L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, l'habitat en Mouvement

NOTE EN CUBE 07
avril 2025

Préfiguration sur le site des travaux de l'opération de réhabilitation de l'ex CNIR à Rosny-sous-Bois par Canal architecture et Batigère Habitats Solidaires.
© Valérie De Calignon

RÉSIDENCES SOCIALES ET ÉTUDIANTES
Optimiser le logement, les communs et le collectif

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

EPAU GROUPEMENT D'INTÉRÊT PUBLIC
L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains

ENGAGÉS POUR LA QUALITÉ DU LOGEMENT DE DEMAIN

LA QUALITÉ D'USAGE DANS LES LOGEMENTS-FOYER ET LES RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

Les logements-foyers[1] et résidences étudiantes peuvent être compris dans une catégorie plus large que l'on désigne comme des logements thématiques ou « hébergement et logement accompagné »[2] Ces derniers sont souvent définis en négatif : ce ne sont pas des « logements familiaux ». On comprend alors dans cette catégorie les lieux dans lesquels habitent une catégorie sociale spécifique, relativement unifiée : jeunes travailleurs, étudiants, travailleurs migrants, chômeurs, personnes sans domicile fixe, personnes âgées, réfugiés. Les résidences sociales ont pour objet d'offrir une solution de logement meublé à des ménages ayant des revenus limités ou rencontrant des difficultés d'accès au logement ordinaire, pour des raisons économiques mais aussi sociales, et pour lesquels un accompagnement social peut s'avérer nécessaire. Tous ces logements forment donc une catégorie à part dans le parc social. Il s'agit donc d'étudier leurs spécificités et tous les enjeux qui y sont relatifs, notamment ceux autour de l'articulation entre les espaces intimes et les espaces communs qui seront explorés ici, que l'on retrouve de façon moins systématique dans les logements sociaux familiaux.
Plusieurs projets lauréats du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain* proposent des résidences sociales, étudiantes ou d'hébergement d'urgence. Les porteurs de ces projets travaillent sur la qualité de l'espace (plus contraint en termes de surface que dans les logements « familiaux »), afin de gagner en qualité d'usage. Ils interrogent sur ce qu'il y a au-delà de la cellule logement : les espaces communs, véritables facteurs de lien social, de solidarité et vecteurs d'aménités.

Il est donc intéressant de prendre en compte l'articulation entre les espaces privés, intimes et les espaces publics, communs, d'abord en partant de la conception. Comment penser les espaces pour que chacun soit à la fois chez soi et avec les autres, dans un lieu souvent standardisé et contraint, en mobilisant un large panel de disciplines (designers, architectes, ergonomes…). Il y a aussi les enjeux relatifs à la gestion et au financement de ces lieux : l'idée est d'examiner les modèles économiques et les processus, la coordination entre les différents acteurs des projets (concepteurs, maîtres d'ouvrage, gestionnaires).

LOGEMENTS THÉMATIQUES, DE QUOI PARLE-T-ON ?

Les résidences sociales
→ Pension de famille
→ Résidence accueil
→ Foyer de travailleurs migrants
→ Foyer de jeunes travailleurs

Les résidences étudiantes
→ Résidence universitaire privée
→ Résidence gérée par les Crous

Les opérations de logements s'adressant à des publics spécifiques
→ Centre d'hébergement d'urgence
→ Résidence autonomie
→ Foyer d'hébergement pour travailleurs handicapés
→ Habitat inclusif

1 Le logement-foyer comprend les résidences sociales, les pensions de famille, les FJT (foyers jeunes travailleurs), RSJA (résidences sociales jeunes actifs), FTM (foyers de travailleurs migrants), résidences accueil
2 L'hébergement et le logement accompagné englobent l'hébergement généraliste (CHU – centre d'hébergement d'urgence, CHRS – centre d'hébergement et de réinsertion sociale, CADA – Centre d'accueil pour demandeurs d'asile, etc.), les logements-foyers (résidences sociales généralistes, les FJT - foyers jeunes travailleurs, les FTM – foyers de travailleurs migrants, les résidences accueil mais aussi les pensions de familles) et les résidences hôtelières à vocation sociale.

Les résidences sociales ou étudiantes lauréates du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain* :

→ **Architecture de la transformation à Champs sur Marne (77).** Commune de Champs sur Marne, Crous de Créteil/CNOUS/3F Résidences/Atelier Villemard Associés. Résidence étudiante de 200 logements.

→ **Moins détruire, les outils de la réparation à Rosny-sous-Bois (93).** Ville de Rosny-sous-Bois, Batigère Habitats Solidaires, Canal architecture. Réhabilitation de l'ancien Centre National d'Information Routière en résidence sociale de 169 logements.

→ **Ilôt de l'Ancienne Poste au Mesnil en Ouche (27).** Commune de Mesnil-en-Ouche, Siloge, Atelier Bettinger Desplanques Architectes. Une résidence autonomie de 33 logements en centre bourg.

→ **Toits Temporaires Urbains à Stains (93),** Groupement de commande : Banque des Territoires, SCIF, SNCF Immobilier, Conseil départemental Seine-Saint-Denis, SELVEA (mandataire). Etablissement d'accueil mère-enfant en structure bois déplaçable, 90 logements.

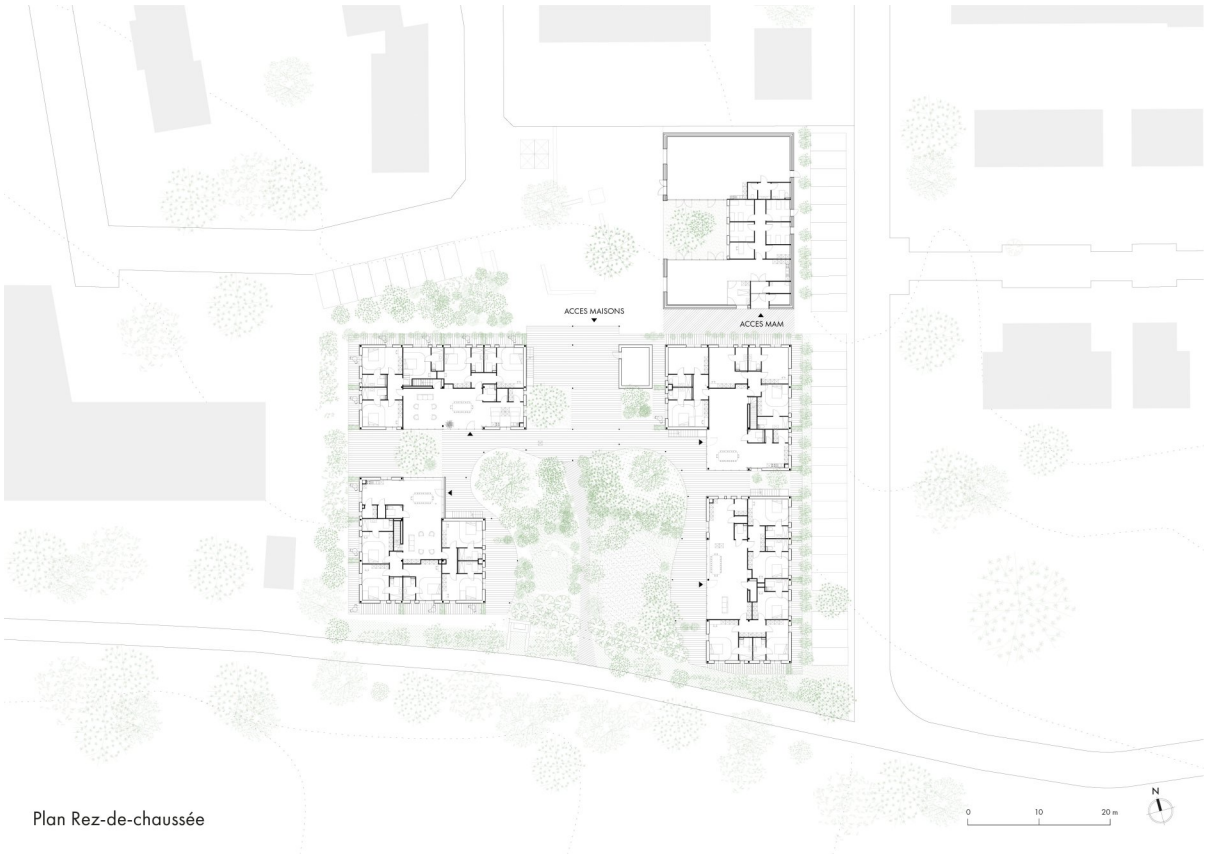
→ **Tour des Poissonniers à Paris (75).** Paris Habitat et L'Auc Réhabilitation d'une tour de logements familiaux en résidence étudiante en gestion Crous, 184 logements.

→ **Résidence jeunes actifs à Kaweni (Mayotte).** Commune de Kaweni, AL'MA (filiale action logement immobilier). 40 logements en résidence jeunes actifs.

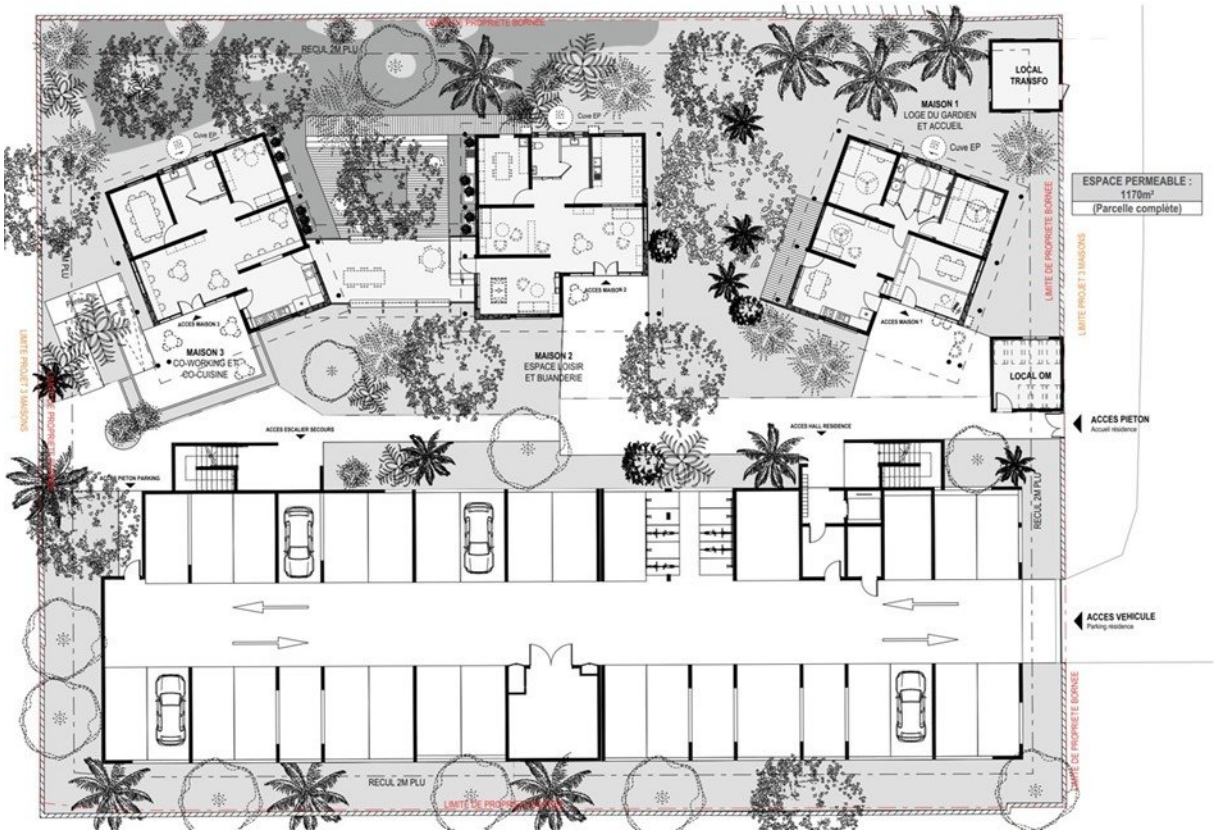
→ **Zac Micheville à Villerupt (54).** Commune de Villerupt, PRIAMS, MCBAD. Création d'une résidence étudiante de 131 logements.

→ **Aerospace à Toulouse (31).** Commune de Toulouse, SA HLM des Chalets, Benjamin Van den Bulcke Architecte. Résidence inclusive de 58 logements qui tend à favoriser la mixité sociale et générationnelle en incluant les personnes âgées, les familles, les personnes en situation de handicap dans du logement social.

Maquette de la future Tour des Poissonniers à Paris.
© L'AUC



Plan du RDC du projet Vivons Ensemble à Cancale avec des espaces extérieurs partagés et une maison d'assistantes maternelles. © Bulle, Poirier et Justman architectes



Plan du RDC de la résidence pour jeunes actifs à Kaweni. © L'Atelier architectes et ingénieurs

Les projets *Engagés pour la qualité du logement de demain* avec des logements destinés à des personnes âgées, en habitat intergénérationnel :

→ **Vivons Ensemble à Cancale (35)**. Commune de Cancale, Association Vivons Ensemble, Rotunno Justman Architectes. Construction de 4 maisons multigénérationnelles, 28 logements.

→ **Re.né à Ault (80)**. Commune d'Ault, Meltgroup, Bondsociety. Construction de maisons pour sénior en centre-bourg, 31 logements.

→ **Îlot Dupaty à Bordeaux (33)**. Commune de Bordeaux, CDC Habitat Social et la coopérative d'habitants H'Nord, Badia Berger. Construction de logements intergénérationnels en coopérative, 57 logements.

→ **Boboyaka la Castagne à Bègles (33)**. Commune de Bègles, Coopérative d'Habitants « Boboyaka la Castagne », Dauphins Architecture. Construction de 22 logements intergénérationnels en coopérative.

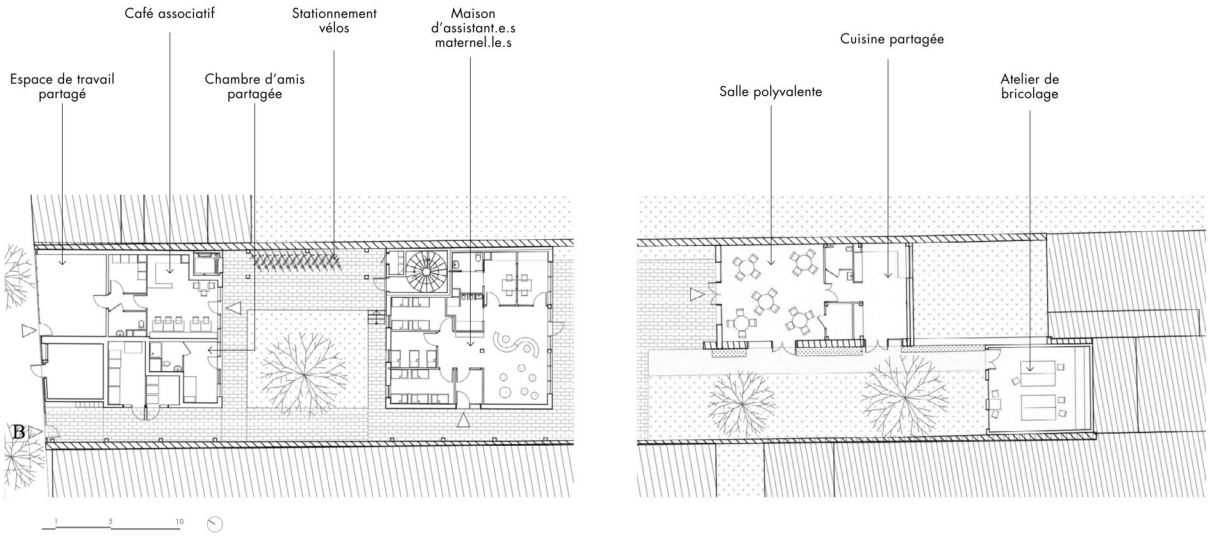
→ **Village sénior à Salles de Barbezieux (16)**. Commune de Salles-de-Barbezieux. Construction de 4 logements sénior.

→ **Le 23 à Anères (65)**. Communauté de communes Neste Barousse, Le 23 à Anères (SCIC), MCC architecture. Réhabilitation d'une ancienne maison de retraite, 19 logements.

→ **Résidence Intergénérationnelle à Foix (09)**. Commune de Foix, OPH de l'Ariège, Projet 310. Construction de 13 logements intergénérationnels.

→ **Métamorphose résidentielle à Sevran (93)**. LogiRep, Guillaume Sicard architecte. Réhabilitation de 237 logements avec transformation typologique et création d'une résidence inclusive de 8 logements.

Jardin partagé et perspective de la réhabilitation et extension neuve de la coopérative Ilot vert de la Soulondre à Lodève (34).
© Datcha Architecture



Les espaces communs du rez-de-chaussées de l'opération H'Nord, îlot Dupaty, Bordeaux (33).
© Badia Berger Architectes

Quelques chiffres

→ 150 000 places en résidences sociale au 31 décembre 2022[3]

→ Le plan de traitement des Foyers de Travailleurs Migrants (PTFTM) vise à rénover les foyers et à les transformer en résidences sociales (RS). Ces opérations de transformation de FTM ont permis la création de 619 résidences (près de 79 000 logements). 86 % du plan de transformation ont été réalisés, pour un coût global de 2,91 milliards d'euros.[4]

→ Plus de 25 000 personnes logées dans plus de 1000 pensions de famille en 2024[5]

→ 174 691 places disponibles en logement Crous en 2023, dont 2230 nouvelles places et 3574 places réhabilités en 2023[6]

→ 905 logements *Engagés pour la qualité du logement de demain* en résidences sociales et étudiantes ; 182 logements *Engagés pour la qualité du logement de demain* en habitat intergénérationnel et sénior.

→ 35 000 nouveaux logements en résidence universitaire sociale et intermédiaire doivent être bâtis à l'horizon 2027[7]

3 DIHAL, Décryptage #1, Les résidences sociales, qu'est-ce que c'est ? 2025
4 *Ibid.*
5 *Ibid.*
6 Rapport d'activité 2023 du réseau des œuvres universitaires et scolaires, 2024
7 Feuille de route gouvernementale en matière de logement étudiant, novembre 2023
8 Pour en savoir plus sur les métiers de la gestion dans les résidences étudiantes, voir « Design et recherche en régie », publié par la Chaire Mutation des vies étudiantes

Les logements thématiques et leurs métiers

Une grande diversité de professionnels intervient, à différentes étapes du projet pour concevoir et gérer les résidences sociales et étudiantes :

La maîtrise d'ouvrage
→ Le maître d'ouvrage : est propriétaire du terrain à bâtir ou bâtiment faisant l'objet des travaux. Il commande et finance le projet. Il peut être également gestionnaire
→ Le programmiste : assiste le maître d'ouvrage et est chargé, d'élaborer et de concevoir le programme décrivant les objectifs, les besoins, les contraintes fonctionnelles, spatiales, techniques, budgétaires et urbanistiques du projet.

Les concepteurs
→ Architecte : conçoit le plan d'un édifice (neuf ou pour sa réhabilitation) et assure la conduite générale des travaux.
→ Architecte d'intérieur : conçoit et aménage des espaces intérieurs (communs et privés) fonctionnels, esthétiques et confortables.
→ Designer : conçoit des objets et services qui répondent à des besoins et à des fonctionnalités définies.
→ Ergonome : construit un diagnostic à partir d'éléments du terrain pour formuler des recommandations relatives à l'aménagement intérieur, aux meubles, à l'éclairage etc… pour assurer un meilleur confort aux résidents.

Les métiers du gestionnaire
→ Gestionnaire[8] : accueille, informe, oriente les résidents et assure l'animation de l'établissement
→ Agent d'accueil : accueille et accompagne les étudiants tout au long de l'année
→ Agent d'entretien : maintien en état de propreté les locaux, les mobiliers et matériels
→ Agent technique : assure l'installation, la maintenance et le dépannage des équipements techniques
→ De nouveaux métiers se développent et font évoluer les modes de gestion : des facilitateurs de lieux sont employés par Logeo Seine pour gérer les espaces partagés, des étudiants référents sont employés par les Crous dans les résidences étudiantes.

Les espace intimes

Dans les résidences sociales et dans les logements étudiants, l'espace intime a tendance à être plus standardisé et contraint que dans le logement familial. Comment alors s'approprier le logement, en faire un chez soi ? Cela passe par l'aménagement intérieur : la disposition des objets, de l'ameublement, de la décoration intérieure.

PENSER LES OBJETS PAR LEUR(S) USAGE(S)

Pour considérer l'intérieur des logements étudiants ou des résidences sociales, une première étape consisterait à s'appuyer sur les usages réels des objets qui meublent le logement. Ces usages dépendent des caractéristiques sociales, des modes de vie des habitants et sont donc changeants et évolutifs. Les résidences étudiantes sont de plus en plus souvent la résidence principale des étudiants, qui rentrent moins fréquemment le weekend dans leur famille. Dans un studio étudiant, dont la surface est généralement comprise entre 9 et 18 m^2, le lit devient à la fois un espace de repos mais aussi une assise pour des invités lorsqu'on reçoit pour travailler ou encore prendre un repas. Dans les résidences étudiantes, les lits sont plutôt conçus comme des réponses fonctionnelles, et ont pour but de maximiser et optimiser les espaces de rangement : ce sont souvent des lits une place avec des tiroirs en dessous pour stocker. D'après les travaux d'Agathe Chiron, designer, et Marion Serre, architecte, et membres de la Chaire Mutation des vies étudiantes, ces lits sont finalement considérés peu pratiques par leurs usagers, les tiroirs n'étant pas toujours accessibles car bloqués par d'autres meubles. Il s'agit donc de repenser les objets en jouant sur la « chronotopie ». Le lieu aura ainsi, en fonction du moment considéré, différentes fonctions (par exemple, le bureau peut servir d'espace de travail la journée et devient une table à manger au moment des repas). Ainsi, les chercheuses ont parfois proposé aux étudiants des meubles adaptables aux usages qui évoluent selon le moment de la journée : le lit simple à tiroir est remplacé par un canapé-lit, ou des coussins sont ajoutés pendant la journée pour permettre l'assise. Il s'agit donc de trouver le système d'objets qui convient à cette « chronotopie », à l'évolutivité, même dans un temps très court, des usages.

L'entreprise Optim2 propose des meubles destinés aux résidences étudiantes développées par Brest Métropole Habitat notamment. Par exemple, elle propose un modèle d'assise sous forme de pouf dont la plateforme supérieure se démonte pour en faire un espace de stockage, qui peut ensuite être intégré au lit afin de travailler avec. Ainsi, un seul objet répond à plusieurs usages et permet de jouer efficacement de la « chronotopie ».

« Il y a cette chronotopie qui fait, qu'en fonction du moment et du besoin, je vais pouvoir transformer l'objet »

Agathe Chiron, designer, Chaire Mutation des vies étudiantes

La recherche par l'action : les travaux de la Chaire Mutation des vies étudiantes

Marion Serre et Agathe Chiron, designers, membres de la Chaire Mutation des vies étudiantes ont réalisé des résidences dans différents logements gérés par le Crous dans toute la France. Pendant trois ans, les chercheuses ont vécu une semaine par mois dans plusieurs résidences étudiantes de France, en partageant le quotidien des étudiants. Elles ont su créer des espaces où les étudiants pouvaient venir à leur rencontre pour exprimer leurs besoins et travailler ensemble à y répondre. Elles se sont consacrées par exemple à des travaux dans plusieurs studios : elles ont changé la peinture, l'organisation spatiale intérieure et ont même pu utiliser des meubles de réemploi qui ont été récupérés grâce à des partenariats avec des ressourceries notamment.

La chaire de recherche et de formation « Mutation des vies étudiantes » s'inscrit dans une démarche de recherche-action par le design, portée par l'école des Arts Décoratifs et le Cnous.
https://chaire-mutation.ensad.fr/

Illustration issue de la gazette de la résidence étudiante St-Jacques de juin 2023. © Chaire Mutation des vies étudiantes

Un exemple de lit de réemploi installé par les designers de la Chaire Mutation des vies étudiantes. © Chaire Mutation des vies étudiantes

Exemple d'ameublement d'un logement dans une résidence Crous avec des meubles de réemploi par les équipes de la Chaire Mutation des vies étudiantes. © Chaire Mutation des vies étudiantes

Un lit standard des résidences étudiantes gérées par le Crous. © Chaire Mutation des vies étudiantes

Pouf déplaçable et qui permet de stocker à l'intérieur. © Optim2

Bande dessinée sur les dysfonctionnements d'un lit à tiroir dans les studios des résidences étudiantes. © Chaire Mutation des vies étudiantes

LES OBJETS TRANSMETTENT DES CODES

Les objets, au-delà de répondre à différents usages en fonction du temps et du lieu, sont porteurs de valeurs, par la transmission de codes formels. Le travail à l'échelle des objets permet d'étudier les espaces de résidences sociales ou étudiantes, et leur rôle dans la domestication des espaces de vie. Pour cela, des codes formels sont transmis par les objets, qui permettent de se distinguer des codes de l'internat ou de l'hôtellerie, pour passer du résident à l'habitant. Par exemple, les salles de bains des résidences étudiantes sont souvent meublées assez sommairement : une cabine de douche tri-fonction avec un espace de rangement qui se résume à une étagère, ne permettant pas de stocker tout le nécessaire. C'est alors le code esthétique de l'hôtellerie qui est transmis, avec ses valeurs, éloignées de celles de la domesticité. À l'inverse, lorsque la résidence fournit aux étudiants une chaise pliante, c'est tout un ensemble de valeurs qui sont transmises avec : la sociabilité, l'accueil, l'hospitalité.

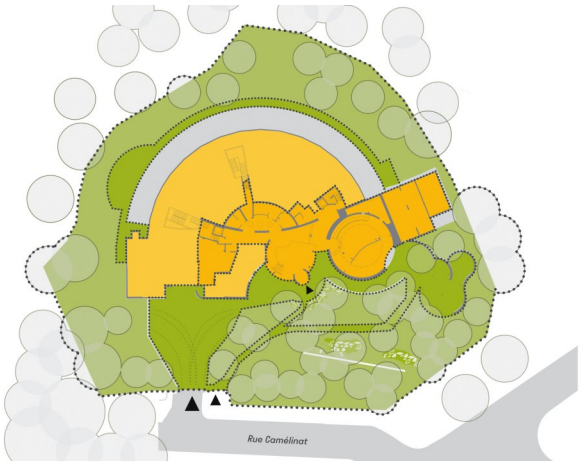
Cette articulation entre les usages, les codes et les valeurs a le même fonctionnement pour l'ensemble des logements thématiques, mais prend des formes différentes selon le public accueilli.

« Comment peut-on créer, ce fameux « je suis chez moi », tout en prenant en compte la liberté de pouvoir être aussi dans la pièce d'à côté ? Il y a la possibilité de passer d'une pièce à l'autre, d'un logement à l'autre, parce que ce n'est pas une pièce, c'est une chambre, c'est un logement »

Patrick Rubin, architecte, Canal architecture

Dans le cas du projet lauréat de réhabilitation de l'ancien CNIR (Centre national de l'information routière) en résidence sociale, porté par Canal architecture et Batigère Habitats Solidaires, les usages et valeurs portés par le logement sont différents d'un logement étudiant. Les cellules logements conçues et préfabriquées hors-site ont été conçues en amont pour articuler les différents usages : le repos, les loisirs, les repas... Ces différents usages prennent corps dans les objets du logement : les éviers par exemple sont d'une dimension supérieure à la taille standard afin de pouvoir contenir des grandes marmites utilisées lors des repas partagés. La sphère privée peut être étendue avec la possibilité de passer d'un logement à l'autre par des portes entre les logements. Ainsi, les objets et l'aménagement intérieur des logements permettent la transmission de valeurs de sociabilité, d'autonomie ou de convivialité, grâce à des codes formels matérialisés dans les objets.

"Prototype usages" dans une cellule logement du projet de réhabilitation de l'ex-CNIR.
© Canal architecture



Plan du RDC de la future résidence. © Canal architecture

« Le designer se situe à l'interface entre l'énonciation d'un besoin (l'objet doit absolument répondre à une fonction) et la capacité à manipuler des codes esthétiques permettant, de manière instinctive et immédiate, de comprendre l'objet ainsi que le contexte dans lequel il s'inscrit et auquel il doit convenir »

Agathe Chiron, designer, Chaire Mutation des vies étudiantes

Enzo Mari, Autoprogettazione
En 1974, le designer Enzo Mari présente à Milan son exposition « Proposta per un autoprogettazione » (littéralement « proposition d'auto-conception »). C'est une collection de mobilier dont les plans sont en accès libre et gratuits pour que chacune et chacun puisse les fabriquer soi-même, même avec peu d'outils (un marteau, des clous, des vis et de la colle).

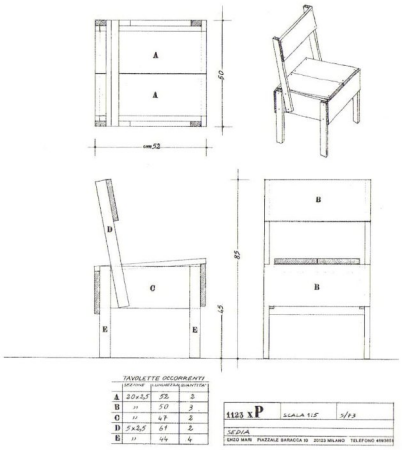


Photo et plan d'une chaise de la collection Proposta per un autoprogettazione d'Enzo Marie. © Autoprogettazione, Enzo Marie

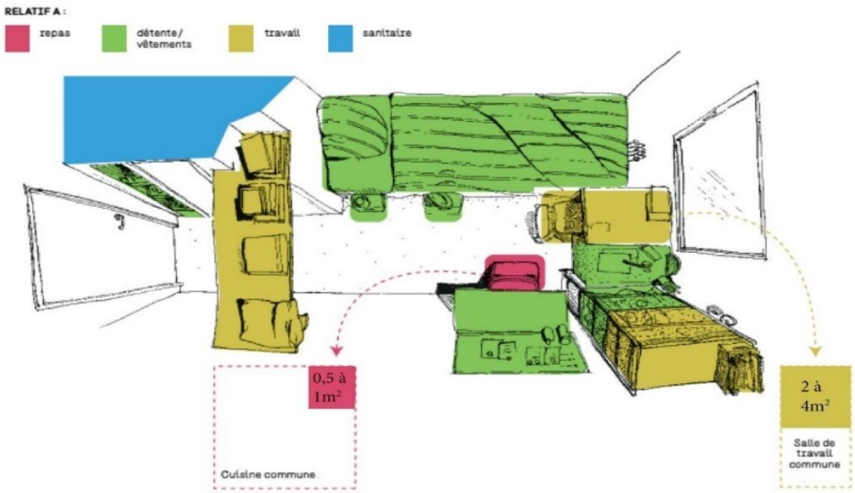
Quelle échelle pour le collectif ?

Pour passer de l'intime au collectif, il faut commencer par mener une réflexion sur l'échelle du collectif et de la mutualisation. A quel point peut-on ou doit-on mutualiser ? Cela permet ensuite d'aboutir à la question de la taille des logements et des cellules individuelles.

Depuis les années 1980, on observe une tendance vers des studios équipés de 18 m². Ces logements de 18 m² sont pratiques pour des raisons techniques (ils concentrent tous les équipements nécessaires) mais aussi économiques : ils sont devenus des produits financiers, supports à l'investissement. Un rapport du Conseil Régional d'Ile-de-France indiquait en 2017 : « Les opérations soutenues par la Région, en création comme en amélioration, doivent offrir des conditions d'hébergement de qualité : logements privatifs de 18 m² habitables dotés de salles de bain individuelles et d'un coin cuisine »[9]. Les loyers étant calculés selon la surface, et les communs non mutualisés, le rendement des studios de 18 m² est beaucoup plus haut que celui des chambres de 9 m². Dans les années 1960, les résidences étudiantes proposaient des chambres de 9 m² avec de nombreux espaces communs et services : restaurants universitaires ouverts matin, midi et soir, bibliothèques, conciergeries, etc. Les chercheuses de la Chaire Mutation des vies étudiantes ont étudié les différents scénarios de réhabilitation de ces résidences gérées par les Crous.

Si l'ensemble des 82 500 chambres de 9 m² restant dans le parc immobilier du Crous étaient réhabilités en studios de 14 m², cela aurait entraîné la suppression de 27 500 places, rendant plus difficilement accessible l'objectif gouvernemental de création de 35 000 logements supplémentaires d'ici 2027. Toutefois, augmenter la taille des logements permet plus d'espaces et d'intimité aux résidants. L'autre option est de conserver ces cellules de 9 m² et de repenser des espaces communs (cuisines et bureaux). Les chercheuses proposent donc de réfléchir à la conservation des cellules de 9 m² tout en rendant les communs réellement adaptés aux usages collectifs et conviviaux, et permettant de déplacer les objets et ustensiles encombrant les chambres vers les lieux communs : une cuisine de 20 m² pour 70 étudiants ne convient pas, alors qu'une cuisine de 15 à 20 m² pour une quinzaine de résidents permet de créer un espace de convivialité, où chacun peut apprendre à connaître l'autre et partager des moments ensemble. Les designers émettent aussi des préconisations pour que les objets des cuisines soient les plus adaptés aux usages et permettent un entretien facile[10].

Les propositions de la Chaire participent à cette volonté de dépasser les modèles et paradigmes existants pour réinventer un continuum, qui permettrait de proposer d'élargir l'éventail de types de logements pour s'adapter à la variété des usages et habitudes.



Transfert des objets qui renvoient à la cuisine et au travail vers des salles communes.
© Chaire Mutation des Vies étudiantes

9 Action régionale pour la production de logements, Amélioration et simplification de la politique régionale en faveur du logement social, Rapport pour le Conseil Régional d'Ile-de-France, janvier 2017. Article 8.2
10 Vers de nouvelles cuisines collectives », Chaire Mutation des vies étudiantes

Des communs au collectif

Une fois l'intérieur des logements étudié, il s'agit ensuite d'explorer ce qu'il y au-delà : les communs. Les espaces communs dans les résidences sociales et étudiantes sont systématiquement présents. Leur nombre, type, forme, varient en fonction des spécificités des publics résidents, afin de répondre au mieux à leurs besoins, leurs usages. La conception en sera impactée de façon positive, tout comme la gestion, l'animation et la capacité à créer des / du collectif. Les espaces communs, ou espaces partagés, sont des pièces supplémentaires distinctes des parties communes (espaces de circulation) et des logements privés, destinées à être utilisées et appropriées par les habitants. Si des espaces communs sont systématiquement présents dans les résidences sociales et étudiantes, ceux-ci sont moins répandus dans les logements sociaux dits familiaux pour des raisons économiques en équilibre d'opération à la conception (surface hors SU quittancée) et en exploitation (délicate intégration dans les charges) et de gestion au quotidien (système d'accès, d'entretien, de suivi etc.).

CONCEVOIR LES ESPACES COMMUNS

Les espaces communs, ou espaces partagés, sont des pièces supplémentaires distinctes des parties communes et des logements privés, destinées à être utilisées et appropriées par les habitants. Leur usage peut être prédéfini (buanderie) ou non (salle polyvalente)[11]. Une première typologie d'espaces communs pourrait se baser sur leurs fonctions. On distingue alors trois catégories d'espaces :

→ Les espaces collectifs intérieurs : cuisine, salon, salle à manger, buanderie…

→ Les espaces collectifs extérieurs : jardin, patio, cour intérieure… Ils varient beaucoup selon le contexte géographique.

→ Les espaces collectifs intermédiaires reliant les différents espaces entre eux : couloirs, escaliers, hall, coursives…

Ces espaces communs peuvent également être distingués selon les usages qui en sont faits. Certains répondent à un besoin précis, sont souvent monofonctionnels (buanderie, cuisine, bricothèque), tandis que d'autres sont plus multifonctionnels et sont des extensions de surface du logement pour des usages collectifs (tiers-lieux, salle commune, terrasse partagée).

Les projets *Engagés pour la qualité du logement de demain* avec des espaces communs :

→ **Vilajoa à Le Rheu**. Commune de Le Rheu, Association Vilajoa, Cécile Gaudoin, Charlotte Martin. 5 logements avec espaces communs extérieurs (potager-vivrier) pour une surface de 200 m² et des espaces communs intérieurs (chambre d'amis partagée) pour une surface de 80 m² .

→ **Maison Terre, Habitat codividuel à Sevran**. QUARTUS, LAPS Architecture. Espaces communs dans du logement codividuel, qui propose une nouvelle typologie de colocation.

→ **Le Jardin Suspendu à Bordeaux**. Commune de Bordeaux, COL (Comité Ouvrier du Logement), Lemerou Architecture. De nombreux espaces partagés intérieurs et extérieurs : une salle polyvalente de 50 m², un studio d'amis de 30 m², une terrasse partagée de 700 m², un bac potager/verger d'environ 55 m².

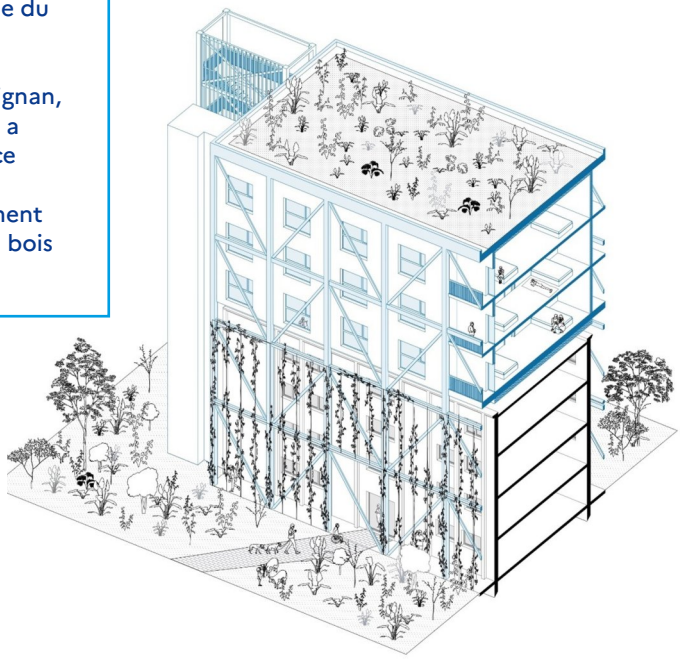
→ **Le Réservoir au Havre**. Commune du Havre, Logeo Seine, Babin+Renaud Architectes. Réhabilitation d'une tour en logements sociaux avec un café co-working de plus de 800 m².

→ **BAILKO à Navarrenx**. Commune de Navarrenx, SCI Bailko, Collectif Encore. Ce projet en autopromotion propose des logements sociaux et de nombreux espaces communs : un tiers lieux « La maison des projets » qui intègre un restaurant de 200 m², une terrasse partagée de 351 m², une buanderie partagée de 50 m².

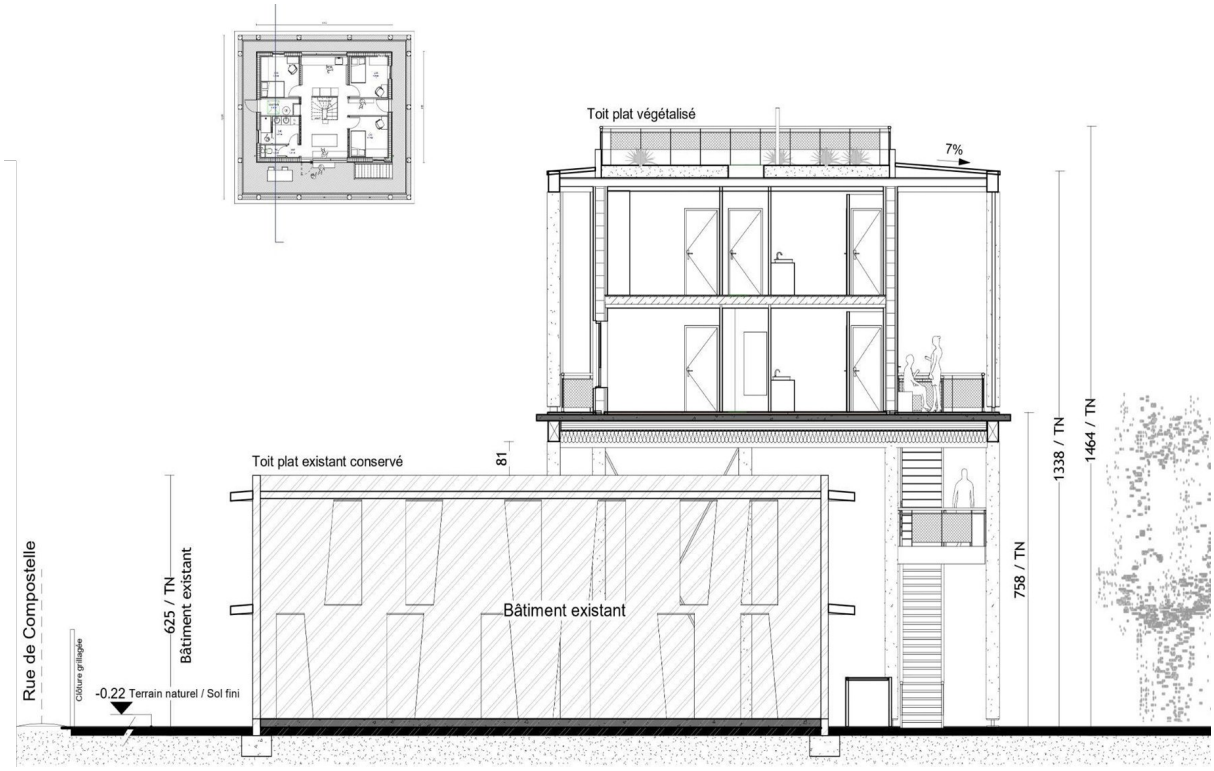
→ **Citadelle Briançon à Marseille**. Commune de Marseille, Quartus Résidentiel PACA, Caractère Spécial § Matthieu Poitevin Architecture. Toitures-terrasses communes en co-création.

→ **Ecoquartier de Bongraine à Aytré**. Commune d'Aytré, Aquitanis (OPH de Bordeaux Métropole), SATHY. Îlot exemplaire avec des espaces communs « de quartier » : 200 m² de tiers-lieu.

Surélever les résidences étudiantes ? Dans un contexte de sobriété foncière, les projets de surélévation et d'extension des résidences étudiantes peuvent permettre de répondre aux besoins en logement étudiant. Une étude menée par UpFactor, entreprise spécialisée dans l'étude des potentiels de surélévation, confiée par le Cnous (Centre national des œuvres universitaires et scolaires), a estimé un potentiel constructible en surélévation de 12 000 à 20 000 logements sur l'ensemble du territoire national. Le projet lauréat du programme Engagés pour la qualité du logement de demain Kit of Parts à Gradignan, porté par l'Atelier Cambium et Redman, a pour ambition de surélever une résidence étudiante sur le campus de Bordeaux Sciences Agro au moyen du développement d'un système constructif préfabriqué en bois flexible et évolutif.

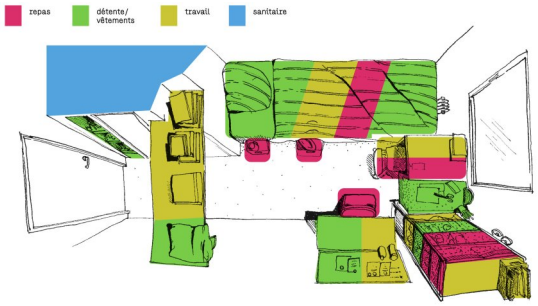


Axonométrie du projet en surélévation d'une résidence étudiante à Gradignan. © Atelier Cambium



Coupe N/S du projet de surélévation d'une résidence étudiante. © Atelier Cambium

Dans les résidences étudiantes, la conception des espaces communs est centrale, autant que celle des espaces privés et intimes. Les chercheuses de la Chaire Mutation des vies étudiantes ont mené une expérimentation en résidence étudiante en comparant l'espace utilisé dans une chambre avec bloc douche/wc de 9 m² par les différents types d'objets (ceux dédiés à la détente, au travail, à l'alimentation et ceux dédiés à l'hygiène) avec ou sans espaces communs supplémentaire. Pour ajouter des espaces communs, des studios de 9 m² inhabitables ont été transformés en salles de travail communes, partagées par 2 à 4 étudiants. Dans la situation où il n'y a pas d'espaces partagés supplémentaires, la surface du logement dédiée au travail variait entre 2 et 4 m². L'expérimentation a montré qu'il était possible de libérer jusqu'à 5 m² dans une chambre de 9 m² en transférant les objets relatifs à la cuisine ou le travail vers les espaces communs, augmentant ainsi la sensation de confort. Par exemple, un étudiant a déplacé l'essentiel de son matériel de travail et de cuisine hors de sa chambre, ne conservant qu'un petit frigo personnel. Cette réorganisation lui a permis d'investir autrement son espace personnel. Chez d'autres étudiants, les chercheuses ont observé l'arrivée de chaises de gaming, de guitares et d'autres objets liés aux loisirs. L'expérience a ainsi démontré qu'une meilleure gestion des espaces communs permet d'améliorer la qualité de vie dans ces petits logements. Ce sont là encore les disciplines du design, de l'ergothérapie, et de l'architecture qui peuvent améliorer les usages des espaces et faire gagner en confort de vie.



Répartition des objets selon leur type dans un studio étudiant sans salle de travail partagée ni cuisine commune. © Chaire Mutation des vies étudiantes

Des étudiants en train de travailler dans une salle de travail partagée. © Chaire Mutation des vies étudiantes

GÉRER LES ESPACES COMMUNS

Une fois les communs conçus et produits, il convient de proposer un mode de gestion pérenne. En effet, il est essentiel d'animer et d'entretenir ces espaces afin d'en éviter la sous-utilisation. Il est également important de pouvoir faire évoluer les espaces avec les usages qui évoluent. Pour cela, un ensemble de professionnels entrent en jeu : agent technique, agent de ménage, agent d'accueil, gestionnaire. Pour animer les lieux Axès, Logeo Seine embauche par exemple des « facilitateurs de vie commune », dont les missions et postures professionnelles dépassent les fonctions de gardiens traditionnels. Auprès des résidences dans des établissements gérés par le Crous, les chercheuses de la Chaire Mutation des vies étudiantes proposent de faire évoluer les espaces d'accueil et de régie, en les rendant plus multifonctionnels (espaces de services, d'échanges et de convivialité)[12] . Elles ont abouti à la formulation de recommandations sur l'aménagement de l'espace de régie et au recrutement de « designer-régisseurs » aux profils complémentaires, qui assurent des missions de médiation, de construction, de conception et d'évènementiel. Elles proposent aussi de faire évoluer les rôles des professionnels qui interviennent dans les résidences étudiantes, par une étude des missions réalisées, mais aussi des désirs et des besoins des différentes équipes[13]. Ces deux exemples montrent des changements à la fois dans les modes de conception des espaces communs mais aussi dans les modes de gestion.

Le site de Lebisey, situé à Caen et géré par le Crous de Normandie, combine hébergement étudiant et restauration. Il dispose d'un accueil ouvert 24h/24 et 7j/7, garantissant un service d'accueil et de réception de colis, particulièrement apprécié des étudiants et accessible en permanence. Une particularité du site réside dans sa cafétéria attenante au restaurant universitaire, ouverte toute l'année, y compris les week-ends et jours fériés, aussi bien le midi que le soir. Avec 867 logements, il accueille environ 1 100 étudiants, en proposant des solutions adaptées aux fratries, couples et colocations. L'aménagement du site a été conçu pour répondre aux besoins des étudiants et favoriser les échanges. Chaque bâtiment offre des espaces communs thématisés pour créer un environnement dynamique à l'échelle du site, propice à la vie en communauté. On y trouve des salles de travail et d'étude, permettant aux étudiants, notamment ceux des classes préparatoires et d'autres cursus exigeants, de travailler dans un cadre collectif structurant. Une salle de sport et de fitness, équipée pour la musculation et le fitness, accueille également un coach sportif trois soirs par semaine, offrant aux étudiants des séances encadrées qui les aident à maintenir une bonne condition physique et à créer des liens autour d'une activité commune.

« Si les espaces partagés peuvent fonctionner sous certaines conditions (co-working, salle de sport, laverie), ils nécessitent une gestion et une animation constantes pour être réellement investis par les résidents »

Sandrine Delfosse, Directrice du site de Lebisey, Crous de Normandie.

12 « Designer en régie. Retour sur une expérimentation : des idées pour faire évoluer les missions d'animation, de maintenance et d'entretien », Chaire Mutation des vies étudiantes.
13 « Les métiers du Crous. Panorama des usagèr.es », Chaire Mutation des vies étudiantes.

FINANCER LES ESPACES COMMUNS

L'enjeu du financement de ces espaces collectifs est transverse aux questions de conception et de gestion et s'anticipe en amont, au moment de la conception. Pour financer des espaces partagés dans le cadre de résidences sociales et étudiantes, il existe différents scénarios possibles :

→ Participation financière des habitants : il est possible parfois de majorer le loyer des logements si des espaces communs sont accessibles. Toutefois, il est difficile d'intégrer les locaux communs dans le quittancement des logements locatifs sociaux, rendant ainsi ces locaux difficilement supportables financièrement pour les organismes de logements sociaux[14].

→ Subventions (liste non exhaustive) :

• l'Agence Nationale de l'Habitat propose des aides financières dans le cas de rénovations d'espaces communs, uniquement dans le cas de projets de réhabilitation.

• L'Aide à la Gestion Locative Sociale (AGLS) peut être versée pour assurer la gestion des lieux.

→ Location à des structures extérieures : il est aussi possible, dans le cas de salles communes, de les louer ponctuellement ou de façon plus permanente.

→ Commercialisation d'une activité : il est possible d'exercer une activité commerciale (café, restaurant…) pour financer des espaces communs.

Il est aussi possible de combiner différents modes de financement pour atteindre un modèle le plus pérenne possible. Le projet Axès, porté par Logeo Seine, propose un modèle de lieux hybride, mêlant espaces privés, espaces de convivialité, espaces de travail et offre culturelle. Ce projet, porté par une entreprise sociale pour l'habitat, filiale d'Action Logement, est né d'une réflexion sur la mutualisation des ressources et des espaces et sur le triptyque espaces, services, équipements. Chacun de ces éléments est interconnecté : il n'y a pas de services sans lien avec un espace, ni d'équipements indépendamment des services et des espaces. Le projet Axès est un réseau de cafés coworking, ce sont des lieux ouverts, modulables et accessibles à tous. Chaque espace, en rez-de-chaussée des résidences de Logeo Seine est conçu pour accueillir une diversité d'usages : travail, rencontres, loisirs, apprentissage et est modulaire pour s'adapter aux différentes activités. Les espaces de co-working sont entièrement gratuits (pour les habitants et les riverains) et mettent à disposition du matériel bureautique, gratuit également. Des revenus sont générés par la vente de boissons et la restauration, ainsi que par la possible privatisation des lieux en soirée. Pour le projet lauréat du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain* de la Tour Réservoir, un tiers-lieu est prévu, qui comprend un espace de co-working dont une partie est en accès libre et gratuit, un café/conciergerie et une salle Flex destinée à accueillir activités et évènements, pour une surface totale de 800 m².
L'opérateur développe en outre un modèle intermédiaire : des espaces plus petits, exclusivement réservés aux locataires, avec les mêmes services (sauf la restauration), qui sont animés par un « facilitateur de lieux ».

« Notre démarche vise à transformer l'habitat en un écosystème plus inclusif et dynamique. Plutôt que de penser séparément les espaces, les services et les équipements, nous les intégrons dès la conception pour proposer des solutions complètes et adaptées aux besoins des habitants. »

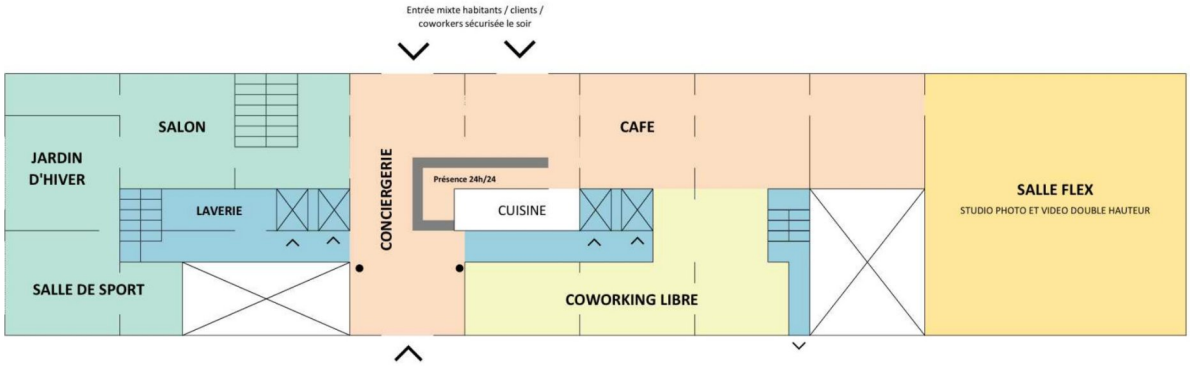
Jérôme Jacq, Directeur de l'offre et de la stratégie, Logeo Seine.

14 Une fiche sur les freins et solutions relatifs aux espaces partagés a été réalisée dans les actes du workshop 5 « Encourager la production de logements de qualité : freins et solutions »

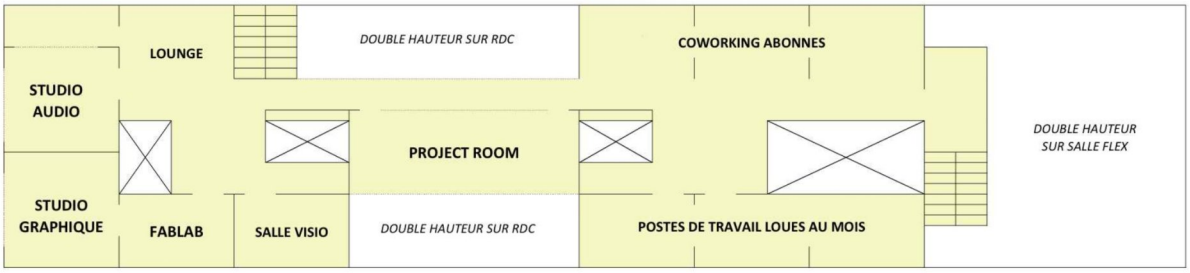
La tour Réservoir au Havre. © Cédric Calandraud

Visuel du projet de réhabilitation de la Tour Réservoir, avec un espace commun en RDC. © Babin+Renaud Architectes

Café co-working Axès au Havre. © Studio Erick Saillet



Plan de zoning du RDV de la Tour Réservoir au Havre avec des espaces communs variés. © Logéo Seine



Plan de zoning de l'entresol de la Tour Réservoir au Havre. © Logéo Seine

Quelle règlementation pour favoriser le développement des résidences sociales et étudiantes ?

Des évolutions juridiques et financières ont permis de développer plus largement le logement thématique à l'échelle nationale, afin de répondre à la diversification et à l'augmentation des besoins.

Le développement des résidences sociales et des pensions de famille est au cœur de la mise en œuvre des deux plans quinquennaux pour le Logement d'abord. Ces solutions de logement accompagné bénéficient d'un soutien renforcé du Fonds national des aides à la pierre (FNAP) et, depuis 2018, d'un accès aux financements du PLAI adapté pour permettre la mise en place de redevances minorées et d'une gestion locative adaptée. En moyenne depuis 2021, 6 200 logements en résidences sociales et 1 800 en pensions de famille sont agréés chaque année.

Le développement des résidences intergénérationnelles dans le parc social est facilité par la mobilisation des articles 20 de la loi ASV (relative à l'adaptation de la société au vieillissement) de 2015 et 109 de la loi ELAN (portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) de 2018, qui permettent de prioriser l'attribution de tout ou partie d'un programme de logements à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap et à des jeunes de moins de 30 ans.

Juridiquement défini et encadré depuis la loi ELAN, l'habitat inclusif est destiné aux personnes handicapées et aux personnes âgées qui font le choix d'un mode d'habitation regroupé, assorti d'un projet de vie sociale et partagée pour lequel une "aide à la vie partagée" peut être versée par les départements. Adoptée le 8 avril 2024, la loi « Bien vieillir » est venue améliorer les conditions de mise en œuvre de ce projet de vie collective, en permettant aux organismes agréés de louer des espaces collectifs et de loger sur place des salariés cohabitants chargés de son animation. En 2024, ce sont près de 1 350 logements qui ont été agrées en habitat inclusif.

Plus récemment, la loi de finances pour 2024 a facilité le développement des résidences services dans le segment intermédiaire, en leur ouvrant le régime fiscal du logement locatif intermédiaire (LLI).

EN CONCLUSION

Les résidences sociales et étudiantes produisent donc des modes d'habiter singuliers, qu'il convient d'aborder en tenant compte de ces spécificités. Les objets du quotidien, à l'intérieur de la cellule logement sont porteurs de codes formels que les concepteurs peuvent manipuler pour transmettre des valeurs de convivialité, d'hospitalité… Les projets de recherche et d'expérimentation de la Chaire Mutation des vies étudiantes et des lauréats du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain* invitent à penser l'échelle idéale du collectif, et en découle une réflexion sur les espaces privés et intimes ainsi que leurs objets et leurs meubles.

Ce travail sur l'ergonomie des lieux, leurs usages, les représentations qu'ils comportent nous inspirent pour la conception et la production de logement en général.

De même, la place des espaces communs, généralisée dans les résidences sociales et étudiantes, souligne l'importance d'espaces de liens, d'aménités et de services permettant d'augmenter le logement, en une notion d'habitat bien plus large que la cellule logement.

Ainsi à l'échelle du logement, la tendance est à la conception intelligente des espaces pour optimiser le foncier et améliorer la performance énergétique, qui passe par des espaces adaptables et flexibles mais aussi par les espaces partagés.

À l'heure actuelle, il existe certaines limites règlementaires et financières à la pérennisation et la généralisation des espaces partagés. Toutefois, de nombreux projets lauréats *Engagés pour la qualité du logement de demain* proposent des espaces communs généreux et variés, soit autant de potentialités à explorer pour produire un habitat le plus qualitatif possible, aussi bien dans ses usages, son confort, ses performances environnementales et son ambition sociétale.

Autres ressources

→ *L'AMI Bison Futé*, Canal architecture, janvier 2025 https://canal-architecture.com/lami-bison-fute/

→ Rubin Patrick, « Derrière la façade, conjuguer architecture et design », dans *Réhabiter* sous la direction de JB Marie, pp.60-63, Flammarion, janvier 2025

→ Levy Nogueres Mathias, « Des nouveaux lieux de services, pour des architectures augmentées », dans *Réhabiter* sous la direction de JB Marie, pp.250-253, Flammarion, janvier 2025

→ « Vers de nouveaux espaces communs, quand la recherche-action en design repense les résidences étudiantes », Chaire Mutation des vies étudiantes, *Rapport d'activité 2021-2022* https://chaire-mutation.ensad.fr/

Le programme ***Engagés pour la qualité du logement de demain***, opéré par le GIP l'Europe des projets architecturaux et urbains, porté par le ministère de la Culture et le ministère chargé du logement a été lancé en 2022. Il vise à expérimenter des solutions permettant de concilier une plus grande qualité d'usage dans le logement avec les impératifs de sobriété écologique et d'excellence architecturale, urbaine et patrimoniale. Il permet d'accompagner des porteurs de projets qui souhaitent tester de nouvelles modalités techniques, procédurales et contractuelles de production du logement. À l'issue d'un appel à manifestation d'intérêt, un jury national s'est tenu le 3 mars 2022 et a désigné 97 projets lauréats, soit un total de près de 9 000 logements.

L'Union sociale pour l'habitat accompagne les organismes Hlm dans leur action professionnelle, et contribue à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique nationale du logement. Organisation représentative du secteur Hlm, elle représente 593 organismes Hlm à travers 5 fédérations. Elle dispose également de filiales et de structures œuvrant à la formation et à la professionnalisation des organismes. L'USH est partenaire du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain*.

Cette note en cube a été rédigée à partir du 7e Rendez-vous de l'incubateur du programme intitulé « Optimiser le logement, les communs et le collectif au sein des résidences sociales et étudiantes » qui s'est tenu le 7 novembre 2024, organisé en partenariat avec l'Union Sociale pour l'Habitat.

Direction du programme *Engagés pour la qualité du logement de demain* : Lola Davidson
Rédaction : Noémie Talbot, GIP EPAU

engages-pour-la-qualite-du-logement-de-demain.archi.fr

Engagés pour la qualité du logement de demain

GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Fruit d'un dialogue interministériel, le programme *Engagés pour la qualité du logement de demain* est porté par le ministère de la Culture et le ministère du Logement.
Il est conduit par le Groupement d'intérêt public Europe des projets architecturaux et urbains.

Partenaires du programme :