisé par les enfants-habitants. Ils se retrouvent dans cette pièce pour jouer et profitent également du babyfoot et du ping-pong qui sont dans la partie du hall. Les habitants y ont installé une bibliothèque, qui regroupent différents livres mis à disposition par certains, et des canapés qui permettent lire sur place ou aux enfants de jouer à différents jeux.

« [...] personne n'a envie de perdre la bibliothèque parce qu'on sait que tout le monde trouve ça trop cool [...] »¹⁵⁴

Cette pièce est toujours ouverte, même s'il est aussi possible de la réserver si la salle commune est déjà prise. Cela conduit souvent des enfants externes à l'immeuble à se retrouver là même sans la présence de leurs amis enfants-habitants. Les habitants ne voient, cependant, pas cela d'un mauvais œil. Ils essaient plutôt de les incorporer au groupe afin que les jeunes se rendent compte qu'ils n'ont pas que des droits, mais également des devoirs. Ils doivent donc prendre soin de la salle et la laisser en ordre lorsqu'ils s'en vont.¹⁵⁵

Le jardin et la terrasse

La terrasse parcourt toute la longueur du bâtiment. Elle est couverte et elle est à la fois utilisée par les habitants, le restaurant et les locaux commerciaux qui la longent. Elle est une prolongation idéale à la fois de la salle commune et du jardin.

Le jardin est à la fois un lieu très important pour le fonctionnement écologique du bâtiment et un espace de loisirs. Il comprend, en effet, une grande plateforme en bois qui abrite le lombricompostage des toilettes sèches ainsi qu'une zone de phyto épuration. Le reste du terrain est entièrement recouvert d'herbe à l'exception d'un terrain de pétanque et d'une fontaine d'eau potable. Tout le jardin est entouré d'une haie d'arbustes et est parsemé de quelques arbres fruitiers qui apportent de l'ombrage.



fig. 34 : photographie du jardin et de la terrasse, Soubeyran

154 Annexe 2, 29.

155 Annexe 2, 48.

Deux fois par année, la salle commune, la terrasse et le jardin accueillent ce que les habitants appellent « les grandes corvées ».¹⁵⁶

« Ouais et enfaite là on planifie tout ce qu'on doit faire dans l'immeuble, autant nettoyer toutes les chambres d'amis à fond, autant nettoyer les balustrades, autant construire un jeu, un nouveau jeu pour les gamins. »¹⁵⁷

La quasi-totalité des habitants y participe. C'est l'occasion pour eux de nettoyer le bâtiment à fond, tous ensemble. Pour tous c'est également deux grands moments conviviaux, les journées se prolongent automatiquement par une fête de voisins qui dure jusque tard dans la nuit.

La buanderie

La buanderie est située dans un espace central du bâtiment. Elle est directement connectée à l'ascenseur et à la cage d'escalier centrale. C'est un lieu du quotidien utilisé par tout le monde. Les habitants ont donc voulu la mettre dans une situation de qualité, autant de manière spatiale que par l'accès à la lumière naturelle. Elle devient ainsi le lieu de beaucoup de rencontres.

« [...] du coup, la buanderie au 3e étage avec une grosse baie vitrée, et bah c'était vachement plus séduisant que la vieille buanderie lugubre au sous-sol. »¹⁵⁸

Son utilisation laisse voir de multiple bac à linge, des suspentes prévues pour le séchage des vêtements ainsi que la présence de planches à repasser. C'est donc une pièce dans laquelle les habitants passent plus de temps que juste les quelques instants nécessaires au lancement d'une machine de vêtements.



fig. 35 : photographie de la buanderie, Soubeyran

156 Annexe 2, 31.

157 Annexe 2, 31.

158 Annexe 2, 26.



fig. 36 : photographie de la chambre d'amis, Soubeyran

Les chambres d'amis

La rue intérieure du troisième étage donne accès à trois chambres d'amis. Elles sont chacune aménagées de manières différentes. La première propose un unique lit double, la deuxième, un lit double à étage et la troisième, deux lits simples à étages. Il est donc possible d'héberger jusqu'à dix personnes externes. Toutes les salles de bains des chambres ont un accès, à la fois côté chambre et côté rue intérieure. Il s'agissait d'éviter de créer un sanitaire pour chacune des pièces. Certaines pièces indépendantes n'ont ainsi pas de sanitaire privé.

« Les chambres d'amis on a mis une règle, c'est cinq nuits maximum d'affilée et deux chambres à la fois maximum. Et avec cette règle, déjà, ça suffit. Maintenant, on a fait un petit truc, liste d'attente, si tu vois qu'il n'y a pas de chambre [...] »¹⁵⁹

Les chambres sont beaucoup utilisées, mais grâce au système de limitation, tous les habitants peuvent y avoir accès à parts égales. La liste d'attente leur permet de visualiser facilement s'il arrive souvent qu'une personne ne puisse pas les utiliser.

Les pièces indépendantes

« Donc ça, c'est des pièces que tu peux louer en plus de ton appart sur un temps déterminé, qui permet un peu de jouer sur la plasticité de la taille de ton appart. »¹⁶⁰

Les trois pièces indépendantes de l'immeuble sont les seuls locaux communs qui sont payants. En effet, il est possible de les louer sur une durée déterminée afin d'agrandir la taille de son logement ou de répondre à un besoin d'indépendance pour un adolescent ou pour un espace de travail. Au moment de la visite les trois pièces sont utilisées, la première abrite un bureau, la deuxième un cabinet de consultation et la troisième une chambre indépendante.

159 Annexe 2, 30.

160 Annexe 2, 26.



fig. 37 : photographie de la toiture-terrasse, Soubeyran



fig. 38 : photographie du „Dojo“, Soubeyran

La toiture

Sur le toit se trouvent un espace potager et un espace-terrasse surmontés d'une pergola. Contrairement au bâtiment de la Jonction, le potager est ici divisé en parcelles de terre. Chacune est attribuée à un ménage et il peut en faire ce qu'il souhaite. Toutes les parcelles sont dans l'ensemble bien utilisées sauf une. Il s'agit de la seule parcelle qui n'a pas été attribuée à un habitant et qui est donc commune.¹⁶¹ Ici le collectif ne s'étend pas jusque dans le potager.

Concernant l'utilisation de la terrasse, par rapport à celle du rez-de-chaussée elle est plus un lieu de repli et de contemplation pour les habitants qu'un lieu de vie collective.

Le « Dojo » et l'atelier

Le « Dojo » était à l'origine une pièce sans attribution. L'idée d'en faire une salle avec un sol en tapis est venue peu avant la fin du chantier. Elle a donc une atmosphère particulière et permet plusieurs types d'activités. Elle est un bon défouloir pour les enfants l'hiver ou une salle de sport pour les adultes.

« [...] pour les gamins qui veulent aller se défouler en bas, l'hiver, pour pas se faire mal par terre. Et puis, je sais qu'il y a des gens qui font leur yoga, il y en a d'autres qui font de la gym du sport, machin et tout. »¹⁶²

L'atelier est utilisé par les habitants pour toutes sortes de tâches salissantes ou trop encombrantes pour être accueillies dans le logement. Elle permet également de rassembler tous les outils au même endroit afin de les partager entre tous les habitants.

161 Entretien hors enregistrement.

162 Annexe 2, 25.

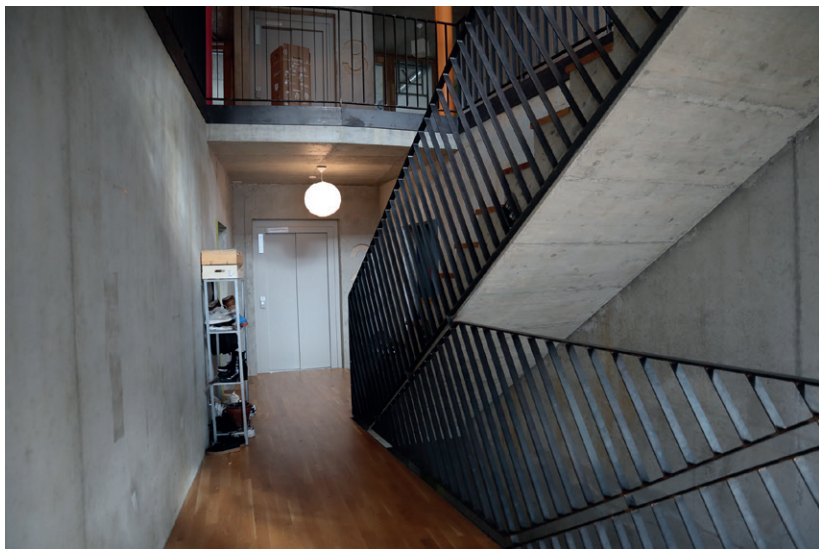


fig. 39 : photographie des paliers et de la cage d'escalier, Soubeyran

La rue intérieure et les paliers

Une particularité de l'immeuble qui se remarque dès l'arrivée dans le hall d'entrée est la matérialité du sol. En effet, il est en parquet dans tous les espaces collectifs et dans les espaces distributifs. Il est peu usuel de voir un tel matériau utilisé dans les parties communes d'un immeuble. Cela participe beaucoup à l'impression d'arriver directement chez les gens à peine dans le hall.

Le parquet se trouve également à l'intérieur des appartements. Cette continuité du matériau participe grandement à l'impression d'être chez soi partout pour les habitants. Cela crée des situations tout à fait étonnantes.

« C'est qu'enfaite quand tu as du parquet, quand t'as le même sol à l'intérieur de chez toi qu'à l'extérieur, c'est fou ce que ça donne. Il y a plein de gens qui se baladent en chaussettes. »¹⁶³

Les paliers et la rue intérieure du troisième paraissent, grâce à cela, plus appropriés. Alors qu'ils ne sont pas marqués beaucoup plus que d'habitude par l'appropriation des habitants. Il s'y trouve principalement un meuble à chaussures, un paillason et quelques affaires éparpillées qui montrent souvent la présence d'enfants.

Au troisième étage, en face de la buanderie, la rue intérieure est prolongée par un balcon collectif. C'est un balcon d'une taille un peu supérieure aux balcons privés. Il est accessible par tous les habitants, mais à la base il est destiné aux chambres d'amis.

Les cages d'escalier

La cage d'escalier centrale se trouve presque sur la façade sud. Par les fenêtres qui la jouxtent, elle crée une connexion verticale sur toute la hauteur du bâtiment, cela lui confère également une excellente luminosité. De plus sa position est encore amplifiée aux étages des rues intérieures par la typologie traversante de cet endroit.

¹⁶³ Annexe 2, 43.



fig. 40 : photographie des balcons, Soubeyran

Les cages d'escaliers latérales se trouvent à l'intérieur du bâtiment et n'ont donc pas d'apport lumineux direct. Elles ont cependant une histoire particulière qu'Olivier aime raconter. En effet, durant la conception du projet un futur habitant (qui n'a finalement jamais habité dans l'immeuble) était inquiet de la présence d'un seul ascenseur. Il a donc proposé au reste du groupe de prévoir des vides à côté des cages d'escaliers latérales pour de potentielles futures cages d'ascenseurs en cas de besoin. Il en résulte une qualité spatiale et lumineuse très intéressante que les habitants apprécient aujourd'hui.

«[...] aujourd'hui, tout le monde est content de ces trous parce que ça crée de la lumière, des puits de lumière, ça dilate la cage d'escalier, bref, ça participe à la richesse du projet quoi. »¹⁶⁴

Les balcons

Tous les balcons se trouvent côté sud du bâtiment. Ils sont répartis en quinconce sur toute la façade. C'est-à-dire qu'un balcon n'a jamais un autre balcon en vis-à-vis directement sur la gauche ou la droite ni au-dessus ou au-dessous. Cela permet de les rendre plus intimes en les mettant à distance les uns des autres. Ils sont d'ailleurs complètement investis par les habitants. De plus, si ceux-ci souhaitent encore plus d'intimité, les balcons sont équipés de stores déployables sur les côtés et sur le dessus.

Le passage par les balcons prévu pour la circulation est emprunté exceptionnellement par les habitants. Par exemple lorsqu'ils reçoivent une personne à mobilité réduite ou qu'ils ont une charge lourde à transporter dans leur logement et qu'ils sont ainsi obligés d'emprunter l'ascenseur. Les enfants font exception à certains étages. Ceux d'Olivier en l'occurrence, passent souvent en courant et en jouant sur les balcons de leurs voisins du premier étage.¹⁶⁵ Un accord tacite des voisins permet aux enfants de jouer sans poser de problèmes.

164 Annexe 2, 24.

165 Annexe 2, 23.

« Et il y a des gens qui ont mis des obstacles pour noter aussi que vraiment ils ne veulent pas. »¹⁶⁶

À d'autres étages, de beaux pots de fleurs bloquent le passage. Ils peuvent être enlevés si besoin, mais ils signifient explicitement que les habitants ne souhaitent pas que les voisins passent régulièrement par là.

Les locaux de stockage

« On a des caves communes, cave à vins, cave à légumes, enfin ça s'appelle comme ça, mais les gens, ils mettent tout et n'importe quoi dedans. Ce n'est pas forcément attiré comme ça. Et ça, ça dénote une forme de confiance aussi. »¹⁶⁷

En plus des caves communes au sous-sol, les habitants partagent un économat. C'est un système qui leur permet d'acheter différents produits ménager ou alimentaire en gros. Chacun peut aller s'y servir et doit payer ce qu'il utilise.

Le sous-sol comprend également un petit garage pour six voitures. Les habitants se les partagent entre 24 ménages. De manière générale, ils privilégient le vélo. Le local vélo se trouve d'ailleurs à l'extérieur sous forme de quatre grands abris recouverts de plantes diverses.



fig. 41 : photographie de l'économat, Soubeyran

166 Annexe 2, 46.

167 Annexe 2, 25.

Gestion et démocratie

Contrairement à la Jonction, les habitants de Soubeyran n'ont pas de plateforme virtuelle. Toutes les réservations se font sous forme de feuilles physiques sur laquelle il faut aller inscrire son nom pour procéder à la réservation. Les nouvelles propositions de projets ou d'activités sont affichées dans le hall d'entrée et sinon ils se parlent directement.

« Mais par contre, on ajuste, on discute en plénière s'il y a des choses à ajuster et tout ça [...] »¹⁶⁸

Toutes les règles qui régissent l'entretien et l'organisation des espaces communs sont décidées en assemblée générale plénière. L'association fonctionne uniquement grâce à cette assemblée, ils n'ont pas élu de comité. Gérer la prise de parole durant ces discussions est la clé pour s'entendre et pour qu'elles ne s'éternisent pas. Les habitants sont cependant séparés en plusieurs groupes bénévoles qui s'occupent de tâches particulières. Certains doivent s'occuper de gérer les stocks de l'économat, d'autres s'occupent de l'entretien du jardin, et les derniers gèrent l'entretien des toilettes à compostage.

Trois tâches, qui prennent plus de temps et qui demandent certaines compétences, sont rémunérées par la coopérative. Olivier est le gérant technique de l'immeuble et il travaille à 10% pour le compte de la coopérative Équilibre. Il s'occupe de réparer ou faire réparer tous les accidents techniques de l'immeuble. Deux autres personnes travaillent à 50% au total pour tout ce qui touche à la conciergerie. Elles sont payées par l'association des habitants dont l'assemblée décide des salaires et du temps de travail nécessaire. Ils s'occupent du nettoyage de tous les espaces communs exceptés les couloirs et les paliers. Ceux-ci sont entretenus par les habitants directement. Une dernière personne est également payée par la coopérative Équilibre pour un travail de comptable.

« [...] si tu veux y a le pack de base, il est là pour que ça se passe bien qu'il n'y ait pas de frictions. »

Finalement, toutes les tâches essentielles au bon fonctionnement de l'immeuble sont rémunérées comme un véritable métier. Les commissions bénévoles organisées par la suite par les habitants sont des tâches en plus qui ne demandent pas beaucoup de temps et d'investissement.

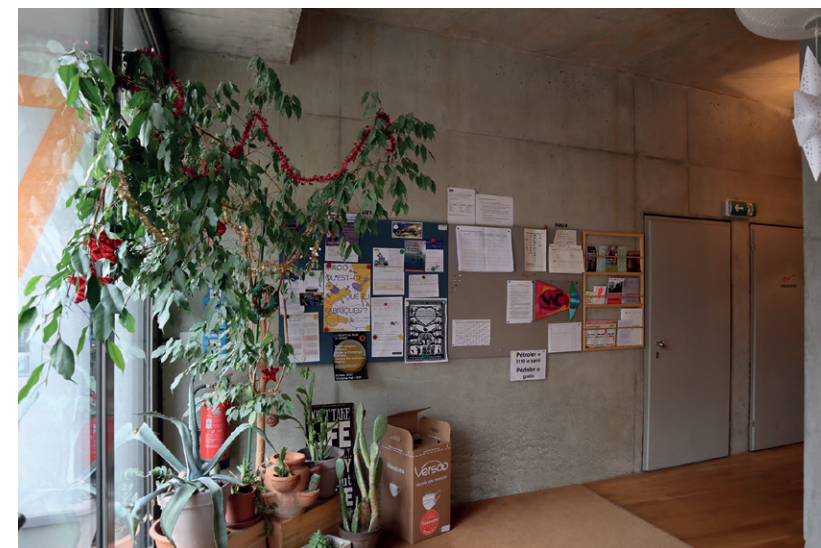


fig. 42 : photographie du panneau d'organisation dans le hall, Soubeyran

4.4 Zwicky-Süd, Dübendorf



fig. 43 : photographie des bâtiments, Zwicky-Süd Coopérative Kraftwerk1

Projet	Zwicky-Süd
Coopérative	Kraftwerk1
Architectes	Schneider Studer Primas Architekten
Procédure	Etude de faisabilité
Adresse	8600 Dübendorf: Am Wasser, 1, 3, 5 / 4, 9 / 10, 11

Nombre d'habitants	347 habitants
Nombre de logements	125 appartements
Surface privée	34 m ² /habitant
Surface de communs	8 m ² /habitant
Surface de communs extérieurs	12 m ² /habitant
Espaces communs	Salle commune Petite salle commune Buanderies Bibliothèque Salle de jeux/sport 2 chambres d'amis 7 pièces indépendantes 7 ateliers
Espaces extérieurs	Place de jeux Terrasse Jardins Terrasse en toiture
Espaces commerciaux	3'850m ² de surface commerciale



fig. 44 : plan de situation, Zwicky-Süd

Contexte

Le site se trouve à la limite entre Zürich, Wallisellen et Dübendorf, dans une zone industrielle qui commence à voir émerger des projets urbains. Le projet Zwicky-Süd est localisé sur le site d'une ancienne filature, une usine de filage textile. La volonté des propriétaires de la parcelle est de créer un nouveau quartier urbain tout en conservant les anciennes usines comme traces du passé. De plus une rivière passe sur les bords de la parcelle. Ses rives ont été renaturalisées, elles offrent ainsi des loisirs proches et une atmosphère naturelle. Tout cela confère un charme tout particulier à cet endroit. Les abords de la parcelle sont cependant délicats. Elle est, en effet, entourée sur trois côtés par l'autoroute et sur un quatrième par un viaduc ferroviaire. Cela crée un environnement de fond très bruyant.¹⁶⁹

L'aménagement du site a été réfléchi tout d'abord par un promoteur et un cabinet de conseil. Les héritiers du site se sont cependant rendu compte que le projet avait besoin d'idées fortes pour exister. La coopérative Kraftwerk1 a donc été contactée, car elle avait déjà réalisé des projets sur des sites compliqués, notamment Hardturm à Zürich Ouest. Au vu de la taille de la réalisation, les bâtiments construits ont été divisés entre Pensimo, Swisslife et la coopérative Kraftwerk1 qui en possède trois sur six.¹⁷⁰

Trois types de bâtiments constituent la forme urbaine ; la « barre », le « bloc » et le « hall ».¹⁷¹ Les barres forment une barrière antibruit sur tout le pourtour du site. Elles protègent ainsi tout l'intérieur du site des nuisances sonores. Elles abritent des activités commerciales au rez-de-chaussée et, dans les étages, différents types d'appartements, des studios, les chambres d'amis et des ateliers. Les halls ne font pas plus de deux étages et sont connectés aux barres. Ils abritent majoritairement le prolongement des commerces ou des lieux d'activités divers et plus rarement des logements en forme de petites maisons familiales. Ils offrent également des terrasses ou jardins collectifs sur leur toiture. Au centre du système se trouvent les deux bâtiments en forme de « bloc ». Ceux-ci abritent des surfaces pour

169 Boudet, *Nouveaux logements à Zurich*, 223.

170 Boudet, 223.

171 Boudet, 223.

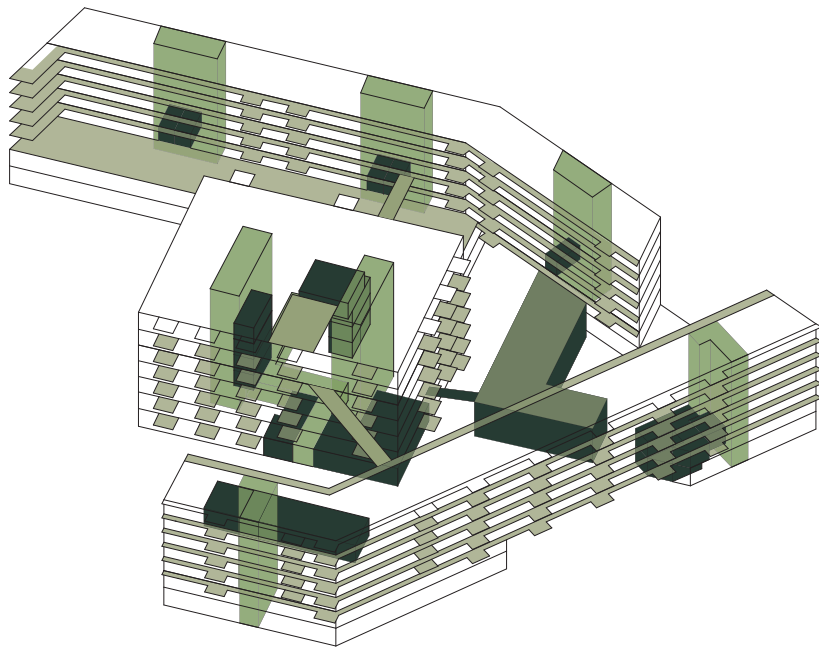


fig. 45 : axonométrie des espaces communs, Zwicky-Süd

des entreprises en rez-de-chaussée et des appartements dans les étages.

Les trois bâtiments de la coopérative s'inspirent des deux anciens projets de Kraftwerk1. Ils offrent ainsi une très grande mixité typologique en proposant différents types de clusters, des appartements de tailles plus standard et des studios. Les trois bâtiments contiennent également des espaces communs, intérieurs ou extérieurs pour tous les habitants. Les surfaces commerciales participent grandement à la création d'une vie de quartier animée, car elles proposent des commerces de proximités qui jusque-là manquaient dans le quartier.¹⁷²

Description spatiale des communs

Les deux bâtiments « barre » et le bâtiment de type « bloc », qui constituent les immeubles de la coopérative, créent entre eux des rues et des places minérales. Elles deviennent ensemble le plus grand espace commun extérieur du projet. La terrasse du café, qui se trouve dans les arcades commerciales, y prend place ainsi qu'une place de jeux pour les enfants.

Le premier espace commun au rez-de-chaussée est la salle commune qui est l'espace commun intérieur le plus grand. Elle se trouve dans le bâtiment central de type « bloc ». Une première buanderie se trouve également au rez-de-chaussée. La distribution de ce bâtiment est assurée par deux cages d'escaliers séparées. Elles desservent chacune à chaque palier plusieurs appartements et une pièce indépendante jusqu'au 4^{ème} étage. À partir du 5^{ème} l'une d'entre elles dessert, à la place d'une pièce indépendante, la deuxième salle commune. La même cage d'escalier dessert au 6^{ème} étage une terrasse semi-commune dédiée aux habitants des clusters et finalement une terrasse en toiture dédiée à tous les habitants.

Le deuxième espace commun en rez-de-chaussée est la salle de sport-jeux qui se trouve dans le bâtiment « barre » côté nord du site. Cet espace est en relation visuel avec la bibliothèque qui se trouve juste en dessus et qui, par un puits de lumière, a une vue plongeante

172 Boudet, 223.



sur la salle de sport. Une deuxième buanderie se trouve juste à côté de la bibliothèque. Les appartements de ce bâtiment sont distribués via des coursives côté nord et les appartements ont des balcons du côté sud.

La « barre » côté nord du site contient des commerces sur les deux premiers étages. La distribution de cette « barre » se fait par trois cages d'escaliers. Elles distribuent à chaque palier deux appartements et au niveau deux, elles distribuent, deux chambres d'amis et trois buanderies. Au deuxième étage également, tous les habitants ont accès à une toiture jardin.

Les trois bâtiments sont reliés par la toiture du garage à vélo qui se trouve au milieu. Cette terrasse peut être utilisée par tous les habitants. Au pied de ce volume se trouve une place de jeux pour les enfants, qui se trouve non loin de la salle de sport-jeux. Un dernier volume, devant la « barre » nord, contient sept ateliers qui peuvent être loués par des habitants.

Usage et appropriation

Les habitants n'ont pas participé à la conception du projet contrairement aux deux autres études de cas précédentes. Les espaces communs ont été réalisés au regard des deux autres expériences de Kraftwerk1. Grâce à elles, les coopérateurs avaient une bonne vision et du recul par rapport à ce qui a bien et moins bien fonctionné. Cependant ce sont les habitants qui investissent, qui entretiennent et qui organisent les espaces communs des bâtiments. La visite du projet et un entretien avec une habitante ont permis d'observer de quelles manières les espaces ont été appropriés ou non par les habitants.

La salle commune

La salle commune se trouve au centre du quartier. Elle peut accueillir 80 personnes et peut s'ouvrir sur l'espace minéral entre les bâtiments. Ainsi, il devient son prolongement lors de grands événements de quartier.

Similairement aux deux autres études de cas c'est la salle qui est le lieu des discussions entre les habitants lors des assemblées générales,



fig. 46 et 47 : photographie de la salle commune, Zwicky-Süd



fig. 48 : photographie de la petite salle commune, Zwicky-Süd

mais est également l'endroit de réunion de loisirs. Elle a notamment, une table qui se transforme en billard et un babyfoot.

« Parce que l'idée c'est que c'est une salle commune et que ce ne soit pas une salle des fêtes. Et alors là on favorise quand même les choses qu'on fait pour tous. »¹⁷³

Contrairement aux autres exemples, ici, il est encouragé de l'utiliser pour des événements pour le quartier et pour les habitants et non pas pour des fêtes privées. L'accès reste cependant gratuit dans les deux cas, car la surface des communs est comprise dans le loyer des habitants. La salle est cependant ouverte également à la réservation par des personnes externes moyennant le paiement d'une location. C'est ce qui permet à la coopérative de complètement couvrir les coûts d'une telle salle.

La petite salle commune

Cette salle est destinée uniquement aux habitants des trois immeubles. Par sa situation dans un étage du « bloc » central, elle est utilisée pour des activités plus calmes comme un home cinéma ou pour des réunions de personnes plus restreintes.

« Il y a 2 colocations qui ont une porte qui va sur cet espace. L'idée était qu'ils l'utiliseraient peut-être plus souvent et qu'ils l'entretiendraient. »¹⁷⁴

Kraftwerk1 avait été confronté, dans un autre de ses projets, à une appropriation de certains espaces notamment par des vieux meubles d'habitants. À travers la responsabilité d'entretien par les colocations, ils évitent que la même chose ne se reproduise ici. La salle commune est donc peu appropriée et reste donc anonyme.

173 Annexe 3, 56.

174 Annexe 3, 53.



fig. 47 : photographie de la bibliothèque, Zwicky-Süd



fig. 48 : photographie de la salle de sport/jeux, Zwicky-Süd

La salle de jeux/sport

Cet espace n'avait pas d'attribution définie au départ, c'est lors d'une assemblée qu'il a été décidé de l'utiliser principalement comme une salle de jeux pour les enfants. Cette fonction paraît optimale, car la place de jeux extérieure est située non loin.

« Et on pensait au départ faire un petit magasin autogéré parce que dans le premier projet, il y a un magasin [...] Mais ici, la population est totalement différente. Les premiers des petits groupes qui avaient intérêt à l'utiliser, c'étaient les parents. »¹⁷⁵

Un deuxième groupe d'habitants a demandé à pouvoir également l'utiliser, à certains moments, comme une salle de sport. Il s'y passe donc également des cours de gym ou de yoga.

Cette salle n'est pas réservable. Elle est laissée ouverte presque en permanence par les enfants qui viennent y jouer avec des enfants extérieurs au quartier.

Daniela regrette que l'espace ne soit pas devenu un véritable lieu de rencontre, comme un bar avec des canapés ou alors que la bibliothèque n'ait pas pu investir cet espace qui est, selon elle, plus qualitatif que celui d'en dessus.¹⁷⁶

La bibliothèque

La bibliothèque s'est créée spécifiquement à la demande des habitants.¹⁷⁷ À l'origine la buanderie accolée devait être connectée à un espace de séchage pour le linge. Les habitants ont préféré supprimer l'espace séchoir au profit de cette bibliothèque.

« Et les espaces ne sont vraiment pas tous anonymes par exemple la librairie est très personnelle et investie. »¹⁷⁸

175 Annexe 3, 50.

176 Annexe 3, 55.

177 Entretien hors enregistrement.

178 Annexe 3, 54.



fig. 49 : photographie de la buanderie, Zwicky-Süd

La bibliothèque est en effet plus personnalisée. La présence des livres, du canapé et du tapis participe à construire une atmosphère plus personnelle.

Elle est utilisée par les habitants pour s'échanger des livres, pour passer un moment ensemble ou comme salle de lecture.

Les buanderies

Dû à la taille du projet, il existe plusieurs buanderies réparties dans les trois bâtiments. Elles sont toutes situées proches des cages d'escaliers pour être facilement accessibles par tous. Aucune n'est située en sous-sol, elles se trouvent presque toutes en relation directe avec une façade extérieure, ce qui leur confère une bonne luminosité et aération. La buanderie qui fait exception est celle qui a été réduite au profit de la bibliothèque, elle se trouve en second jour seulement, ce qui lui confère une atmosphère un peu plus sombre.

Les chambres d'amis

« Les chambres d'hôtes n'existaient pas depuis le commencement à la base c'étaient des pièces supplémentaires, mais seulement avec un lavabo. »¹⁷⁹

Les deux chambres d'amis ont donc été réalisées à la demande des habitants pour correspondre à leurs besoins. Leur location est gratuite, mais comme la salle commune, elles sont ouvertes à des externes contre une location. Elles ont une situation centrale, proche d'une cage d'escalier, dans le bâtiment « barre » du côté nord du site.

Les pièces indépendantes et les ateliers

Ces espaces-là peuvent être loués par les habitants contre une augmentation de leur loyer. Les pièces indépendantes se trouvent dans des espaces plutôt sombres à l'intérieur du volume du bâtiment « bloc ». Elles n'ont pas de fenêtres sur l'extérieur, mais uniquement sur le puits de lumière de la cage d'escalier. Elles sont donc utilisables comme des espaces de stockages, des home cinémas, des bureaux, mais non comme des chambres.

¹⁷⁹ Annexe 3, 56.



fig. 50 : photographie des jardins, Zwicky-Süd
Coopérative Kraftwerk1



fig. 51 : photographie des coursives, Zwicky-Süd

Les ateliers ont une position plus privilégiée dans un « hall » au rez-de-chaussée. Ils peuvent être appropriés de manière libre par les habitants mais sont surtout utilisés comme espace de bureau. Ils n'ont ainsi pas la même utilisation que dans les projets de la Jonction et de Soubeyran.

Les jardins

Les jardins se trouvent en toiture des « halls ». Ce sont des espaces dédiés aux habitants, mais qui sont difficilement utilisés par tous. En effet, ils sont situés très proche des logements du deuxième étage ce qui donne l'impression d'entrer trop près dans l'intimité des gens.

Finalement, les habitants du deuxième étage se les sont appropriés en installant différents pots de fleurs qui divisent l'espace en face des logements.

La toiture

La surface de la toiture est principalement occupée par des panneaux solaires. Un espace est néanmoins resté réservé à une terrasse. Elle n'est cependant pas beaucoup utilisée par les habitants. Selon Daniela, cela est dû au fait qu'il faut passer par la terrasse dédiée aux colocations.¹⁸⁰ En effet, la terrasse des clusters se trouve en contrebas de la terrasse commune et sur le passage. Comme pour les jardins, le problème vient du fait qu'il faut approcher de trop près l'intimité des gens.

Les coursives

Un seul des bâtiments est desservi par des coursives. Elles sont très peu utilisées autrement que par leur fonction de circulation. Notamment, car elles sont situées côté nord du bâtiment, mais également, car ce sont les chambres qui donnent sur ce côté.

« Alors vous verrez tout de suite, si vous passez vous verrez que presque tous les rideaux sont fermés. [...] Et donc on voit dans les chambres quand on passe sur la coursive. »¹⁸¹

180 Entretien hors enregistrement.

181 Annexe 3, 58.



fig. 52 : photographie de la terrasse du local vélo, Zwicky-Süd
Coopérative Kraftwerk1

Dues aux fortes nuisances sonores et afin de respecter les normes antibruit, les chambres étaient obligées d'être traversantes ou placées sur la façade à l'intérieur du quartier.

Le local à vélo

Le local à vélo est un véritable volume indépendant. Il est doublement lié à la mobilité, par l'abri qu'il offre aux engins à mobilité douce, mais aussi par la connexion qu'il crée entre les trois bâtiments. À l'origine il est prévu pour accueillir des potagers communs en pots. Mais sa surface lisse est surtout l'endroit idéal pour jouer au ballon pour les enfants. Il est donc plutôt un espace de loisirs.

Gestion et démocratie

L'association des habitants fonctionne de manière générale via une plateforme en ligne dont le fonctionnement est sensiblement similaire à celle qui existe à la Jonction. Elle permet les réservations des salles communes et des chambres d'amis. Elle permet également d'organiser de nouvelles commissions assignées à un projet ou à une tâche précise ou encore d'envoyer des messages groupés ou personnels à d'autres habitants.

Les différents espaces communs sont gérés par ces différentes commissions. Ce sont des groupes d'habitants qui ont une responsabilité précise d'entretien et de gestion concernant tel espace ou telle activité.

« Ils peuvent décider sur tout ce qui concerne comment on vit ensemble. Comment on règle l'accès aux espaces partagés. Quelles sont les conditions. Et ça devrait être comme ça, mais dans ce projet maintenant ça a changé un peu parce que certaines personnes sont plutôt des locataires normaux et pas des activistes. »¹⁸²

Les habitants se réunissent en assemblée générale tous les deux mois environ. Cependant une grande partie d'entre eux ne participent pas à ces moments de discussions et de décisions. Ce sont eux que

182 Annexe 3, 51.

Daniela appelle « les locataires normaux ». Selon elle, la cause peut être le fait que les trois bâtiments rassemblent des personnes qui viennent de beaucoup de cultures et de pays différents. Ce sont des personnes qui n'ont pas forcément l'habitude de pouvoir prendre des décisions concernant leur immeuble. La langue pose aussi souvent problème pour les discussions.¹⁸³ Néanmoins, ils utilisent beaucoup les espaces communs qui restent des lieux intéressants pour eux.

Au regard de la mixité sociale et culturelle du quartier, Kraftwerk1 a mis en place un système solidaire afin d'aider les habitants qui ont un bas revenu. En effet, il existe un fond commun qui est dédié à tous les besoins, achats ou projets collectifs des habitants. Ce fond est constitué de 60% des loyers payés chaque mois par les habitants. Par accord des habitants, une partie de ce fond est dédié aux ménages qui ont un loyer qui représente plus d'un tiers de leurs revenus.¹⁸⁴

Concernant le lien avec la coopérative Kraftwerk1, de même que pour le projet de Soubeyran, certains habitants sont rémunérés pour des travaux qui prennent beaucoup de temps. Par exemple, un habitant s'occupe de toute la comptabilité de l'association et une autre personne est coordinatrice et assure l'équivalent de la gérance technique. Ces deux personnes sont en relations étroites avec la coopérative Kraftwerk1. De cette manière la coopérative peut gérer de manière efficace les trois bâtiments sans intégrer l'entièreté des habitants dans le processus.

183 Annexe 3, 51.

184 Annexe 3, 54.

4.5 De multiples usages

L'analyse des coopératives d'habitations a révélé un nombre important d'espaces communs. Ils impliquent chacun des usages très diversifiés qui varient selon les habitants et également selon les projets. Ces pièces communes ne sont de plus pas différenciées uniquement par leur usage, mais également par leur forme et leurs qualités spatiales et architecturales. Ces projets montrent qu'il est possible de valoriser les espaces communs et qu'ils apportent des qualités supérieures au projet de logement collectif. L'exemple de la buanderie est le plus parlant. En effet, les trois projets modifient complètement cette pièce qui devient alors centrale. Sa condition « d'espace de services » ne suffit plus à la définir, car cette catégorisation n'implique aucune qualité architecturale et cantonne cet espace à leur à sa simple fonction. Dans les cas étudiés, elle dépasse complètement son unique fonction de service, car elle devient un lieu de rencontres entre voisins. Il en va de même pour les « espaces intermédiaires », comme le montre la cour à la Jonction ou le hall d'entrée à Soubeyran. La première ne répond plus à une fonction de distribution et devient ainsi un espace entièrement dédié aux habitants. Le deuxième dépasse également son unique fonction de hall par la personnalisation dont il est l'objet ainsi que par sa fusion avec la partie salle de jeux. Finalement, les « espaces collectifs » deviennent difficiles à différencier des autres, car tous les espaces impliquent à leur manière des aspects collectifs. Les limites entre les catégories sont donc floues, car les espaces communs sont trop complexes pour rester uniquement des fonctions.

Selon les projets, l'usage de certains espaces fonctionne mieux que d'autres. La coursive est notamment partagée. Dans le projet de la Jonction, elle se trouve au sud et en relation avec les pièces de vie des appartements alors que dans le projet de Zwicky-Süd elle se trouve au nord et en relation avec les chambres. Ces deux différences spatiales sont décisives dans l'appropriation et l'usage qui en est fait. La coursive de la Jonction est en effet très utilisée alors que celle de Zwicky-Süd non. Selon la forme, la taille et l'orientation de la coursive, l'appropriation n'est donc pas la même. La conception architecturale influence la manière dont les usagers s'approprient l'espace.

Les trois bâtiments illustrent bien à quel point la manière dont les espaces communs sont incorporés au projet participe à la création d'un bâtiment unique. Cela montre que la conception du projet

peut être nourrie et améliorée par ces espaces grâce à la création de nouveaux dispositifs spatiaux. Ils sont inventés avant tout pour la vie en commun des habitants, mais créent un réel caractère au projet. La polarité créée par la cour à la Jonction, le dispositif distributif unique à Soubeyran ou les terrasses et les passerelles créées à Zwicky-Süd sont autant d'exemples qui illustrent l'inventivité que peuvent faire émerger les espaces communs.

Les projets étudiés font également émerger la notion d'organisation qui est impliquée par la présence d'espaces communs. Cette participation à la gestion de l'immeuble est spécifique aux coopératives d'habitation. Elle n'implique cependant pas toujours un grand investissement. Dans les trois projets, il varie selon les habitants. Certains sont rémunérés par la coopérative pour le travail qu'ils effectuent alors que d'autres sont très peu impliqués. Les problèmes d'usages qui se présentent sont discutés entre habitants présents et réglés rapidement afin de ne pas interrompre l'utilisation des espaces communs.

L'organisation est centrale pour la bonne tenue des espaces communs, mais également pour l'usage et l'appropriation par les habitants. Les trois personnes interviewées trouvaient en effet primordial d'avoir la possibilité de prendre eux-mêmes des décisions quant à leur lieu de vie et de rencontre. C'est également une manière de responsabiliser tous les habitants.

5/ Nouvelle perception des espaces communs

5.1 Nouvelle catégorisation des espaces communs

Les espaces communs sont trop complexes pour l'ancienne catégorisation, mais, pour faciliter la conception du projet architectural, il peut sembler tout de même utile de pouvoir les regrouper d'une certaine manière. Au regard de leurs qualités spatiales et d'usage, il est possible d'imaginer une nouvelle catégorisation moins restrictive et ouverte à l'interprétation. Le but est d'offrir une nouvelle vision plus large et moins réductrice sur les espaces communs. Changer de perception sur leur usage et sur leurs qualités permettra de les concevoir différemment et pourquoi pas, de les généraliser dans le logement collectif.

Ce chapitre propose donc cinq nouvelles catégories qui sont basées sur les observations faites durant les visites des coopératives étudiées et qui incluent de réelles qualités spatiales selon l'usage qui est fait de l'espace.

Les espaces complémentaires à usage régulier et prolongé : Ils doivent offrir des qualités spatiales et fonctionnelles importantes adaptées à une durée prolongée d'utilisation. Ces espaces sont utilisés de manière régulière par tous les habitants. C'est pourquoi ils doivent se situer dans des lieux centraux du bâtiment et doivent être accessibles facilement par tous. Ils doivent se situer en relation directe avec la distribution principale et pouvoir s'ouvrir facilement sur l'extérieur.

Les espaces complémentaires à usage sporadique et ponctuel :

Ils doivent compléter la surface des logements et offrir des fonctions complémentaires. Ils sont utilisés par les habitants pour une durée assez courte et de manière occasionnelle. C'est pourquoi leurs qualités spatiales sont moins importantes que celles des espaces de la catégorie ci-dessus. Ils peuvent par exemple se trouver dans les endroits du bâtiment qui sont difficiles à aménager par manque de lumière.

Les espaces liants : Ils doivent rejoindre et relier tous les autres espaces du bâtiment. Ils se déforment selon les usages en s'agrandissant en des lieux spécifiques, créant ainsi un nouvel espace ou en se réduisant afin d'octroyer de l'espace aux pièces voisines.

Les espaces évolutifs : Ce sont des lieux aux usages divers et variés selon les habitants. Ils sont très utilisés et doivent occuper une position centrale dans le bâtiment. Ils possèdent des ouvertures qui permettent d'adapter leur taille en les connectant avec les espaces voisins intérieurs ou extérieurs.

Les espaces personnalisés : Ce sont des espaces personnalisés par les habitants. Ce sont des lieux où ils doivent pouvoir déposer à long terme leurs affaires personnelles et ainsi s'approprier personnellement une partie de l'espace commun.

Les tableaux qui suivent illustrent cette nouvelle catégorisation en replongeant dans les cas concrets des coopératives d'habitations étudiées.

5.2 Ecoquartier Jonction, Genève

Les espaces complémentaires à usage régulier et prolongé du projet de la Jonction sont presque tous ceux qui sont en relation directe avec la cour. La polarité qu'elle crée la transpose en tant qu'**espace évolutif** car elle offre des qualités pour des usages divers comme celui de terrain de jeux ou de prolongement de la salle commune. Le vide des **espaces liants** s'explique par le fait que la cage d'escalier ne dépasse pas sa fonction première. Elle n'apporte pas de qualités particulières au projet, au contraire de la coursive. La coursive, en effet, possède une qualité particulière dans ce projet. Elle devient un **espace personnalisé**, car elle est autant, balcon, palier que dispositif de distribution.

- I** Espaces complémentaires à usage régulier et prolongé
- II** Espaces complémentaires à usage sporadique et ponctuel
- III** Espaces liants
- IV** Espaces évolutifs
- V** Espaces personnalisés

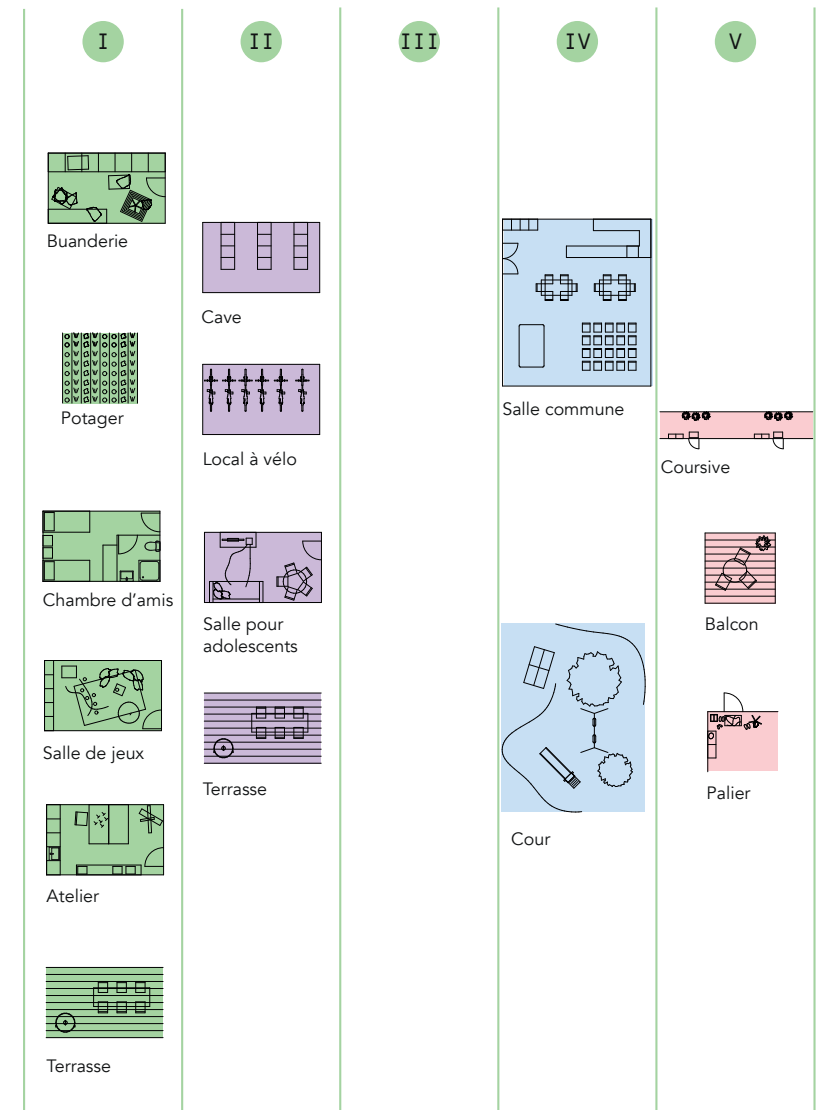


fig. 53 : nouvelle classification des espaces communs, Jonction

5.3 Soubeyran, Genève

Le projet de Soubeyran possède plusieurs **espaces évolutifs**. C'est leur organisation spatiale dans le bâtiment qui leur confère cette qualité. Ils sont proches les uns des autres et ont été pensés de manière à pouvoir être ouvert pour former un tout. Ce sont les **espaces liants** qui permettent cette connexion entre les espaces communs du rez-de-chaussée. Il est difficile de percevoir si c'est le hall, la cage d'escalier ou la rue intérieure qui s'élargit afin de créer l'espace de jeux. Les **espaces complémentaires à usage régulier et prolongé** se trouve dans une situation idéale au troisième étage afin d'être facilement accessible par tous. Du fait de leur situation au sous-sol, des qualités moins importantes sont conférées à l'atelier et à la salle de sport qui deviennent ainsi des **espaces complémentaires à usage sporadique et ponctuel**.

- I** Espaces complémentaires à usage régulier et prolongé
- II** Espaces complémentaires à usage sporadique et ponctuel
- III** Espaces liants
- IV** Espaces évolutifs
- V** Espaces personnalisés

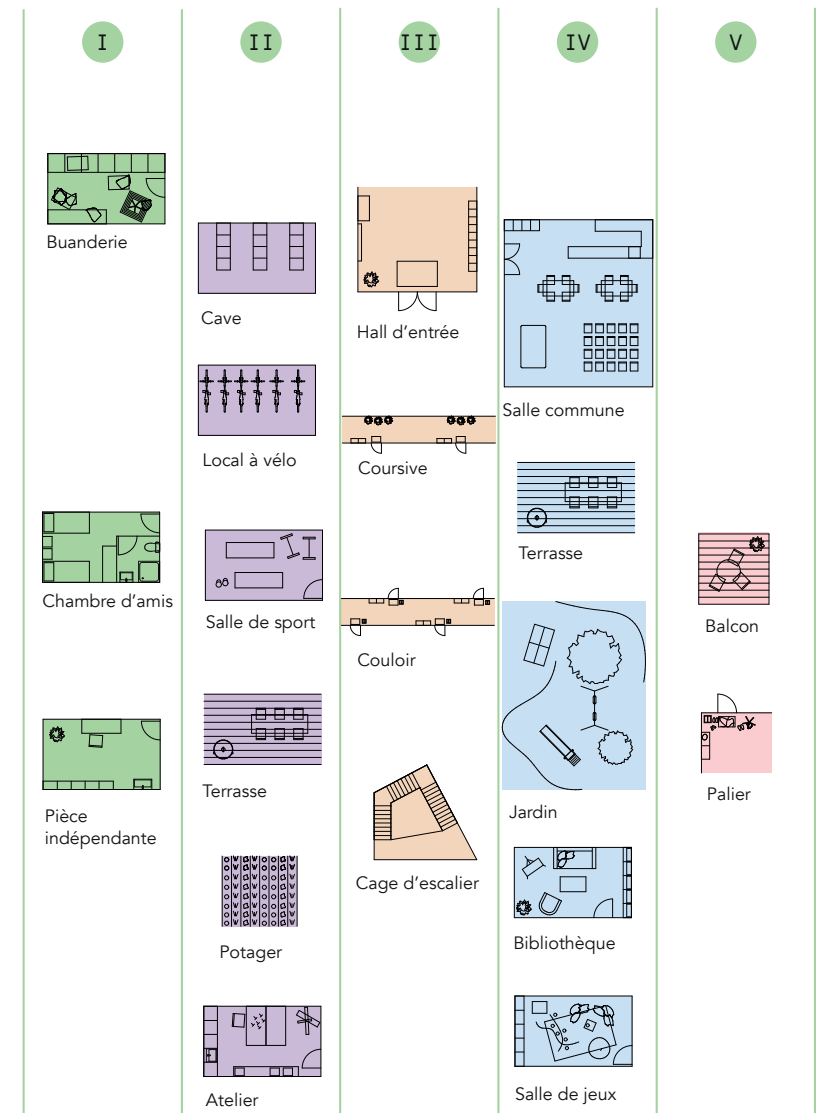


fig. 54 : nouvelle classification des espaces communs, Soubeyran

5.4 Zwicky-Süd, Dübendorf

Le projet de Zwicky-Süd donne l'exemple de deux salles communes qui se trouvent dans des catégories différentes. La plus grande, en tant qu'**espaces évolutifs**, illustre cette qualité du fait de sa position au rez-de-chaussée et par sa capacité à s'ouvrir sur la place extérieure. La plus petite a également un usage varié mais sa position dans les étages ne lui permet pas cette flexibilité dans la forme. Elle entre donc dans les **espaces complémentaires à usage régulier et prolongé**. Les halls et les cages d'escalier jouent un rôle important en tant qu'**espaces liants**. Le hall s'élargit au rez-de-chaussée pour se connecter aux cages d'escalier qui percent le bâtiment dans toute sa verticalité afin de nourrir les paliers d'un riche apport lumineux. Les pièces indépendantes deviennent des **espaces complémentaires à usage sporadique et ponctuel**. Elles se trouvent dans la profondeur du bâtiment et n'ont ainsi pas les mêmes qualités que les chambres d'amis, les habitants ne les utilisant d'ailleurs pas comme tel.

- I** Espaces complémentaires à usage régulier et prolongé
- II** Espaces complémentaires à usage sporadique et ponctuel
- III** Espaces liants
- IV** Espaces évolutifs
- V** Espaces personnalisés

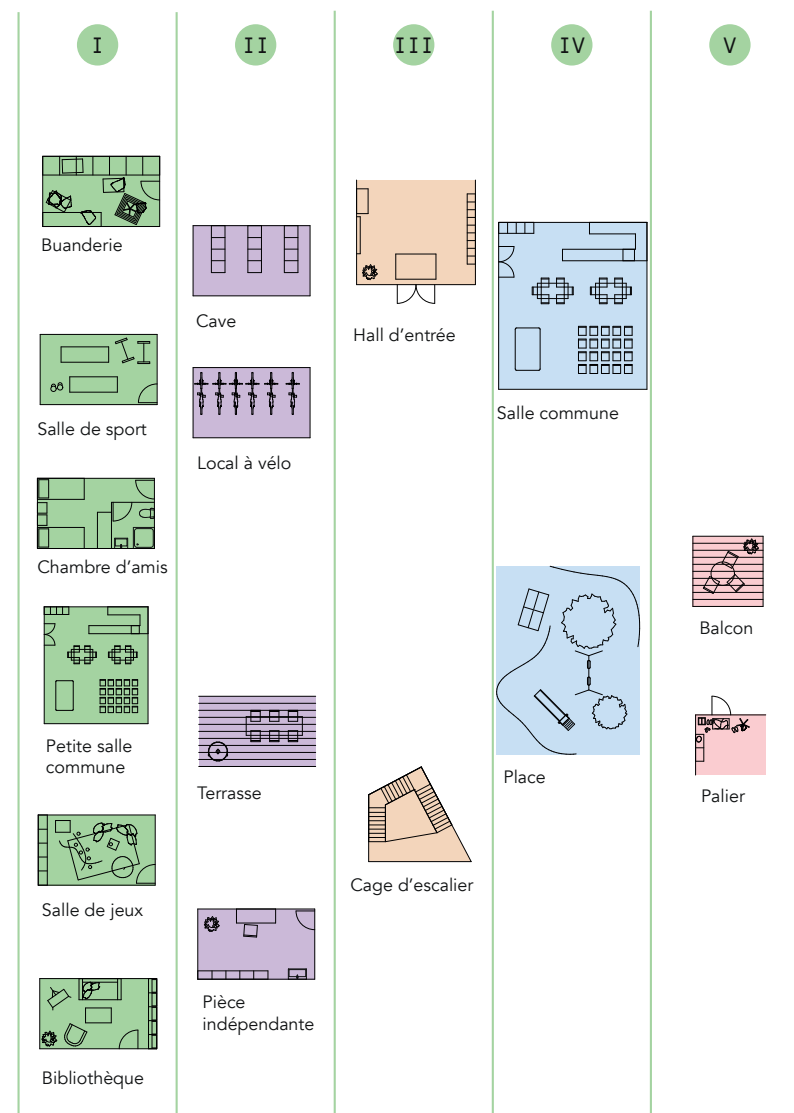


fig. 55 : nouvelle classification des espaces communs, Zwicky-Süd

5.5 Une classification ouverte à l'interprétation

La plupart des espaces communs trouvent leur place dans la classification mais des différences existent entre les trois projets. Certains oscillent le plus souvent entre les **espaces complémentaires à usage sporadique et ponctuel**, les **espaces complémentaires à usage régulier et prolongé** et les **espaces évolutifs**.

C'est le cas notamment des ateliers et des pièces indépendantes. Ce sont des pièces qui, selon les contraintes du projet, sont agencées dans des espaces plus sombre ou plus difficilement aménageables.

De plus, la cage d'escalier pose un problème et n'entre parfois dans aucune catégorie. Dans le projet de la Jonction notamment, elle est un espace qui n'est pas encore bien défini dans son appropriation au-delà de sa fonction distributive. Le projet de Soubeyran montre tout de même qu'elle peut dépasser cette fonction et devenir un **espace liant** qui se déforme au gré des besoins. De plus, dans ce projet et dans celui de Zwicky-Süd, elle apporte une véritable qualité lumineuse aux espaces de paliers en incorporant des puits de lumière.

Toutefois, certains espaces se trouvent à chaque fois dans la même catégorie. C'est le cas de la buanderie et de la chambre d'amis qui sont dans les trois projets des espaces centraux dans les bâtiments et pour les habitants et qui sont ainsi mis en avant en tant qu'**espaces complémentaires à usage régulier et prolongé**. La salle commune accompagnée d'un espace extérieur, qu'il soit jardin ou cour, sont stables en tant qu'**espaces évolutifs**.

La classification se base en premier lieu sur les qualités qui influencent directement l'usage et l'appropriation des espaces par les habitants. C'est pourquoi, selon la conception de chacun des projets, les espaces communs peuvent facilement changer de catégorie. Cette marge d'interprétation est volontairement présente dans le but de donner la liberté aux habitants ou aux architectes de choisir, selon les critères de chaque projet quelles qualités donner à quels espaces.

PARTIE III

6/ Hypothèses projectuelles

6.1 Construire le projet autour du commun

Les espaces communs seront la préoccupation centrale du projet de master. Il proposera une démarche qui débutera de la conception de ces espaces avant de conduire par la suite à l'imagination des typologies des logements. La classification établie à la fin de ce travail pose les premières règles qui permettront de diriger les premiers choix dans le projet.

Le défi sera de tenter d'imaginer des espaces communs d'aussi grandes qualités que celles observées dans les coopératives d'habitations étudiées, en réalisant un projet de logements collectifs. Le projet visera à démontrer qu'il est possible d'intégrer des espaces communs dans des bâtiments non-coopératifs en se fixant des règles telles qu'une densité d'habitants par mètres carrés à respecter tout en privilégiant les surfaces communes.



fig. 56 : plan du site du projet de master, Prilly

6.2 Présentation du site

Le site choisi pour développer le projet de master se trouve dans la commune de Prilly à la Route de Renens 8. Il se situe à la limite du périmètre de la commune de Lausanne.

Actuellement la parcelle est sur une affectation en zone d'activités économiques, mais elle contient également quelques bâtiments d'habitations ou mixtes. Elle est limitée d'un côté par la route qui relie directement Renens au quartier du Flon et au centre de Lausanne. De l'autre côté se trouve un quartier d'habitation de faible densité qui est accolé directement à une zone de maison de très faible densité. Ces deux zones marquent la fin des quartiers d'habitations de la commune de Prilly.



fig. 57 : photographie du site, Prilly



fig. 58 : plan du site du projet de master, Prilly

La différence de traitement de sol est significative sur les photos aériennes. Elles montrent très bien l'arrêt net de la végétation qui laisse la place à un sol minéral jusqu'à la route. Afin de créer une connexion avec les habitations, il est envisagé d'utiliser une partie de la parcelle à l'arrière du site.

Le but était de trouver un site qui se trouve dans une zone de construction déjà dense afin de ne pas perpétuer l'étalement urbain de Lausanne et des communes aux alentours. Ce site correspond, car il contient plusieurs grands bâtiments et ceux marquant la fin du quartier d'habitations participent déjà à une densification de la zone.



fig. 59 : photographie du site, Prilly



fig. 60 : photographie de la rue et des travaux pour le nouveau tram, Prilly



fig. 61 : photographie du site, Prilly

Ce site est également propice, car il se situe sur le chemin de plusieurs lignes de bus qui le connectent rapidement au centre-ville de Lausanne, au quartier du Flon et au centre de Renens. Il se trouve également proche de l'arrêt « Malley » du métro M1 et de la gare de Sébeillon/Malley. De plus, la nouvelle ligne de tram qui reliera la gare de Renens à Lausanne-Flon passera sur la route juste à l'avant du site. Elle est en construction et elle sera inaugurée en 2026.

De plus, le site se trouve à proximité de divers commerces et activités sportives et culturelles. En effet, le centre commercial Malley Lumière propose plusieurs commerces et divertissements et le centre de badminton ainsi que la nouvelle patinoire se trouvent non loin.

Actuellement, la parcelle est occupée par des constructions dédiées à la voiture. Il s'y trouve un garage de réparation, un lavage auto ainsi qu'une station-service. Cependant, uniquement la station-service est encore en activité. Le garage a effectivement fermé ses portes et la station de lavage auto n'est plus équipée et sert uniquement de places de parc pour la station-service.

En prenant en compte le développement proche du tram et sachant qu'il existe deux autres stations-service à moins de 600 mètres, il est possible de penser que cette station puisse disparaître. De plus, le projet souhaitera défendre des idéaux écologiques notamment en privilégiant le déplacement en transports publics et à vélo.

Pour toutes ces raisons, le projet s'emploiera à revitaliser un site complètement minéral en créant un ou deux nouveaux bâtiments. Il cherchera à créer une connexion avec les quartiers d'habitation voisins et un percement dans ce plan minéral par le prolongement de la végétation jusqu'à la route.



fig. 62 : photographie du site, Prilly



fig. 64 : photographie du site, Prilly



fig. 63 : photographie du site, Prilly



fig. 65 : photographie du site, Prilly

6.3 Programme

Le projet proposera un programme mixte afin de respecter l'affectation de la zone. Il comprendra du logement, mais également des surfaces d'activités tertiaires et de commerces afin de remplacer celui de la station d'origine.

Par rapport à ce qui a été vu dans les études de cas le projet devra proposer une surface d'espaces communs de minimum 7 m² par habitant, ce qui représente la moyenne entre les trois projets. Les espaces seront répartis dans toutes les catégories de la classification. Les espaces qui n'ont jamais changé de catégorie seront encouragés à en conserver les qualités si le contexte du projet le permet et les espaces plus ambivalents seront interprétés pour répondre au contexte.

7/ Conclusion

Ce travail avait pour ambition d'interroger la place que doivent prendre les espaces communs dans le logement collectif en proposant un changement de perception au travers de la vision des coopératives d'habitations.

La recherche sur la place que prennent les espaces communs dans le logement a montré qu'ils sont peu répandus, car ils sont perçus comme des obstacles spatiaux et économiques. De plus, leur potentiel est dans la plupart des cas sous-exploité. Pourtant ce potentiel existe bel et bien comme il a été mis en avant grâce au concept de mutualisation. Il a pu être démontré que face aux enjeux économiques, écologiques et sociaux de notre temps, les espaces communs peuvent apporter des réponses concrètes et utiles. Ils permettent d'économiser de l'espace, ce qui a un impact autant économique qu'écologique, et ils créent des lieux qui offrent la possibilité à des liens sociaux de se créer.

Le travail a permis d'identifier les limites de la classification classique des espaces communs, organisés selon les notions d'espaces intermédiaires, espaces de services et espaces collectifs.

Afin de définir une nouvelle classification et une nouvelle façon de concevoir les espaces communs, l'étude s'est penchée sur le cas des coopératives d'habitations. Ces dernières offrent des solutions innovantes dans la manière de revaloriser et de réinventer les espaces communs. Malheureusement, leur développement est lent et leur nouvelle façon de concevoir les espaces communs ne semble pas se transmettre au logement collectif. Face à la demande croissante de tels espaces, il existe un réel manque de tels bâtiments sur le marché immobilier.

Finalement, il s'est avéré qu'un changement de vision sur ces espaces communs était nécessaire. Afin de mieux interpréter toutes les particularités de ces espaces et offrir une vision qui surpasse celle de la fonction, une nouvelle classification a été élaborée. Cette nouvelle classification propose d'y incorporer les qualités spatiales propres aux espaces. De plus, elle permet une marge d'interprétation qui laisse la liberté aux architectes ou habitants de concevoir les espaces communs de manière personnalisée.

8/ Bibliographie

Alonso, Marta, et Leah Tillemans. « Mutualiser ou comment gérer la mise en partage du commun. » *COLLAGE*, 4-17, 31.

Bassand, Nicolas, et Julien Grisel. « Typologie, participation et réversibilité ». *Tracés*, 24 mai 2016. <https://www.espazium.ch/fr/actualites/typologie-participation-et-reversibilite>.

Boudet, Dominique. *Nouveaux logements à Zurich: la renaissance des coopératives d'habitat*. Zürich: Parks books, 2017.

Chabod, Louis, et Nicolas Hanssens. « Regards sur l'habitat coopératif genevois ». *Enoncé théorique*, EPFL, 2019.

Conus, Magali. « Favoriser la mixité dans l'habitat par les espaces intermédiaires ». EPFL, 2013.

Eleb, Monique. *Ensemble et séparément: des lieux pour cohabiter*. Architecture. Bruxelles: Mardaga, 2018.

———. *Les 101 mots de l'habitat à l'usage de tous*. Collection 101 mots. Paris: Archibooks, 2015.

———. *Les 101 mots de l'habitat à l'usage de tous*. Consulté le 19 décembre 2021. <https://www.eyrolles.com/BTP/Livre/les-101-mots-de-l-habitat-a-l-usage-de-tous-9782357332539/>.

Frandsen, Rune. « Artamis : L'archipel de la Jonction | Espazium », 22 juin 2021. <https://www.espazium.ch/fr/actualites/artamis-l-archipel-de-la-jonction>.

Joud, Christophe. *À l'intérieur: les espaces domestiques du logement*

collectif suisse. Cahiers de théorie Treize. Lausanne: Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, 2016.

Keller, Par Benjamin. « Densifier la ville, sauver les campagnes », 2013, 3.

Larousse, Éditions. « Définitions : commun, communs - Dictionnaire de français Larousse ». Consulté le 15 janvier 2022. <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/commun/17539>.

———. « Définitions : mutualiser - Dictionnaire de français ». Consulté le 15 janvier 2022. <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/mutualiser/53462>.

Marchand, Bruno. « La buanderie comme espace communautaire ». Habitation, no 4 (1994). <https://dx.doi.org/10.5169/seals-129296>.

Marchand, Bruno, et Alexandre Aviolat. Logements en devenir: concours en Suisse 2005-2015. Cahiers de théorie 12. Lausanne: Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, 2015.

Marchand, Bruno, Jacques Lucan, et Ecole polytechnique fédérale de Lausanne Institut de théorie et d'histoire de l'architecture. Construire des logements: l'habitat collectif suisse [1950-2000]. Cahiers de théorie 4/5. Lausanne: PPUR, 2000.

M.I.S Trend. « Forum des 100, SOPHIA 2021. Les villes au coeur du changement ». Le Temps, 2021.

Moley, Christian. Les abords du chez-soi: en quête d'espaces

intermédiaires. Penser l'espace. Paris: Edde la Villette, 2006.

Neuenschwander Feihl, Joëlle et Société coopérative d'habitation Lausanne. 75 ans d'élan constructeur au service de la qualité de la vie: Société Coopérative d'Habitation Lausanne 1920-1995. Lausanne: Société Coopérative d'Habitation, 1995.

Office fédéral de la statistique. « Logements de locataires ». Consulté le 24 décembre 2021. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/mietwohnungen.html>.

———. « Population ». Consulté le 14 janvier 2022. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/bevoelkerung.html>.

———. « Scénarios pour la Suisse ». Consulté le 15 janvier 2022. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiken/bevoelkerung/zukuenftige-entwicklung/schweiz-szenarien.html>.

———. « Surfaces d'habitat et d'infrastructure ». Consulté le 15 janvier 2022. <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiken/raum-umwelt/bodennutzung-bedeckung/siedlungsflaechen.html>.

Pattaroni, Luca Giovanni, Vincent Kaufmann, et Adriana Rabinovich. Habitat en devenir: enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse. Espace en société. Logique territoriale. Lausanne: Presses polytechniques et univromandes, 2009.

Pattaroni, Luca, et Vanessa Marmy. Les coopératives de logements dans le canton de Vaud. Lausanne: État de Vaud, Département

des institutions et de la sécurité (DIS) Service des communes et du logement (SCL), 2016.

Roux, Nicole, et Camille Noûs. « Le choix des espaces communs dans l'habité, support écologique et solidaire ». Développement durable et territoires. Économie, géographie, politique, droit, sociologie, no Vol. 12, n°2 (10 novembre 2021). <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.18441>.

Schartz, Caroline. « L'entre-deux. Des espaces intermédiaires dans le logement collectif ». Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne, 2017.

Service de l'économie, du logement et du tourisme. Directive 1.3 Loi du 9 septembre 1975 sur le logement (2011).

SIA. « Ouchy II ». Consulté le 28 décembre 2021. <https://www.journees-sia.ch/objet/ouchy-ii/>.

Thomas, Marie-Paule. « En quête d'habitat : choix résidentiels et différenciation des modes de vie familiaux en Suisse. » Thèse de doctorat, EPFL, 2011.

Thomas, Marie-Paule, et Luca Pattaroni. « Choix résidentiels et différenciation des modes de vie des familles de classes moyennes en Suisse ». *Espaces et sociétés* 148149, no 1 (17 avril 2012): 111-27.

Togo, Giovanna. Habiter demain le logement. Mutualisation et espaces partagés. Consulté le 28 novembre 2021. https://issuu.com/giovanatogo/docs/note_mutualisation_et_espaces_parta.

Corona Citizen Science. « Une recherche sur le vécu du Covid-19 en Suisse ». Consulté le 22 décembre 2021. <https://www.coronacitizenscience.ch/fr/swiss-corona-research-team-2>.

VSS. Stationnement. Détermination des besoins et choix de l'emplacement de stationnement pour vélos., Pub. L. No. 640065, 18 (2011).

———. Stationnement. Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme, Pub. L. No. 640281, 18 (2013).

webmaster@lausanne.ch, Bureau de la communication-Web & multimédia -. « Les jardins familiaux ». Site officiel de la Ville de Lausanne. Consulté le 6 janvier 2022. <https://www.lausanne.ch/vie-pratique/quartiers/parcs-et-sports/jardins-familiaux.html>.

Weiss, Danièle. « Évolution sociohistorique de la famille ». *Journal français de psychiatrie* 37, no 2 (2010): 23-24.

Zünd, Céline. « Zürich, capitale des coopératives ». *Le Temps*, 3 février 2020, sect. Lifestyle. <https://www.courrierinternational.com/article/tendance-logement-zurich-les-cooperatives-dhabitation-sont-plebiscitees>.

9/ Annexes

9.1 Entretien avec Camille, Écoquartier Jonction

Voir livre « ANNEXES », pages 6 à 17.

9.2 Entretien avec Olivier, Soubeyran

Voir livre « ANNEXES », pages 18 à 48.

9.3 Entretien avec Daniela, Zwicky-Süd

Voir livre « ANNEXES », pages 49 à 59.

9.4 Entretien avec Maria Riera, Plaines-du-Loup

Voir livre « ANNEXES », pages 60 à 69.

Énoncé théorique de Master AR

Janvier 2022

École Polytechnique Fédérale de Lausanne

Ce travail s'inscrit dans le cadre du cursus master des études en architecture à l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne. Conçu comme base théorique, il établit les principes et les réflexions qui nourriront le projet de master du semestre de printemps 2022.

Il étudie les espaces communs dans le logement collectif et emprunte la vision des coopératives d'habitations afin de questionner la place de ces espaces dans le logement.

La notion de mise en commun englobe plusieurs problématiques. Qu'elles soient d'ordres écologiques, économiques ou sociales, le partage dans l'habitat propose des solutions et des valeurs qui sont primordiales dans le développement de notre société d'aujourd'hui. La conception du logement doit impérativement évoluer afin de proposer des surfaces communes qui laisse place à des interactions sociales entre habitants et qui permet une économie et une écologie d'espaces.