

## **Espaces communs dans le logement collectif privé : des communs urbains ?**

Mots clés : logement collectif, espaces communs, production urbaine, opérateurs immobiliers

L'objectif de la communication est d'analyser l'engouement actuel des acteurs de la fabrique urbaine pour les espaces communs dans le logement collectif privé. S'inscrivant dans l'axe du colloque « Communs : le collectif dans la ville », il s'agit de considérer comme objet d'étude des espaces de statut juridiquement privé mais d'usage commun au sein d'opérations de logement collectif, présents « en plus » des parties communes usuelles comme le parking, le hall ou les espaces de circulation. Cela peut être des espaces qui externalisent des usages présents ordinairement dans le logement (buanderie partagée) ou qui accueillent des pratiques non prévues dans des appartements (organisation de fêtes ou bricolage dans une salle polyvalente, jardinage dans les espaces extérieurs). Ainsi, ils introduisent *a priori* une dimension collective dans le projet, qui peut être revendiquée dans les discours des acteurs.

Alors que l'on semble assister à une réappropriation par des opérateurs privés d'une rhétorique collaborative dans un contexte d'injonction à la « ville conviviale », au « vivre ensemble » et au « lien social », de plus en plus d'espaces de ce type sont conçus dans le cadre de projets urbains. Qu'entendent les acteurs impliqués dans le projet urbain (aménageur, collectivité, promoteur, maîtrise d'œuvre, experts) par « espace commun » ? Comment cette notion est-elle mobilisée dans leurs discours et comment se traduit-elle concrètement dans les pratiques ? Ces espaces sont des lieux collectifs mais questionnent la notion de « commun urbain » : peut-on les considérer comme tels alors qu'ils sont conçus et régulés par des acteurs de la fabrique urbaine, le plus souvent en amont de leurs usagers et qu'ils font l'objet d'une appropriation collective sélective car restreinte le plus souvent aux habitants voire aux propriétaires ? Interstices pour susciter du collectif ou contrôle des usages collectifs dans le logement, ces espaces questionnent la notion de commun dans le quotidien de l'habiter, le logement.

Considérant le cadre théorique du projet urbain comme point d'ancrage permettant d'observer les transformations de la fabrique urbaine, l'étude de l'objet immobilier « espaces communs » est le point de départ d'une analyse de l'évolution des logiques et des pratiques des acteurs, entre phase amont (conception, construction) et aval d'une opération d'aménagement (gestion). En termes de méthodes, la recherche s'appuie sur de l'observation participante, dans le cadre d'une thèse CIFRE au sein d'une coopérative de conseil en urbanisme qui accompagne des aménageurs et promoteurs dans le développement de projets intégrant des espaces communs. Des entretiens avec les acteurs concernés permettent de compléter l'enquête, de même que la réalisation d'un inventaire national des opérations immobilières intégrant des espaces communs afin de bénéficier d'un regard quantitatif le plus exhaustif possible sur la question.

### **Bibliographie**

Arab, Nadia. 2018. « Pour une théorie du projet en urbanisme ». *Revue européenne des sciences sociales* 56-1 (1): 219-40.

Flamand, Amélie. « L'invention des espaces intermédiaires dans l'habitat ». Thèse, Paris Est, 2008. <http://www.theses.fr/2008PEST3008>.

Haumont, Bernard, et Alain Morel, ed. *La société des voisins : Partager un habitat collectif*. Paris : Éditions de la Maison des sciences de l'homme, 2005. Web. <http://books.openedition.org/editionsmsh/3347> .

Kebir, Leïla, Stéphane Nahrath, et Frédéric Wallet. 2018. « Éditorial ». *Espaces et sociétés* n° 175 (4): 7-17.

Lebois, Valérie. « Entre le logement et la rue, des espaces ambigus ouverts à un processus de production plurielle ». *Revue Géographique de l'Est* 54, no vol. 54 / n°3-4 (30 décembre 2014). <http://journals.openedition.org/rge/5258>.