

---

# Mutualiser les espaces du logement

Comment sensibiliser  
le secteur privé  
à but lucratif?

---

**BMH - Bureau Mobil'homme**



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'économie,  
de la formation et de la recherche DEFR  
**Office fédéral du logement OFL**

## **Impressum**

### **Editeur**

Office fédéral du logement OFL  
Hallwylstrasse 4, 3003 Berne  
Tel. +41 58 480 91 11  
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

### **Téléchargement**

www.ofl.admin.ch

### **Groupe de suivi**

Dr Marie Glaser, OFL  
Jude Schindelholz, OFL  
Nicolas Wisnia, Implenja Suisse SA  
Vidal Benchimol, HKA finance  
Dr Valentin Bourdon, EPFL  
Laurent Staffelbach, Staffelbach & Partner Sàrl  
André de Oliveira, Mobimo

### **Auteurs**

Dr Kamil Hajji  
Dr Marc Antoine Messer  
Yannick Pitton  
Dr Stephan Utz

### **Mode de citation**

BMH - Bureau Mobil'homme (2023). Mutualiser les espaces du logement: Comment sensibiliser le secteur privé à but lucratif?. Office fédéral du logement, Berne.

### **Notes**

Ce rapport est disponible seulement en français, le résumé en français et en allemand.

Le rapport expose la vision des auteurs, qui ne correspond pas nécessairement à celle du mandant et du groupe de suivi.

### **Remerciements**

L'éditeur remercie Implenja Suisse AG pour le soutien financier complémentaire apporté à la présente étude.

### **Image de couverture**

© OFL

## MUTUALISER LES ESPACES DU LOGEMENT : COMMENT SENSIBILISER LE SECTEUR PRIVÉ À BUT LUCRATIF ?

**BMH, le bureau Mobil'homme** est un bureau de sciences sociales actif dans l'urbain et la mobilité, basé à Lausanne (Suisse). Il a été fondé en 2015 comme *spin off* de l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL). BMH a la particularité de regrouper dans son équipe pluridisciplinaire des chercheurs relevant d'une grande diversité disciplinaire : sociologue, anthropologue, urbaniste, géographe, économiste, historien, ingénieur. Cette richesse de compétences lui permet d'articuler des dispositifs méthodologiques variés et hautement innovants, tout en croisant des compétences qualitatives et quantitatives, sur des projets d'envergure. Ses membres continuent par ailleurs d'exercer une activité scientifique de pointe. Ce positionnement unique, mettant des chercheurs en activité au service de la recherche appliquée et de l'expertise de haut niveau, fait de BMH le point de passage clé entre le monde académique et les besoins des collectivités et des prestataires privés.

### *Equipe de projet*

**Kamil Hajji.** Titulaire d'un Master en architecture et d'un doctorat ès Sciences de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne. Son expertise se concentre sur la gouvernance territoriale et les relations entre acteurs, de l'échelle du projet à celle de la métropole. Il est collaborateur et chef de projet au sein du bureau Mobil'homme depuis 2020.

**Marc Antoine Messer.** Urbaniste membre ordinaire de Fédération suisse des urbanistes (FSU), Master en histoire (Université de Genève), Master en urbanisme durable (Université de Lausanne) et docteur ès Sciences (EPFL), il est spécialiste des questions de gouvernance territoriale, d'évolution des pratiques d'occupation de l'espace et de prise en compte des usages individuels dans les processus d'aménagement du territoire. Il est directeur et associé du bureau Mobil'homme ainsi que chargé de cours à l'EPFL et à l'Université catholique de Louvain.

**Yannick Pitton.** Géographe urbaniste, titulaire d'un Master en urbanisme et aménagement du territoire (Université de Lausanne). Il s'intéresse particulièrement aux questions de mobilité durable et d'urbanisme, notamment en lien avec l'aménagement des espaces publics. Il est chargé d'études au sein du bureau Mobil'homme depuis 2022.

**Stephan Utz.** Géographe, docteur en géographie (Université de Lausanne) Stephan Utz est spécialiste des questions d'implication des acteurs dans les projets d'aménagement du territoire. Associé, il est aussi chef de projet et adjoint au directeur de BMH depuis 2018.



BUREAU MOBIL'HOMME  
Avenue de Sévelin 28  
CH-1004 Lausanne  
[www.mobilhomme.ch](http://www.mobilhomme.ch) [info@mobilhomme.ch](mailto:info@mobilhomme.ch)

avec le soutien financier d'Implenia  
Suisse AG



# Sommaire

1. RÉSUMÉ .....	6
2. INTRODUCTION GÉNÉRALE .....	10
3. OBJECTIF, MÉTHODOLOGIE ET SECTEURS D'ÉTUDE .....	14
3.1. Objectif et hypothèses.....	14
3.2. Méthodologie générale.....	15
3.3. Sélection des secteurs d'étude .....	15
3.3.1. CODHA et Voisinage à Meyrin : un cas du secteur coopératif.....	15
3.3.2. Futura à Schlieren : un cas du secteur privé à but lucratif .....	18
4. QUESTIONNER LES ESPACES MUTUALISÉS PAR LA DEMANDE .....	22
4.1. Structure des questionnaires et recrutement .....	24
4.2. Résultats et enseignements .....	24
4.2.1. L'attrait est globalement élevé, mais diffère selon les types .....	25
4.2.2. Pour ceux qui en bénéficient, une utilisation tendancielle forte.....	26
4.2.3. Pour les usagers aussi, la création de convivialité est une raison première .....	27
4.2.4. Même pour ceux qui ne les utilisent pas, une aspiration à pouvoir le faire .....	28
4.2.5. La préférence pour un mode de gestion est liée à certaines valeurs.....	30
4.2.6. La gestion des espaces mutualisés : clé d'une perception positive.....	31
4.3. Synthèse .....	31
5. QUESTIONNER LES ESPACES MUTUALISÉS PAR LA GOUVERNANCE.....	33
5.1. Méthode.....	33
5.2. Gouvernance des espaces mutualisés .....	33
5.2.1. A la CODHA, Meyrin.....	33
5.2.2. A Futura, Schlieren.....	38
5.3. Résultats et enseignements .....	43
5.3.1. Le groupe de travail, ciment de l'inclusivité.....	43
5.3.2. Le coach ou coordinateur, figure de médiation nécessaire mais pas suffisante ....	43

5.3.3.	L'inclusivité dynamise le sentiment d'appartenance et la convivialité .....	44
5.3.4.	Renforcer la convivialité peut améliorer la gestion.....	44
5.3.5.	Si l'implication manque, déléguer la gestion des espaces.....	45
5.3.6.	L'ouverture vers l'extérieur est aussi possible .....	45
5.4.	Synthèse.....	46
<b>6.</b>	<b>QUESTIONNER LES ESPACES MUTUALISÉS PAR L'OFFRE .....</b>	<b>47</b>
6.1.	Méthode.....	47
6.2.	Logiques et critères d'investissement dans le contexte suisse .....	49
6.3.	Perception des espaces mutualisés par les investisseurs .....	50
6.3.1.	Les espaces mutualisés comme prestation supplémentaire.....	50
6.3.2.	Les espaces mutualisés comme élément de diversification du portefeuille.....	50
6.4.	Synthèse.....	51
<b>7.</b>	<b>SYNTHÈSE ET PISTES DE RÉFLEXION.....</b>	<b>55</b>
7.1.	Pistes pour favoriser la généralisation des espaces mutualisés dans le secteur privé à but lucratif.....	56
7.1.1.	Mesures réglementaires.....	56
7.1.2.	Mesures financières .....	59
7.1.3.	Mesures socio-spatiales .....	59
7.1.4.	Mesures liées à la communication.....	60
<b>8.</b>	<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>62</b>
<b>9.</b>	<b>ANNEXES.....</b>	<b>64</b>

# 1. Résumé

*L'étude vise à déterminer les conditions propices au développement des espaces mutualisés dans le logement locatif privé à but lucratif. Elle interroge, au moyen d'études de cas et d'un panel d'experts, la pertinence des espaces mutualisés sous l'angle de la demande, de la gouvernance et de l'intégration dans l'offre de logement. Il en résulte une liste de pistes opérationnelles.*

Les structures familiales évoluent, les ménages se réduisent, se modifient plus rapidement, le coût de la construction augmente, les technologies de l'information permettent le partage d'une multitude de biens et de services, les objectifs légaux et réglementaires visent à une économie des ressources et particulièrement du sol. Et pourtant la plupart du parc de bâtiments propose une offre de logements peu variée et peu flexible, qui ne permet que marginalement d'évoluer au gré des besoins de leurs habitants.

Dans ce contexte, l'idée de mutualiser certains espaces du logement mérite d'être explorée. Cette pratique existe déjà, mais elle est majoritairement limitée au secteur des coopératives.

La présente étude a donc pour objectif d'explorer les conditions propices au développement des espaces mutualisés au sein du parc de logement locatif privé à but lucratif, alors que les enjeux de rentabilité y sont centraux et que les avantages économiques que représentent ces espaces ne sont pas forcément perçus par les différents acteurs du secteur.

## Methodologie

La thématique des espaces mutualisés a fait l'objet de peu d'études spécifiques jusqu'à maintenant. En l'absence d'un consensus sur les avantages offerts par la mutualisation des espaces de logement, nous avons mené une méthodologie exploratoire couvrant un large spectre et s'intéressant à trois angles différents. Chaque angle est traité dans une des phases successives de l'étude.

1<sup>er</sup> angle : l'existence d'une demande et d'aspiration résidentielle aux espaces mutualisés.

Pour se généraliser aussi dans le parc de logement locatif privé, les logements disposants d'accès à des espaces mutualisés doivent premièrement répondre à une demande de la part d'utilisateurs potentiels.

→ La première phase de l'étude vise à comprendre les besoins, les aspirations et les usages des habitants. Afin d'y parvenir, une enquête quantitative a été réalisée sur deux secteurs d'étude présentant un grand nombre d'espaces mutualisés dans les aires métropolitaines de Genève et de Zurich.

2<sup>ème</sup> angle : l'existence de conditions de gouvernance permettant de jouir de ces espaces mutualisés aussi sur le long terme.

Une des difficultés identifiées comme un frein à la généralisation des espaces mutualisés est la difficulté à garantir leur usage aussi sur un temps long, dans des conditions favorables. Plusieurs utilisateurs différents utilisant ces espaces, parfois de manière très ponctuelle,

une forme de cohabitation efficace, apaisée et claire doit donc impérativement être trouvée, pour permettre la viabilité de l'espace mutualisé. Cela est une condition indispensable aux fonctionnements des espaces mutualisés et donc à leur attrait.

→ La deuxième phase de l'étude vise à comprendre les conditions d'une gouvernance qui encourage et stimule l'utilisation des espaces mutualisés, aussi sur un temps long. Pour cela, une enquête qualitative a été menée, dans les mêmes secteurs d'étude, auprès d'habitants et d'acteurs de la gouvernance des espaces mutualisés.

3<sup>ème</sup> angle : l'existence de conditions propices pour leur intégration dans l'offre de logement.

Finalement, pour se généraliser, les espaces mutualisés doivent être proposés aux habitants et donc s'intégrer dans le catalogue d'offre actuelle. Pour ce faire, ils doivent répondre aux critères et aux exigences du marché locatif privé à but lucratif.

→ La troisième phase de l'étude vise à déterminer la sensibilité des investisseurs du secteur immobilier envers l'intégration d'espaces mutualisés au sein de leurs opérations immobilières et repose sur des interviews d'acteurs, permettant de discuter de différents avantages et mesures incitatives.

L'articulation de ces trois angles de recherche a permis de mettre en lumière des arguments soutenant le déploiement de la mutualisation de certaines parties du logement, aussi dans le parc privé à but lucratif. Enfin, ce travail a

permis de consolider des pistes opérationnelles.

### Caractéristiques de l'espace partagé

Défini au sens large, l'espace mutualisé est un espace dévolu à une utilisation conjointe et dont la responsabilité de la gestion peut être partagée. La notion de mutualisation est ici considérée comme intentionnelle. Un espace mutualisé constitue une partie du logement à usage non exclusif. Il se situe à l'extérieur de l'appartements stricto sensu et peut soit être accessible à tout moment par chacun, soit être privatisé pour des périodes prédéfinies.

L'espace mutualisé peut se substituer à une partie du logement habituellement privatif (buanderie commune, cuisine collective, jardins potagers, etc.) ou alors offrir des espaces ou des fonctions complémentaires non-présentes dans le logement habituellement privatif (salle de fête, atelier créatif, etc.).

### Enseignements

L'étude quantitative révèle un intérêt marqué des habitants pour les espaces mutualisés. La convivialité entre habitants est un élément clé pour les répondants, tant pour ceux qui bénéficient d'espaces mutualisés que pour ceux qui n'en disposent pas. Les espaces mutualisés apparaissent comme un atout pour les habitants des deux secteurs d'étude, en favorisant la convivialité, l'accès à des espaces et services supplémentaires et en répondant à des valeurs personnelles liées à la vie en communauté.

L'étude qualitative montre qu'il est essentiel de prendre en compte les besoins et aspirations des habitants, ainsi que les impératifs de rentabilité, pour concevoir un modèle de

gouvernance adapté. La coopération entre les résidents, les gestionnaires d'immeubles et les autres parties prenantes est cruciale pour assurer une gouvernance efficace des espaces mutualisés. Des efforts de communication, de médiation et de sensibilisation sont nécessaires pour encourager la convivialité et l'implication des habitants dans la gestion des espaces partagés, tout en prenant en compte le contexte local et les spécificités culturelles et sociales de chaque quartier.

L'étude par les interviews d'acteurs met en lumière plusieurs éléments pertinents. Les espaces mutualisés présentent à la fois des défis et des opportunités pour les investisseurs immobiliers. Bien que les experts et les investisseurs reconnaissent que ces espaces peuvent engendrer des coûts de gestion élevés et des incertitudes quant à leur rentabilité, ils admettent également leur potentiel pour améliorer l'attractivité des quartiers de logements et réduire les taux de rotation des locataires.

L'impact des espaces mutualisés sur la rentabilité dépend en grande partie de leur mise en œuvre, de la taille des opérations immobilières et des stratégies de rentabilisation adoptées. Les investisseurs doivent ainsi trouver un équilibre entre les avantages sociaux et les coûts associés à la mise en place et à la gestion de ces espaces.

La prise en compte des critères ESG est en progression, mais reste encore limitée, en particulier en ce qui concerne les critères sociaux et de gouvernance. Il est pertinent de réfléchir à une intégration des espaces mutualisés dans l'évaluation des critères ESG.

## Pistes de mesures pour aller plus loin

En conclusion nous avons listé des pistes de mesures pour favoriser la diffusion des espaces mutualisés dans le secteur privé à but lucratif. Celles-ci sont de natures différentes : socio-spatiales, financières, réglementaires et liées à la communication. Ci-dessous quatre pistes sont détaillées pour l'exemple.

→ *Classifier les espaces mutualisés en les distinguant.*

Afin d'optimiser la rentabilité des investissements immobiliers d'une part et de répondre aux attentes des résidents d'autre part, il est essentiel de définir et de catégoriser les espaces mutualisés les plus adéquats selon plusieurs facteurs, tels que l'économie de surface, l'apport en convivialité, les besoins des habitants, etc. En plus d'aider les investisseurs à optimiser leurs projets immobiliers, cette classification pourrait servir de référence pour les acteurs publics souhaitant favoriser l'intégration d'espaces mutualisés adaptés à leurs objectifs. Ce travail devrait être porté par la recherche scientifique et les pouvoirs publics.

→ *Agir par des bonus en fonction du type d'espaces mutualisés.*

Pour encourager la création d'espaces mutualisés jugés pertinents par les acteurs publics, il est possible d'introduire des mesures incitatives sous forme de bonus. Ces bonus pourraient prendre la forme d'avantages réglementaires. Par exemple, les autorités publiques, pourraient envisager d'exclure les espaces mutualisés des calculs de surface habitable, ce qui permettrait aux promoteurs de construire des projets plus ambitieux sans être pénalisés par des contraintes de densité ou de gabarit.

→ *Instaurer des quotas d'espaces mutualisés.*

Cette piste de mesure a été jugée pertinente par les investisseurs interviewés dans le cas spécifique du contexte suisse actuel marqué par des taux de vacances très bas. L'intégration par les autorités publiques, telles les communes, de quotas d'espaces mutualisés permettrait de développer les espaces mutualisés et d'encourager l'innovation, dans une perspective de réduction des surfaces par habitant et d'augmentation de la convivialité.

→ *Mieux définir la contribution des espaces mutualisés aux critères ESG.*

L'élaboration d'un cadre clair et cohérent faciliterait l'évaluation et la comparaison des performances des investisseurs en matière de durabilité. Dans ce contexte, les acteurs publics pourraient assumer un rôle prépondérant dans la conception et l'implémentation de ces critères. Une telle définition pourrait être établie en concertation étroite avec les parties prenantes concernées, garantissant ainsi l'adaptabilité et l'efficacité des critères.

## 2. Introduction générale

Les structures familiales mutent, se décomposent et se recomposent, les ménages se diversifient et leur taille se réduit, les unions et naissances sont plus tardives et l'espérance de vie s'allonge. Les crises climatiques appellent à une prise de conscience des limites planétaires et de notre rapport aux ressources, à un questionnement de nos modes de vie et de nos responsabilités autant individuelles que collectives. Les objectifs légaux et réglementaires visent désormais à densifier les espaces bâtis. Les fonctions et usages des espaces ne sont plus aussi rigides qu'auparavant. Plus récemment, la crise sanitaire de 2020 a popularisé la pratique du télétravail, tandis que la guerre en Ukraine a exposé les limites de l'accès aux énergies, poussant à une réduction de notre consommation énergétique.

Or, malgré tous ces mouvements d'ampleur, la forme de l'habitat n'a que marginalement évolué. Le marché de la villa en zone périurbaine reste extrêmement dynamique et les appartements sont toujours conçus prioritairement pour les besoins des familles et ne sont pas modulables. **Repenser l'habitat, notamment sa configuration et ses fonctions, devient une priorité face aux enjeux écologiques, à l'évolution socio-économique des ménages et aux changements démographiques.**

La taille moyenne des ménages en Suisse atteint 2,2 personnes. Plus de deux tiers des ménages sont de petite taille, soit d'une à deux personnes. Ceux-ci connaîtront l'accroissement le plus prononcé dans les prochaines

décennies. En effet, les projections statistiques estiment que le nombre de ménages d'une personne augmentera de 30% d'ici 2050, suivi des ménages de deux personnes de 24% (« Portrait démographique de la Suisse », 2020). Cette hausse est en grande partie due à l'allongement de la durée de vie des résidents et à une fécondité peu élevée.

L'ensemble des changements mentionnés ci-dessus a induit « des transformations des modes de vie qui à leur tour ont augmenté la demande pour des solutions de logement plus variées » (De Paris and Lopes, 2018), les aspirations des habitants s'étant diversifiées.

En Suisse, les logements font partie des plus grands d'Europe, avec une surface habitable moyenne de 46,6 mètres carrés par personne (OFS, 2022a). Alors que le taux de vacance progressait ces deux dernières décennies, les valeurs ont reculées en 2021, puis de manière encore plus importante en 2022, année durant laquelle 1,31% du parc de logements est considéré vacant (OFS, 2022b).

A l'heure où l'économie collaborative et les nouvelles technologies de l'information s'allient de manière croissante pour proposer la mutualisation et le partage d'espaces, d'équipements et de services, il est pertinent de mener des réflexions sur l'optimisation de l'habitat.

Dans ce contexte, l'idée de mutualiser certains espaces du logement mérite d'être explorée. Cette pratique existe déjà, mais elle est majoritairement limitée au secteur des coopératives. Pourtant, la part de l'habitat

coopératif demeure faible en Suisse. **Il est donc essentiel d'examiner les conditions permettant d'étendre la mutualisation de certains espaces du logement au secteur privé à but lucratif, étant donné que cela pourrait contribuer à réduire la consommation de sol et de surface habitable ainsi qu'à lutter contre l'isolement social.**

Défini au sens large, l'espace mutualisé, aussi dit espace partagé, est un espace dévolu à une utilisation conjointe et dont la responsabilité de la gestion peut être partagée (Hemmens et al., 1996). La notion de mutualisation et de partage est ici considérée comme intentionnelle.

Un espace mutualisé constitue une partie du logement à usage non exclusif. Il se situe à l'extérieur de l'appartements stricto sensu et peut soit être accessible à tout moment par chacun, soit être privatisée pour des périodes prédéfinies. L'espace mutualisé est par ailleurs soumis à des règles de fréquentation et d'utilisation (communément établies par les habitants ou imposées par une gérance). L'espace mutualisé se situe à l'intérieur du bâtiment d'habitation, dans d'autres bâtiments que celui où se trouve le logement voire à l'extérieur. L'espace mutualisé peut se substituer à une partie du logement habituellement privative (buanderie commune, cuisine collective, jardins potagers etc.) ou alors offrir des espaces ou des fonctions complémentaires non présentes dans le logement habituellement privatif (salle de fête, atelier créatif, etc.).

Des espaces ou constructions mutualisés ont historiquement structuré l'organisation et la gestion de l'espace urbain, c'est le cas notamment des fontaines, moulins et fours à

pain que les habitants partageaient (Togo et al., 2016). A l'intérieur du milieu bâti, les espaces mutualisés ont été repris au cours du 20<sup>ème</sup> siècle dans différents contextes. C'est le cas notamment dans les pays scandinaves dès la décennie 1960 (Choi et Paulsson, 2011 ; Tchoukaleyska, 2011) où de jeunes professionnels et des familles étaient à la recherche d'un nouveau modèle de vie urbaine et d'un environnement de logement plus humain. Au cours de cette décennie, les mouvements populaires ainsi que les idéaux qu'ils véhiculaient fournissaient un environnement propice à de telles expériences.

Dans la décennie qui a suivi, les espaces mutualisés ont suscité un regain d'intérêt, cette fois-ci marqué par un changement d'échelle (Togo et al., 2016). Le concept s'est étendu à d'autres régions d'Europe, d'Amérique du Nord, d'Australie et du Japon et à différents groupes sociaux. En effet, les années 1970 témoignent de l'effervescence de la culture contestataire et militante qui interroge le modèle de logement. Ce mouvement se renforce dans les années 1980 et se matérialise à travers le développement des coopératives (Jeannet, 2018). Ces coopératives d'habitation font dès lors figure de pionnières dans le parc de logements suisse par la mise en place d'espaces communs, revendiquant notamment la gestion collective de l'habitation et la solidarité tout en intégrant un idéal de convivialité et de durabilité. Les tendances de la mutualisation des espaces du logement ont évolué vers une concentration sur l'épanouissement individuel en dehors du noyau familial et vers une orientation de plus en

plus sociale et/ou écologique (Verhetsel et al., 2006).

En Suisse, aujourd'hui encore, la création de tels espaces est majoritairement privilégiée par les coopératives d'habitations. Or, cela reste une part infime à l'échelle nationale, car ce sont environ 4% des logements qui appartiennent à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, soit à des coopératives d'habitation en grande majorité (Sotomo, 2017). Les logements de type coopératif, caractérisé par une densité d'habitation forte, sont davantage présents en Suisse alémanique et dans les cantons urbains. Or, la diversification de l'offre de logement, en accroissant l'offre de coopérative, est un défi complexe qui nécessite la collaboration de nombreux acteurs, dont le secteur public et privé ainsi que les habitants (Krokfors, 2017, Majamaa, 2008).

Les espaces mutualisés restent marginalement intégrés dans le parc de logement privé, bien qu'il ne soit pas rare de trouver des espaces mutualisés « non-habitable » comme la buanderie ou le local à vélos.

-

Des services spécifiques peuvent aussi être adossés aux espaces mutualisés. Ils peuvent être à but non lucratif – lorsqu'ils sont échangés entre habitants à travers un système de troc ou de caisse commune pour l'achat des biens partagés – ou lucratif lorsque ceux-ci sont proposés par des entreprises privées. Dans la présente étude, nous nous intéressons aux services mutualisés uniquement lorsqu'ils sont à considérer comme nécessaires au fonctionnement des espaces mutualisés. Ils peuvent aussi participer à rentabiliser ces derniers, en encourageant leur utilisation ou en constituant des rentrées financières supplémentaires.

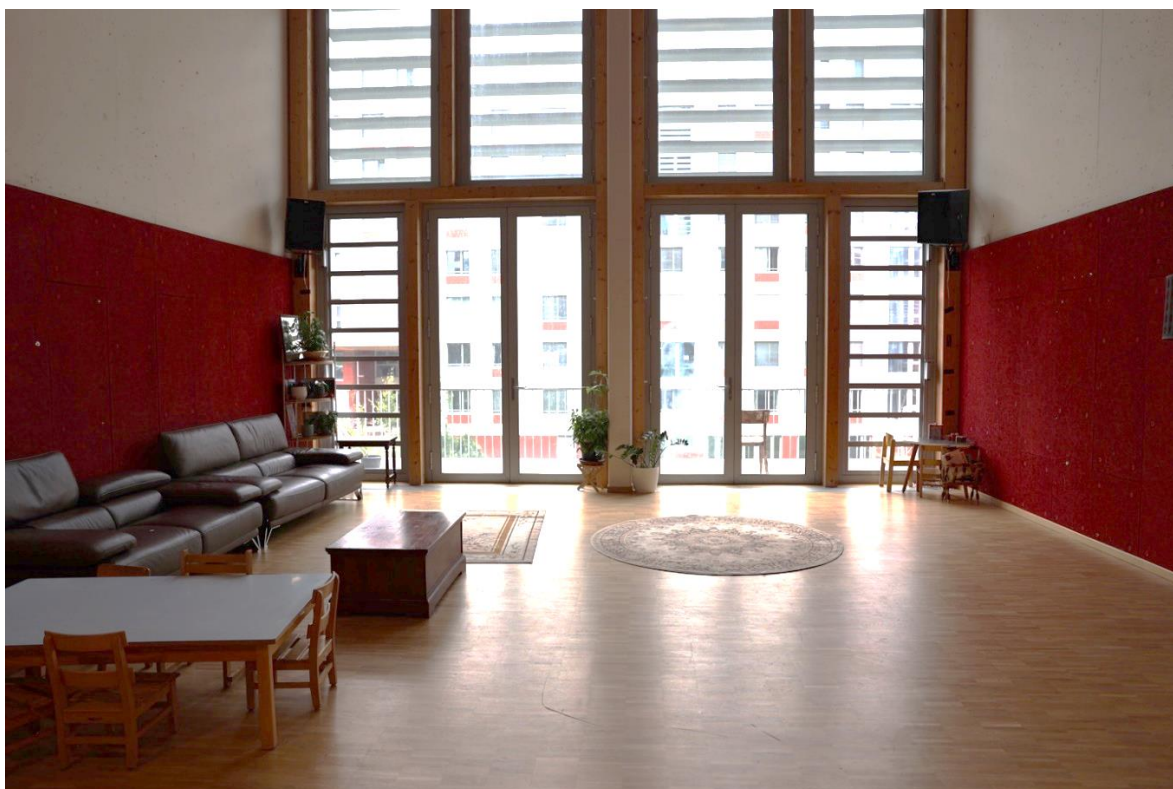


Figure 1 Exemple d'espace mutualisé, la salle des fêtes à la CODHA, photo BMH 2022

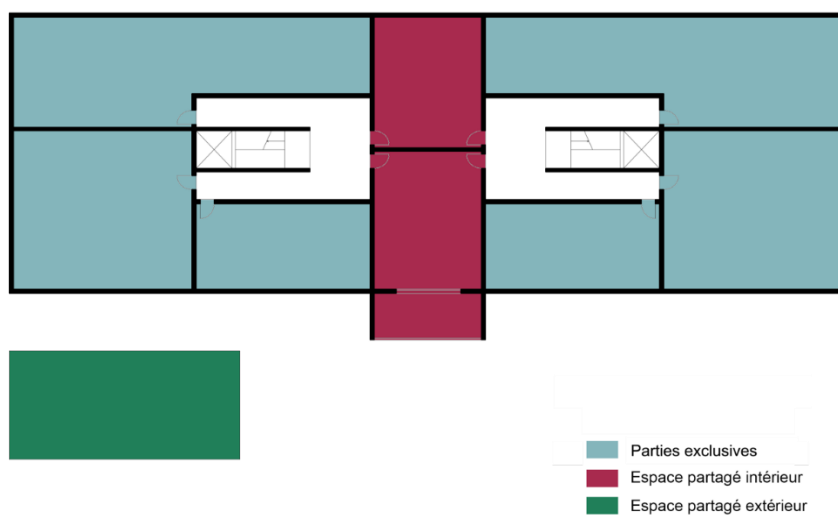


Figure 2 représentation schématique d'un bâtiment de logement contenant des espaces mutualisés

## 3. Objectif, méthodologie et secteurs d'étude

### 3.1. OBJECTIF ET HYPOTHESES

La présente étude a pour objectif de déterminer les conditions propices au développement des espaces mutualisés au sein du parc de logement locatif privé à but lucratif.

La problématique de l'étude est d'identifier les leviers qui permettront de développer davantage d'espaces mutualisés dans le secteur privé à but lucratif alors que les enjeux de rentabilité y sont centraux et que les avantages économiques que représentent ces espaces ne sont pas forcément perçus par les différents acteurs du secteur.

La thématique des espaces mutualisés a été peu traitée par la littérature jusqu'à maintenant. En l'absence d'un consensus sur les avantages offerts par la mutualisation des espaces de logement, nous proposons une méthodologie exploratoire couvrant un large spectre et s'intéressant à trois angles différents.

1<sup>er</sup> angle : l'existence d'une demande et d'aspiration résidentielle aux espaces mutualisés

Pour se généraliser aussi dans le parc de logement locatif privé à but lucratif, les logements disposants d'accès à des espaces mutualisés doivent premièrement répondre à une demande de la part d'utilisateurs potentiels.

Le premier angle investigate donc la demande et repose sur l'hypothèse de travail suivante :

- Les habitants trouvent des avantages à vivre dans des bâtiments offrant des espaces mutualisés.

2<sup>ème</sup> angle : l'existence de conditions de gouvernance permettant de jouir de ces espaces mutualisés aussi sur le long terme.

Une des difficultés identifiées comme un frein à la généralisation des espaces mutualisés est de garantir leur usage aussi sur un temps long, dans des conditions favorables. Plusieurs utilisateurs différents utilisant ces espaces, parfois de manière très ponctuelle, une forme de cohabitation efficace, apaisée et claire doit impérativement être trouvée, pour permettre la viabilité de l'espace mutualisé. Cela est une condition indispensable aux fonctionnements des espaces mutualisés et donc à leur attrait, aussi dans le parc de le logement locatif privé à but lucratif.

Le deuxième angle investigate donc le condition de jouissance sur un temps long et repose sur l'hypothèse de travail suivante :

- Une gouvernance dédiée (propre à chaque espace) conditionne leur utilisation par le plus grand nombre sur le long terme.

3<sup>ème</sup> angle : l'existence de conditions propices pour leur intégration dans l'offre de logement

Finalement, pour se généraliser, les espaces mutualisés doivent être proposés aux habitants et doivent donc s'intégrer dans le catalogue d'offre actuelle. Pour ce faire, ils doivent

répondre aux critères et aux exigences du marché locatif privé à but lucratif.

Le troisième angle investigue donc l'offre, en questionnant les conditions favorables à l'intégration des espaces mutualisés dans les projets en développement au sein du marché locatif et repose sur l'hypothèse de travail suivante :

- Des mesures incitatives et une communication des avantages à long terme que représentent les espaces mutualisés pour les investisseurs permettent de les développer davantage au sein du secteur locatif privé à but lucratif.

### 3.2. METHODOLOGIE GENERALE

L'étude a été divisée en trois phases afin de tester les hypothèses présentées ci-dessus et de traiter nos trois angles d'approche successivement.

- La première phase de l'étude vise à comprendre les besoins, les aspirations et les usages des habitants. Afin d'y parvenir, une enquête a été réalisée sur deux secteurs d'étude dans les aires métropolitaines de Genève et de Zurich.
- La deuxième phase de l'étude vise à comprendre les conditions d'une gouvernance qui encourage et stimule l'utilisation des espaces mutualisés, aussi sur un temps long. Pour cela, une enquête d'usage a été menée, dans les mêmes secteurs d'étude, auprès d'habitants et d'acteurs de la gouvernance des espaces mutualisés.

- La troisième phase de l'étude vise à déterminer la sensibilité des investisseurs du secteur immobilier envers l'intégration d'espaces mutualisés au sein de leurs opérations immobilières et repose sur des interviews d'acteurs, permettant de discuter de différents avantages et mesures incitatives.

### 3.3. SELECTION DES SECTEURS D'ETUDE

Deux secteurs d'étude ont été retenus, sur la base des contraintes suivantes :

- Des localisations variées, c'est-à-dire de ne pas se concentrer sur un seul site, une seule commune ou canton, ni même sur une seule région linguistique de la Suisse ;
- Des types de portages différents, c'est-à-dire entre le secteur privé à but lucratif et le secteur coopératif ;
- Un niveau d'innovation élevé en ce qui concerne la qualité et la variété des espaces mutualisés proposés ;
- La disposition des propriétaires, respectivement des responsables de projet à accueillir la présente étude.

#### 3.3.1. CODHA et Voisinage à Meyrin : un cas du secteur coopératif

Les deux immeubles étudiés (A11 et A12) sont situés sur le territoire communal de Meyrin, dans le canton de Genève, au sein d'un grand écoquartier récent (« Les Vergers ») construit sur 16 hectares. Tous deux fruits de coopératives d'habitation, ils se situent de part et d'autre d'un jardin communautaire sur un terrain en pente douce, perpendiculaire au Jura. Ainsi, ces deux barres qui se distinguent

par leurs couleurs ont des gabarits qui vont de rez+5 du côté de l'esplanade à rez+8.



Fig.3 – Le bâtiment A11 de la CODHA - Photo BMH 2022

L'immeuble A11, composé de 95 appartements, 3 appartements-ateliers et 6 locaux d'artisans, appartient à la CODHA, une coopérative créée en 1994 et rassemblant actuellement environ 5'000 coopérateurs, alors que le A12 a été réalisé en collaboration avec la Coopérative Voisinage, fondée en 2008. Une partie des locaux lui a donc été attribuée (54 appartements, 3-4 locaux d'artisans, une auberge et une salle de musique). Ces deux

barres articulent leurs 196 logements autour d'espaces mutualisés. Il existe une variété de typologies d'appartements : du studio au sept pièces, ou encore des clusters de douze pièces. Les logements correspondent à plusieurs classifications officielles en vigueur dans le Canton de Genève : HM-LUP (habitation mixte, logement d'utilité publique), HM (habitation mixte) et loyer libre.

Les deux immeubles s'organisent autour de trois axes principaux longitudinaux aux niveaux 0, 3 et 5 qui relient les principaux espaces mutualisés, notamment les patios et galeries<sup>1</sup>.

Les espaces mutualisés totalisent une surface de 5900m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

Conçus pour offrir des espaces de vie complémentaires, les espaces mutualisés des deux immeubles sont d'une grande diversité pour accueillir une variété d'activités. La fonction de l'espace diffère selon le bâtiment, alors que sa localisation et son volume sont similaires. Par exemple, la salle d'escalade dans le A11 prend place dans un espace en triple hauteur qui sera occupé par la bibliothèque dans le A12.

Les immeubles A11 et A12 comprennent également des locaux commerciaux, notamment une auberge.

<sup>1</sup> Le plan des niveaux 0, 3 et 5 des deux immeubles figurent dans les annexes.

<sup>2</sup> Un lieu de rencontre au cœur du chantier. (s. d.).  
L'Espace Chantier A11-A12.  
<http://a11a12.ch/presentation/>

## Les espaces partagés de la CODHA

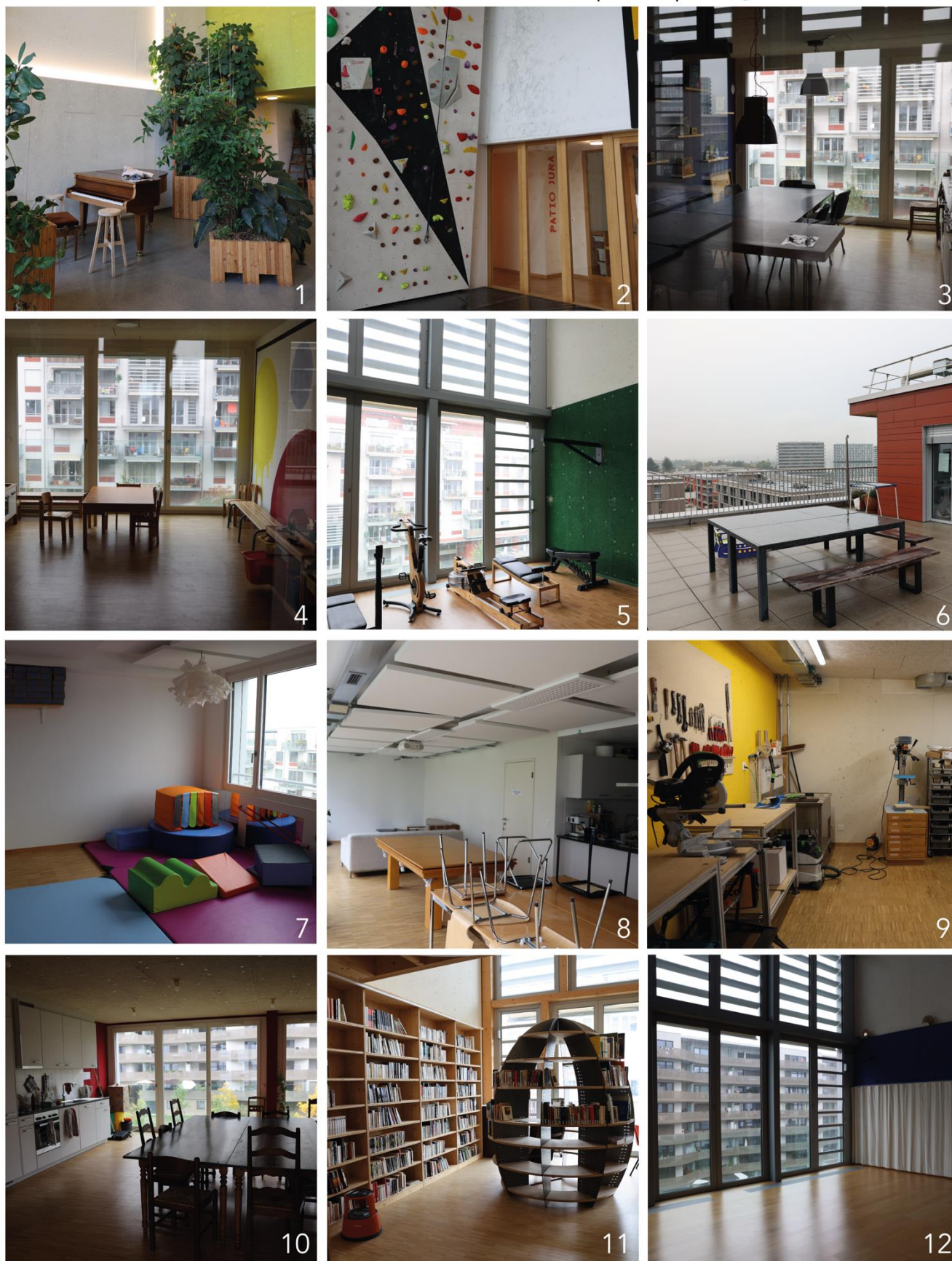


Fig. 5 – Planche de photographies des espaces mutualisés de la CODHA – Photos BMH 2022.

La liste complète des espaces mutualisés de ce secteur d'étude est en annexe.

La sélection présentée en photo à la page ci-avant montre la variété de ces espaces :

1. Serre et jardin d'hiver, de 126 m<sup>2</sup>
2. Salle d'escalade, de 55 m<sup>2</sup>
3. Salle de jeux de société, de 24 m<sup>2</sup>
4. Ludothèque, de 24 m<sup>2</sup>
5. Salle de fitness, de 51 m<sup>2</sup>
6. Terrasse, de 187 m<sup>2</sup>
7. Espace pour les tout-petits, de 30 m<sup>2</sup>
8. Salle commune, de 64 m<sup>2</sup>
9. Atelier de travaux manuels, de 33 m<sup>2</sup>
10. Salle des fêtes, de 126 m<sup>2</sup>
11. Bibliothèque, de 55 m<sup>2</sup>
12. Espace dance et yoga, de 51 m<sup>2</sup>

D'autres espaces mutualisés sont aussi présents, telle qu'une galerie création, des saunas ou des chambres d'amis prévues pour des occupations temporaires ou de longue durée.

### 3.3.2. Futura à Schlieren : un cas du secteur privé à but lucratif

Le secteur d'étude se trouve sur le territoire communal de Schlieren, dans le canton de Zurich. Il s'agit du complexe bâti Futura Schlieren, composé de 3 bâtiments (A, B et C), pour un total de 94 logements.

Le concept de base de Futura Schlieren émane d'Ecofaubourg<sup>TM</sup>, une marque déposée en 2007 par la société HKA pour « favoriser une approche globale de l'habitat et offrir aux habitants un cadre propice à une évolution soutenable »<sup>3</sup>. En 2010 est lancé un programme de recherche avec la Haute école de Lucerne et l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (Wohnforum). Ce programme a abouti à une vision globale et transdisciplinaire, concevant l'habitat comme un espace d'expression de l'identité et de la subjectivité, ainsi que de développement des liens sociaux. Un cahier des charges a été établi, intégrant des aspects tels que la durabilité, la sociologie de l'habitat et la rentabilité du projet. Du point de vue programmatique, une réflexion est menée autour de la notion de mutualisation des espaces et des services. Ainsi, de nombreux espaces mutualisés sont prévus et des services mutualisés sont proposés sous la forme d'une station d'autopartage et de vélos électriques en libre-service.

En 2011, le programme est cédé au groupe lausannois Next immobilier SA et les travaux démarrent en 2012. Les bâtiments accueillent leurs premiers locataires en 2014.

---

3 Plaquette officielle du projet Ecofaubourg.



Fig. 6 – Le bâtiment A de Futura, Parkallee 46 à Schlieren. Source : BMH, 2022

Le programme de Futura Schlieren est composé de 3 bâtiments et comporte donc au total 94 logements en location allant du studio au 5 pièces. Les habitants du quartier sont principalement des familles avec enfants, il y a également quelques colocations étudiantes dans le bâtiment C. La gouvernance du lotissement est assurée par une gérance professionnelle et une conciergerie familiale s'occupe de l'entretien des espaces mutualisés.

Le quartier possède plusieurs espaces mutualisés extérieurs (jardins potagers, espaces de jeux, locaux à vélos) et intérieurs (buanderies, salle d'événements, chambre d'amis) accessibles aux habitants<sup>4</sup>. L'ensemble

des espaces mutualisés est situé au rez-de-chaussée.



Fig. 8 – Plan général de Futura Schlieren. Source : BMH sur plan des architectes du projet.

<sup>4</sup> Pour la liste complète, consulter les annexes.

## Les espaces partagés de Futura Schlieren

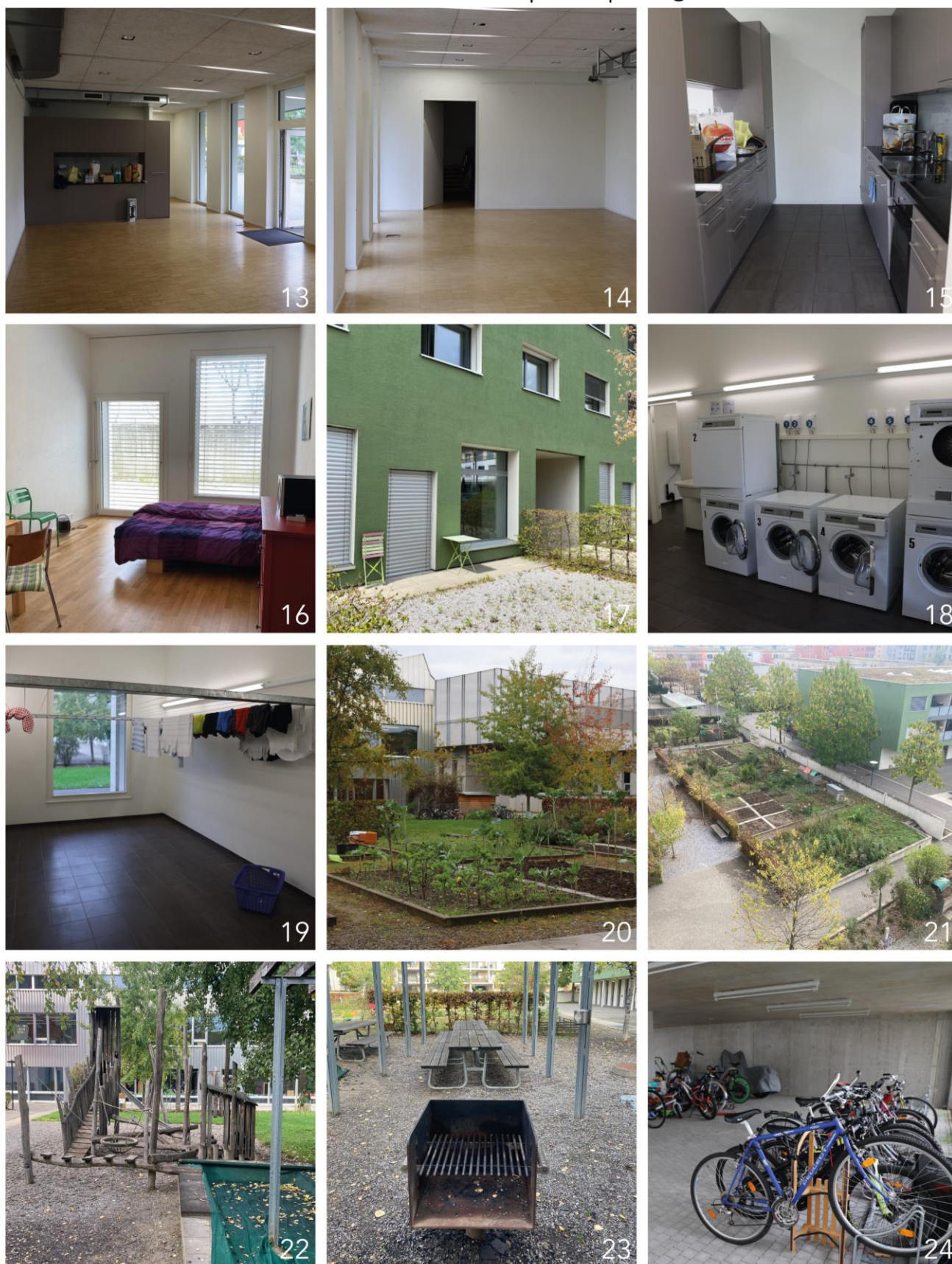


Fig. 9 - Planche de photos d'une sélection d'espaces mutualisés de Futura à Schlieren - Photo BMH 2022

La liste complète des espaces mutualisés de ce secteur d'étude est en annexe.

La sélection présentée en photo à la page ci-avant montre la variété de ces espaces :

13. Salle d'événement, de 116 m<sup>2</sup>
14. idem
15. idem
16. Chambre d'amis à disposition pour accueillir des invités (inclus salle de bain, cuisine et jardin)
17. idem
18. Buanderie et local attenant
19. idem
20. Jardins potagers
21. idem
22. Espaces de jeux
23. idem
24. Local à vélos

## 4. Questionner les espaces mutualisés par la demande

Le présent chapitre détaille les résultats de l'enquête menée en ligne sur les deux secteurs d'étude (Meyrin et Schlieren). L'objectif principal de cette première partie est d'identifier les aspirations, les usages et les pratiques des habitants relatifs aux espaces mutualisés dans les deux zones identifiées.

Des secteurs d'étude englobant les bâtiments sélectionnés ont été définis pour les besoins de l'enquête relative à la première phase de l'étude. Il était nécessaire d'élargir le périmètre enquêté pour réussir à atteindre au minimum 300 répondants au total. Ce périmètre a été défini selon les modalités imposées par les outils de recrutement des réseaux sociaux (cercle de 500 m de diamètre) et des plans de quartiers communaux.

A Meyrin, le plan de quartier est assez homogène concernant les types d'opérations immobilières, puisqu'une majorité d'entre elles font partie du secteur des coopératives et offrent une certaine variété d'espaces mutualisés. Cela est dû au fait qu'il s'agissait d'une opération immobilière d'un seul tenant initiée par la Commune de Meyrin. Néanmoins, la zone enquêtée reste assez hétérogène de par la résolution minimale de recrutement sur les réseaux sociaux qui ne peut descendre en dessous du cercle représenté sur le schéma ci-après. Celle-ci inclut donc une proportion non négligeable de logements plus anciens qui ne contiennent probablement aucun espace mutualisé. Des tableaux, en annexe, listent les immeubles contenant des espaces mutualisés

au sein des deux secteurs d'études ainsi que leurs propriétaires respectifs.

La zone enquêtée à Schlieren concerne le quartier de logements Futura et ses alentours. Celle-ci compte un certain nombre de bâtiments et quartiers d'habitations relativement récents et possédant aussi, pour certains, des espaces mutualisés, notamment ceux se trouvant à l'ouest de Futura<sup>5</sup>. À l'Est, un quartier relativement important en taille compte environ 174 logements à louer. Au centre de la zone, le quartier Futura compte 94 logements à la location. À l'ouest, deux quartiers d'habitations relativement récents sont constitués d'environ 200 logements répartis entre la location et la copropriété. Au Sud de la zone, les opérations immobilières sont plus anciennes et sont très probablement dépourvues d'espaces mutualisés.



Fig.10 – Une affichette de recrutement à l'étude à Futura, Schlieren – BMH 2022.

<sup>5</sup> Voir les annexes pour la liste des espaces partagés dans la zone délimitée.

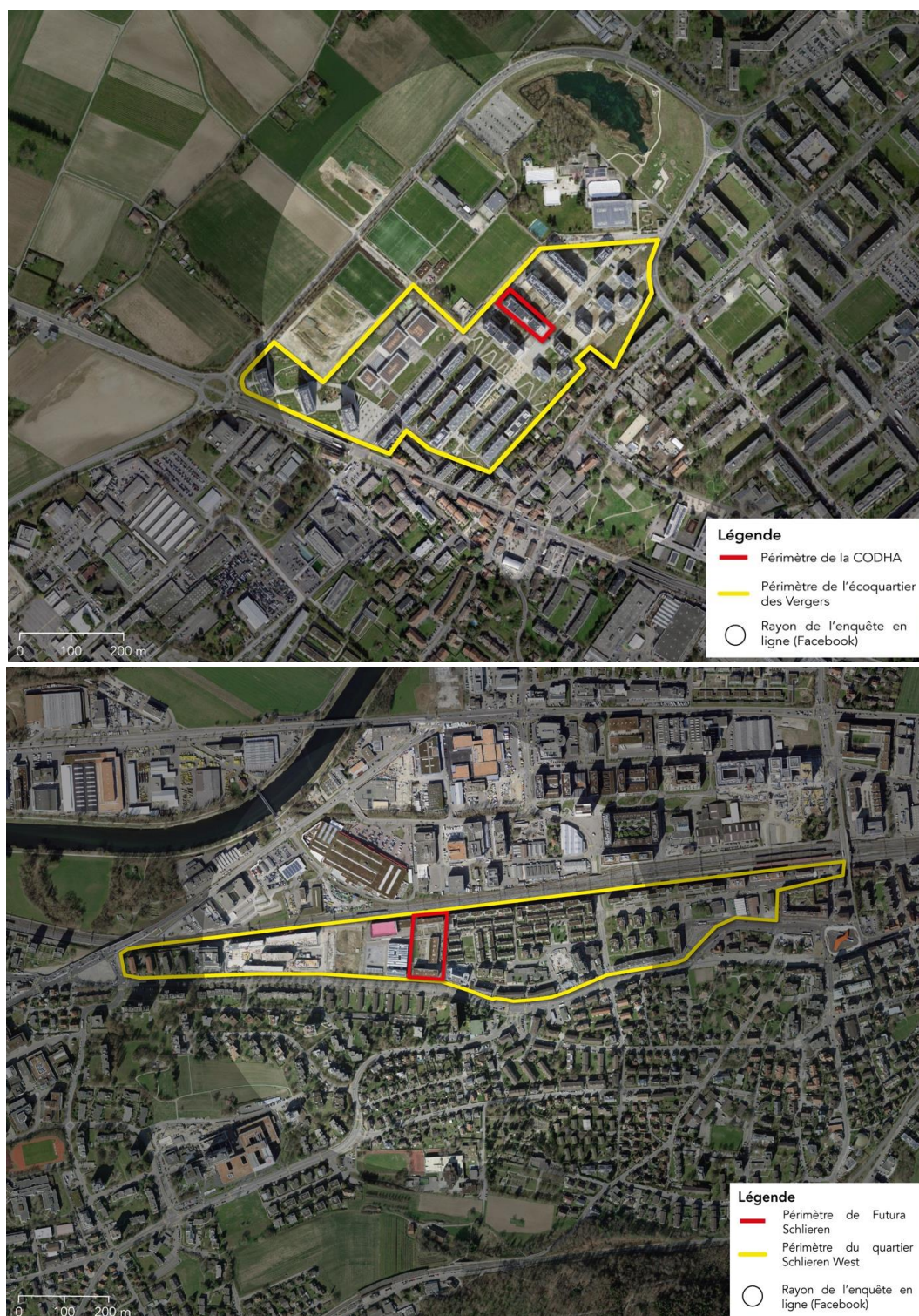


Fig. 11 – Secteurs investigués par l'enquête. Meyrin en haut et Schlieren en bas.

## 4.1. STRUCTURE DES QUESTIONNAIRES ET RECRUTEMENT

Les questionnaires en ligne ont été construits de la manière suivante (cf. annexes) :

- Une première partie questionne les éléments relatifs au logement (type de logement, propriété, nombre de pièces et satisfaction).
- Une deuxième partie interroge les éléments relatifs aux espaces mutualisés (espaces à disposition, fréquence d'utilisation, motivations et freins à l'utilisation et critères de satisfaction).
- Finalement, une dernière partie renseigne les données socio-démographiques (genre, âge, activité professionnelle, situation familiale, revenu au sein du ménage et formation).

De plus, les questionnaires permettaient aux répondants de faire part de leurs observations de manière ouverte.

L'enquête en ligne a été réalisée à travers la plateforme Unipark. Les deux questionnaires (en allemand et en français) ont été mis en ligne aux alentours du 15 juin et ont été désactivés à fin août et visaient des répondants dans chacun des deux secteurs.

Le recrutement a été conduit de manière hybride. Des publicités ont été diffusées sur les réseaux sociaux à plusieurs reprises pendant l'été. Ces publicités étaient focalisées sur les deux secteurs d'étude.

Les campagnes d'affichages et de recrutement sur site ont été organisées à deux reprises à Meyrin et à Schlieren. Pendant celles-ci, des flyers ont été distribués aux habitants et dans les boîtes aux lettres. Des affiches ont aussi été collées sur les portes des immeubles et des espaces mutualisés.

Par ailleurs, les gestionnaires de lieux connaissant une certaine affluence dans les zones enquêtées, tels que l'auberge de Meyrin, différents cafés, restaurants et commerces ont été informés de la tenue de l'enquête et priés d'en faire part aux habitants. Enfin, la Commune de Meyrin a accepté de diffuser sur son site internet un lien menant à l'enquête.



Fig. 12 – Affiches utilisées pour le recrutement

Malgré l'ensemble des dispositions prises pour en assurer la visibilité, le recrutement de répondants au questionnaire est resté complexe, de par la taille restreinte des périmètres d'investigation et de la temporalité de l'enquête.

## 4.2. RESULTATS ET ENSEIGNEMENTS

Ci-dessous, nous présentons tout d'abord les caractéristiques de l'échantillon puis nous reprenons, par rubrique numérotée, chaque enseignement pertinent que l'analyse statistique a mise en lumière.

La taille de l'échantillon de personnes ayant entièrement répondu au questionnaire est de 199 enquêtés dont 117 pour le secteur d'étude à Meyrin et 82 pour le secteur d'étude à Schlieren. 272 enquêtés ont de plus répondu partiellement à l'enquête, 164 personnes pour Meyrin et de 108 personnes pour Schlieren.

Afin de garantir la possibilité de réaliser une analyse statistique, il a été décidé d'utiliser également les questionnaires partiellement remplis.

Parmi les 199 enquêtés complets, 26% ne possèdent pas d'espaces mutualisés dans leur lotissement. L'âge moyen est de 41 ans et l'échantillon est composé de 62% de femmes et 38% d'hommes. Concernant la situation familiale, il s'agit surtout de familles avec des enfants (40%), de couples sans enfants (20%) et de personnes seules (21%). Parmi les enquêtés possédant des enfants, 77% d'entre eux ont un à deux enfants. Concernant la taille des logements, ils sont passablement spacieux : 52% de l'échantillon possède un logement de 4 pièces ou plus.

#### 4.2.1. L'attrait est globalement élevé, mais diffère selon les types

Dans les deux périmètres d'études, certains habitants ne disposent pas d'espaces mutualisés dans leur bâtiment, même s'ils habitent à proximité soit de Futura à Schlieren, soit de la CODHA à Meyrin. Nous leur avons demandé s'ils souhaitaient bénéficier eux aussi d'espaces mutualisés.

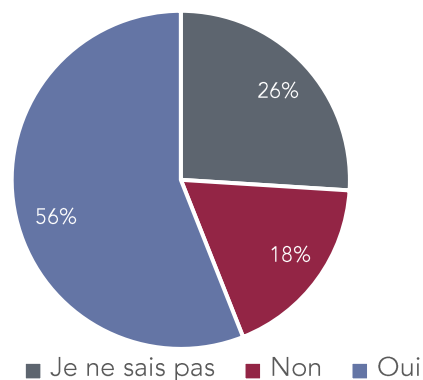


Fig. 13 – Souhait de pouvoir disposer d'espaces mutualisés (n=50)

Il est intéressant de voir que la part de ceux qui rejettent l'idée est particulièrement faible. Dans un quartier bénéficiant d'un ou plusieurs immeubles offrant des espaces mutualisés, un terreau favorable semblerait donc aussi présent, même là où l'offre d'espaces mutualisés n'est pas (encore) disponible.

Au-delà de la statistique, il est intéressant de constater que lorsque cette aspiration est questionnée de manière plus détaillée, ce sont en fait certaines offres précises que les habitants ont en tête, tel que les jardins et des lieux pour organiser des événements culturels. Un espace comme la buanderie, pourtant fréquemment mutualisée en Suisse, ne semble pas créer une demande forte.

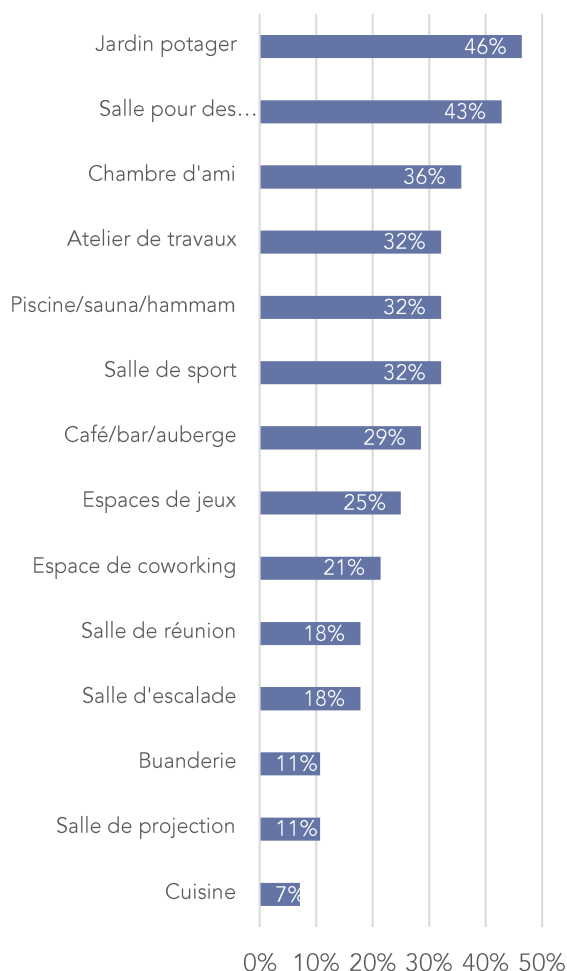


Fig. 14 – Espaces mutualisés souhaités (n=28)

Enfin, en questionnant ces mêmes personnes sur les origines de leurs aspirations à disposer de certains de ces espaces mutualisés, il est intéressant de constater qu'un seul élément est cité par une majorité de personnes. Il s'agit de la question de l'amélioration de la convivialité entre habitants.

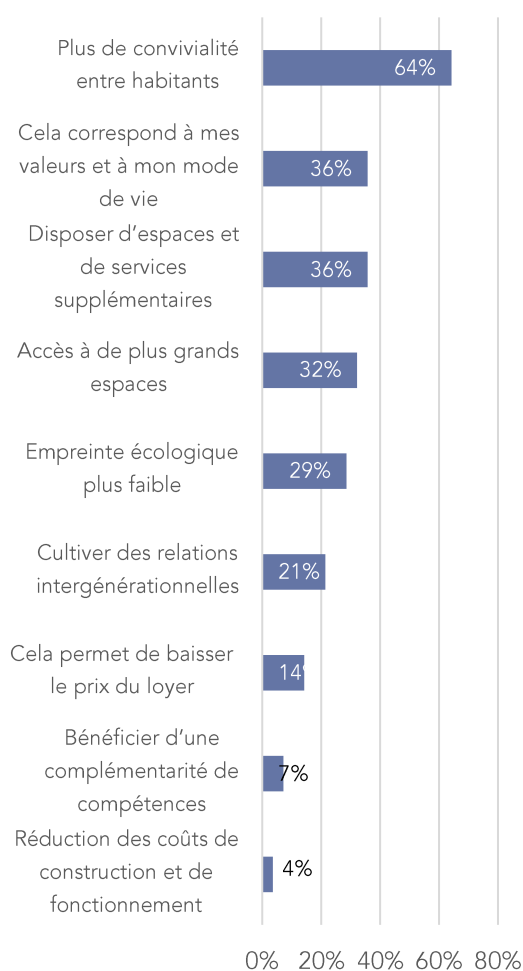


Fig. 15 – Motivations à avoir des espaces mutualisés (n=28)

#### 4.2.2. Pour ceux qui en bénéficient, une utilisation tendancielle forte

Dans nos deux secteurs d'étude, une part des habitants bénéficient déjà d'espaces mutualisés dans leurs immeubles. A ces personnes, nous avons demandé s'ils les utilisaient. Il s'avère qu'une très forte majorité utilise ces espaces, que ce soit partiellement ou totalement. Seul un dixième de l'échantillon n'a recours à aucun des espaces mutualisés à disposition. Le fait que leur immeuble dispose d'un ou plusieurs espaces mutualisés a peut-être été une des raisons prises en compte dans leur choix résidentiel. Nous ne savons donc pas si c'est l'offre qui génère la demande ou si ces

habitant-là présentait un biais préalable favorable aux espaces mutualisés. Pour autant, nous pouvons constater que lorsque l'offre existe elle trouve assurément son public.

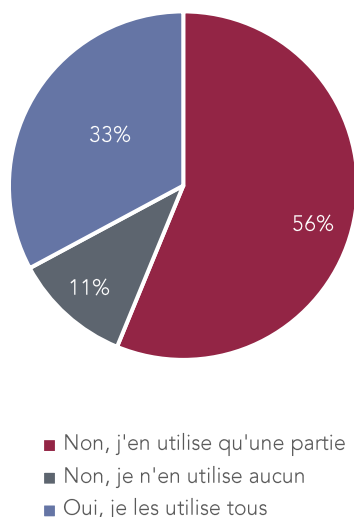


Fig. 16 – Utilisez-vous tous les espaces mutualisés à votre disposition ? (n=137)

Ci-dessous, nous reproduisons certains des verbatims recueillis en cours de l'enquête. En effet, plusieurs questions, dont celles-ci, disposaient aussi d'une plage blanche ouverte aux commentaires pour ceux désirant expliciter leurs réponses.

*« C'est une possibilité formidable pour les locataires du lotissement d'avoir accès à une salle pour organiser des manifestations et des anniversaires. »*

Un.e enquêté.e à Schlieren

*« Je me sens privilégié de pouvoir accéder à tous ces espaces coopératifs. »*

Un.e enquêté.e à Meyrin

*« J'apprécie énormément par exemple la salle de danse dans laquelle je fais toutes les semaines des cours de pilate. C'est un énorme avantage que de pouvoir le faire à deux pas de chez soi ! »*

Un.e enquêté.e à Meyrin

#### 4.2.3. Pour les usagers aussi, la création de convivialité est une raison première

Pour les habitants qui bénéficient d'un accès à des espaces mutualisés, la raison principale évoquée pour justifier leurs usages est la convivialité. Il est à noter que la réponse est ainsi semblable à celle formulée par les habitants ne bénéficiant pas d'un accès à des espaces mutualisés.

L'opportunité de disposer d'espaces et de services supplémentaires à ceux offerts par le logement exclusif n'est ainsi pas la raison la plus fréquemment citée, même si plus de 40% des répondants la mentionnent aussi.

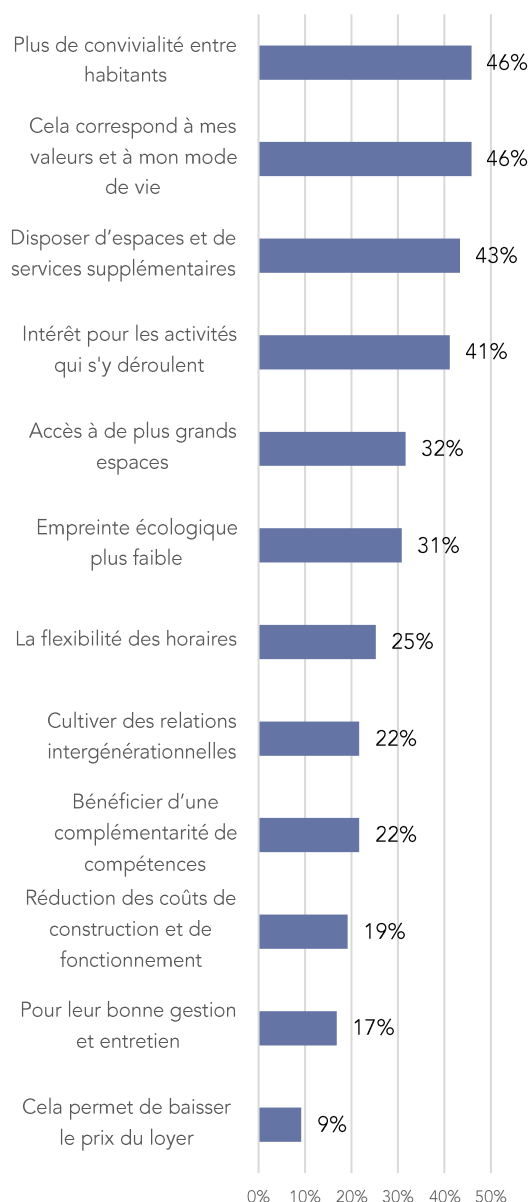


Fig. 17 – Motivations à utiliser les espaces mutualisés (n=120)

La baisse du prix du loyer, la bonne gestion et l'entretien des espaces ne ressortent que peu dans les motivations des enquêtés.

Nous observons que l'adéquation à des valeurs personnelles qui touchent à la convivialité et donc à la vie en communauté, couplée à des avantages certains, comme l'accès à des espaces et services supplémentaires, constituent les moteurs principaux du

changement vers des logements à espaces mutualisés ou à l'utilisation de ces derniers.

Il est effectivement surprenant que la réduction des coûts et du loyer ne figure pas parmi les motivations principales des habitants pour utiliser les espaces mutualisés. Une explication possible à cela peut être que les résidents sont conscients que ces espaces ont un coût, mais ils considèrent que la plus-value d'usage apportée compense largement ces dépenses. En d'autres termes, les avantages sociaux et pratiques offerts par les espaces mutualisés sont suffisamment importants pour que les habitants acceptent de payer un loyer légèrement plus élevé, tout en bénéficiant d'une expérience de vie enrichissante et conviviale.

*« Ces espaces sont de vrais lieux de convivialité qui font vivre une vie de quartier et de voisinage très riche et solidaire. Ils favorisent les échanges et les initiatives de toute sorte, mutualisent nos richesses... C'est une qualité de vie incroyable »*

Un.e enquêté.e à Meryin

*« Les espaces partagés permettent de faire des rencontres, de disposer d'équipements qui seraient inaccessibles aussi proches que maintenant. »*

Un.e enquêté.e à Meyrin

*« Ça permet de développer des liens avec d'autres habitants et cultiver une vie plus riche et saine. »*

Un.e enquêté.e à Meyrin

#### 4.2.4. Même pour ceux qui ne les utilisent pas, une aspiration à pouvoir le faire

Nous le montrions plus haut, environ un répondant sur deux bénéficiant d'espaces mutualisés dans son immeuble n'utilise pas la totalité de l'offre. Lorsqu'on questionne ces personnes sur les raisons de leur non-

utilisation, c'est dans l'ordre « un manque d'intérêt » et « un manque de temps » qui sont citées comme les raisons principales. D'autres raisons liées à la surfréquentation des espaces ou des problèmes de gestion sont également mentionnées.

Une minorité de répondants citent d'autres causes de non-utilisation comme les horaires d'ouverture ou une mésentente avec d'autres usagers, ou des raisons sanitaires. Cette dernière raison touche peut-être à la question du nettoyage des parties communes, notamment pour des espaces partagés telles que cuisine ou buanderie où sont traités des affaires personnelles telles que de la nourriture ou du linge de corps. La question a été formulée dans le cadre d'un changement de pratique depuis la crise sanitaire de 2020 – 2021. Les questions de propreté sont à relire dans ce cadre particulier.

*« Je n'utilise pas tous les espaces communs, car simplement en termes d'intérêt, ils m'intéressent moins ou en termes de temps à disposition, je n'ai malheureusement pas assez de temps dans ma semaine pour en profiter. »*

Un.e enquêté.e à Meyrin

*« Je n'ai pas d'enfants, je ne participe pas non plus aux événements car je suis rarement à la maison. »*

Un.e enquêté.e à Schlieren

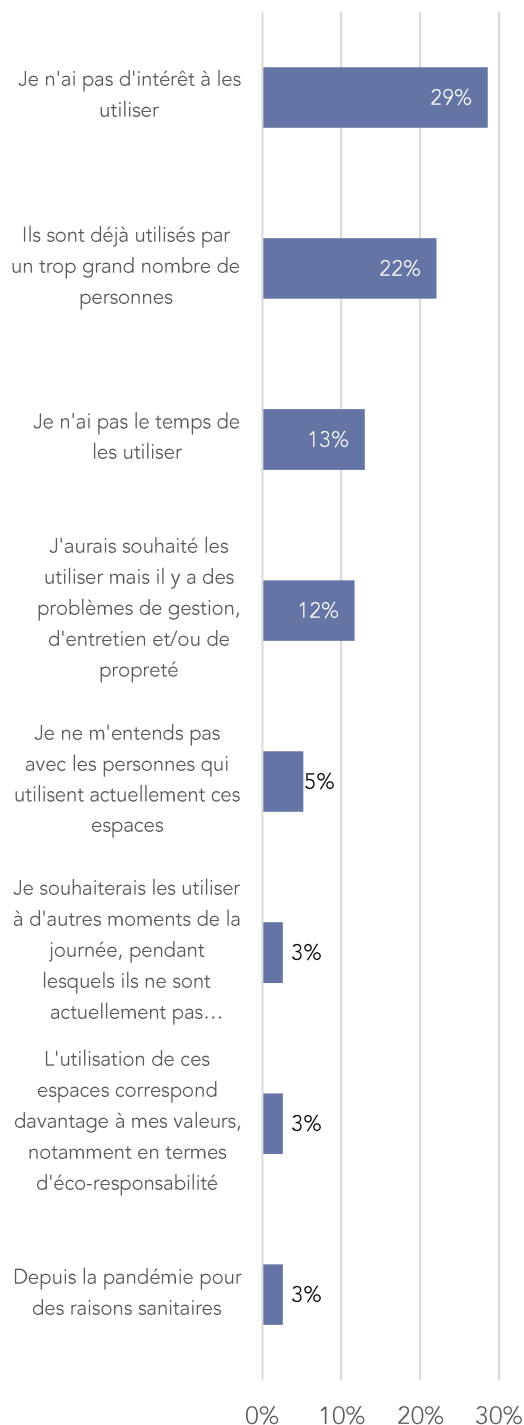


Fig. 18 – Motivations à utiliser partiellement les espaces mutualisés (n=77)

#### 4.2.5. La préférence pour un mode de gestion est liée à certaines valeurs

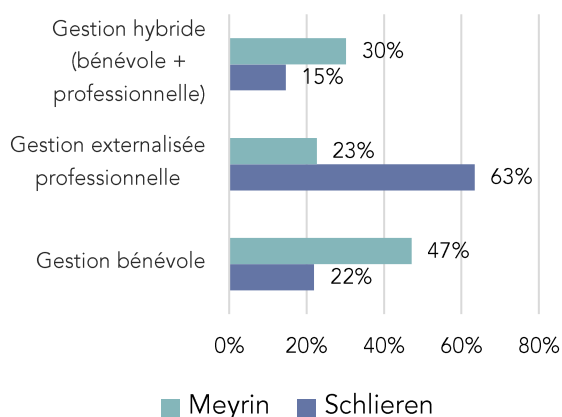


Fig. 19 – Gestion des espaces mutualisés (n=94)

La gouvernance des espaces mutualisés se fait sur un mode différent dans les deux secteurs d'étude. Dans le cas de Schlieren, principalement composé de lotissements privés, la gérance est surtout externalisée et professionnelle alors que dans le cas de Meyrin, composé principalement de coopératives, la gestion est surtout bénévole (voire hybride). Par gestion externalisée professionnelle, on entend une gestion par une gérance privée et un entretien par une conciergerie. Une gestion bénévole est quant à elle gérée entièrement par les habitants. Finalement, une gestion hybride est un mélange entre les deux types de gestion mentionnés précédemment.

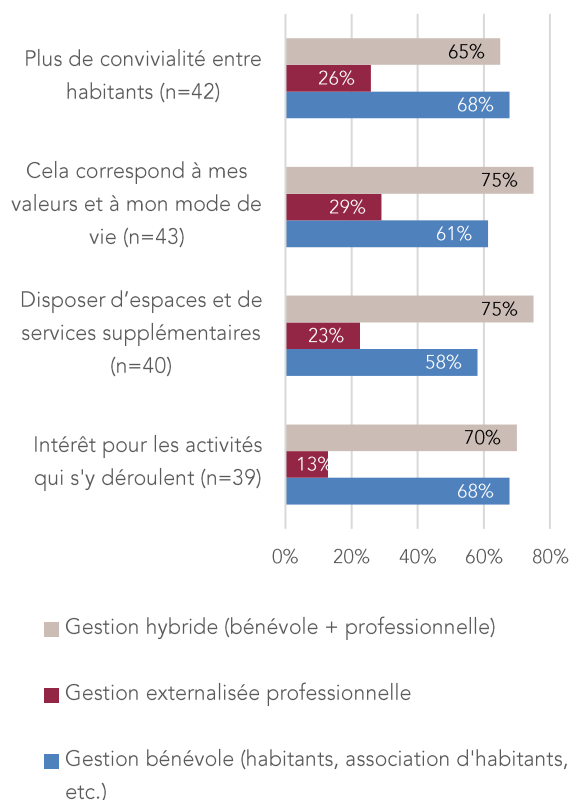


Fig. 20 – Motivations à utiliser les espaces partagés en fonction de la gestion (données croisées)

Les différents modes de gestion semble avoir un effet sur les motivations à utiliser les espaces. Les enquêtés pensant que leurs espaces mutualisés sont gérés de manière professionnelle placent moins d'importance dans les motivations d'utilisation telle qu'une recherche de convivialité, une adéquation aux valeurs et au mode de vie, une disposition d'espaces et de services supplémentaires et un intérêt pour les activités qui s'y déroulent, ceci par contraste avec les avis des enquêtés bénéficiant d'une gestion bénévole ou hybride.

Nous supposons que la faible diversité d'espaces mutualisés offerte par le secteur privé engendre un manque de connaissance des avantages que représentent ces derniers. Ainsi, pour souhaiter vivre dans des logements

offrant des espaces partagés, il est nécessaire d'avoir une bonne connaissance des avantages de ce type d'espaces.

#### 4.2.6. La gestion des espaces mutualisés : clé d'une perception positive

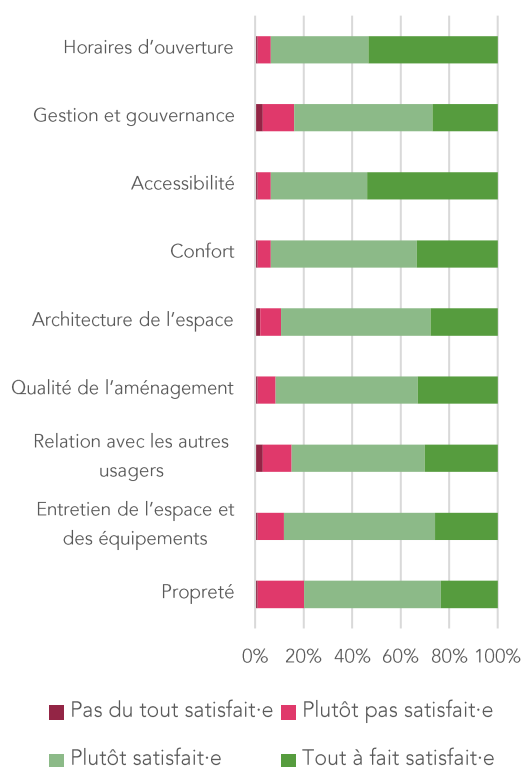


Fig. 21 – Critères de satisfaction des espaces mutualisés (n=93)

Les enquêtés des deux périmètres d'étude sont globalement satisfaits. Le niveau de propreté (20%), la qualité de gestion des espaces (15%) et la relation avec les autres usagers (15%) sont les motifs d'insatisfaction principaux des utilisateurs et peuvent constituer les raisons d'une non-utilisation de certains espaces.

En lien avec les autres usagers, certains enquêtés à Meyrin affirment que le bruit et l'entretien du matériel sont des sujets de discordance au sein de leur lotissement.

*« L'insonorisation a mal été conçue pour des espaces communs qui génèrent du bruit et transmettent des bruits solidiens. La salle des fêtes est par exemple très peu utilisable car dès 22h, il ne faut plus faire de bruit dans cette salle. »*

Un.e enquêté.e Meyrin

*« Le seul défaut est la disposition des lieux au niveau architectural. Il y a beaucoup d'incohérences, comme le mur de grimpe donnant directement contre le mur d'une chambre dans le logement d'à côté, des balcons et une terrasse de salle commune en dessous de chambres »*

Un.e enquêté.e Meyrin

### 4.3. SYNTHÈSE

En conclusion, ce chapitre a permis de mettre en lumière les aspirations, les usages et les pratiques des habitants des secteurs d'étude de Meyrin et Schlieren concernant les espaces mutualisés. L'analyse des résultats de l'enquête en ligne révèle un intérêt marqué pour ces espaces, qu'ils soient existants ou non, avec une préférence pour certains types d'espaces tels que les jardins potagers ou les salles communes. La convivialité entre habitants est un élément clé pour les répondants, tant pour ceux qui bénéficient d'espaces mutualisés que pour ceux qui n'en disposent pas.

L'échantillon étudié se compose majoritairement de familles avec enfants, vivant dans des logements spacieux. La majorité des répondants utilisent les espaces mutualisés disponibles, renforçant l'idée que ces espaces répondent à un besoin réel et contribuent à l'amélioration de la qualité de vie. La gestion des espaces mutualisés est également un facteur important, avec une différence notable entre les périmètres d'étude de Meyrin (gestion

bénévole ou hybride) et Schlieren (gestion externalisée professionnelle).

La satisfaction globale des enquêtés est élevée, bien que certains critères tels que la propreté, la qualité de gestion et la relation avec les autres usagers soient parfois source d'insatisfaction. Cela souligne l'importance d'une bonne gestion et d'un entretien adéquat des espaces mutualisés pour en assurer la pérennité et l'attractivité.

Ainsi, les espaces mutualisés apparaissent comme un atout pour les habitants des deux secteurs d'étude, en favorisant la convivialité, l'accès à des espaces et services supplémentaires et en répondant à des valeurs personnelles liées à la vie en communauté. Il

ne faudrait donc pas négliger ces éléments dans la conception et la gestion des futurs projets immobiliers pour répondre aux attentes des habitants et encourager la création de quartiers durables et conviviaux.

## 5. Questionner les espaces mutualisés par la gouvernance

**L'enquête en ligne du chapitre précédent a mis en évidence l'importance d'une gouvernance adéquate des espaces mutualisés pour assurer leur appropriation et utilisation optimale par les habitants-usagers.** Cette deuxième partie de l'étude vise à expliciter les modalités d'une gouvernance favorisant l'utilisation de ces espaces dans de bonnes conditions. Nous rappelons que la deuxième hypothèse stipule qu'une gouvernance dédiée (propre à chaque espace) conditionne leur utilisation pérenne par le plus grand nombre.

### 5.1. MÉTHODE

La méthode mise en place pour vérifier notre hypothèse a consisté en des visites de terrains à Schlieren et à Meyrin accompagnées par les coordinateurs ou concierges chargés de la gestion des espaces mutualisés, en des interviews avec le coordinateur (Meyrin) et le concierge (Schlieren) puis en des interviews approfondis d'habitants-utilisateurs (5 habitants par bâtiments enquêtés).

L'interview proprement dite avec les concierges ou coordinateurs s'est déroulée dans un second temps, après la visite de terrain. Les questions posées ont abordé la thématique de la gouvernance (constitution des groupes de gestions, modalités de prise de décision, règles actuellement appliquées). Ensuite, l'interview s'est orientée sur le rôle des concierges et coordinateurs dans la gestion des

espaces mutualisés, leurs liens avec les usagers, le rôle des éventuelles autres parties prenantes à la gouvernance et l'explicitation des règles d'utilisation des espaces. Enfin, les questions ont porté sur les modalités d'usages et d'appropriation des espaces mutualisés dans le but d'analyser le lien entre la gouvernance et ces dernières (Cf. questionnaires en annexe).

Les interviews ont été conduites en allemand à Futura et en français à la CODHA.

Le recrutement des habitants a veillé à assurer une diversité en termes d'âges et de sexes. Des verbatims sont extraits des interviews pour illustrer l'analyse qui suit.

Nous présentons ci-dessous d'abord une description de la gouvernance au sein des deux cas d'études puis nous procédons à une analyse comparative.

### 5.2. GOUVERNANCE DES ESPACES MUTUALISÉS

#### 5.2.1. A la CODHA, Meyrin

La gouvernance des espaces mutualisés des bâtiments de la CODHA à Meyrin est composée d'un coordinateur associatif et de groupes de travail dédiés à chacun des espaces.

Le coordinateur est un employé de la CODHA. Il se considère comme « une ressource qui vise le soutien et la coordination des groupes, à avoir une vision globale, fournir ce qu'il faut, voir ce qui avance ou non »<sup>6</sup>. Le financement de

---

<sup>6</sup> Interview avec le coordinateur.

son poste est assuré à moitié par la CODHA et pour l'autre moitié par l'association des habitants du bâtiment. Le coordinateur, qui habite actuellement le bâtiment, dispose d'un contrat à durée indéterminée pour un taux d'occupation de 70%.

Les espaces mutualisés sont gérés par des groupes de travail. Au total, ce sont 20-25<sup>7</sup> groupes autonomes qui cohabitent, chacun ayant la charge de la gestion d'un espace spécifique ou d'une thématique spécifique comme la médiation ou les questions techniques du bâtiment. Les groupes sont composés par les habitants souhaitant s'engager. Ce système permet ainsi une grande implication des habitants.

Les groupes définissent les règles d'utilisation des espaces mutualisés. Celles-ci sont disponibles sur une plateforme numérique participative sous forme de site internet. La plateforme contient aussi toutes les informations nécessaires relatives aux conditions d'utilisation desdits espaces et à leur programmation. Cette plateforme sert aussi de support à la communication des activités et à l'organisation des groupes.

La plateforme permet aussi la diffusion de l'actualité événementielle. Elle contient de plus des pages réservées à chacun des groupes de travail ainsi que les règlements relatifs à chacun des espaces<sup>8</sup>.

L'accès aux espaces mutualisés, hormis les patios, les buanderies et les locaux à vélos et à poussettes, est conditionné à une autorisation

sur sa propre clé électronique. Le groupe gère cette question d'accès, soumise à la signature d'une décharge et parfois même à une formation préalable. Il a par ailleurs la responsabilité des finances, de la médiation en cas de tensions, du choix du mobilier et de l'équipement des espaces concernés.

Conçus pour offrir des espaces de vie complémentaires, les espaces mutualisés des deux immeubles sont d'une grande diversité, pour proposer une variété d'activités. La fonction de l'espace diffère selon le bâtiment, alors que sa localisation et son volume sont similaires. Par exemple, la salle d'escalade dans le bâtiment A11 prend place dans un espace en triple hauteur qui sera occupé par la bibliothèque dans le bâtiment A12.

Seuls quelques espaces peuvent être privatisés. C'est le cas de la salle de réunion et des chambres d'ami notamment, et la demande s'effectue via la plateforme.

Le nettoyage de ces espaces n'est pas une tâche attribuée au groupe, mais à une personne externe en situation d'insertion professionnelle.

*« Il faut une personne salariée, un rôle essentiel qui fait le lien avec la CODHA. Il a les compétences.*

*C'est un concierge qui ne nettoie pas, c'est un travailleur social ».*

Un·e habitant·e

### Des groupes thématiques et à l'organisation flexible

Les groupes de travail fonctionnent de manière non hiérarchique et complètement ouverte.

<sup>7</sup> Le nombre de groupe varie au cours du temps, certains groupes peuvent par exemple gérer plusieurs espaces à certaines périodes. De plus, certains groupes thématiques peuvent évoluer, fusionner ou disparaître.

<sup>8</sup> Les discussions qui devaient y prendre place sont néanmoins de plus en plus remplacées par l'application WhatsApp, car plus facilement accessible depuis son smartphone.

Tout habitant a le droit de s'inscrire à un groupe de travail s'il le souhaite. Néanmoins, les groupes n'ont pas toute la latitude et ne peuvent, par exemple, pas modifier un règlement sans l'aval de la majorité des habitants lors d'un vote tenu annuellement lors de l'assemblée générale de l'association des habitants. Ce mode de gouvernance fonctionne en permettant aux habitants de se regrouper selon leurs intérêts partagés pour une activité ou une thématique donnée. Chaque groupe peut donc soit être lié à un espace mutualisé ou à une thématique comme la médiation ou les problèmes techniques du bâtiment, qui sont les deux groupes thématiques existant au moment de l'enquête.

De plus, une certaine marge de liberté est donnée aux groupes dans leur organisation interne. Ainsi, des groupes qui auraient un besoin accru d'organisation pourraient mettre en place un dispositif organisationnel plus strict, alors que ceux qui souhaiteraient maintenir une certaine flexibilité le peuvent aussi. Par exemple, un groupe donné aura besoin de définir le rôle et la responsabilité de chaque membre ou de prévoir des mécanismes de fonctionnement spécifiques, tandis qu'un autre préférera maintenir une certaine flexibilité des rôles de chacun.

*« Élire une personne responsable par salle, c'est aussi faisable, l'immeuble vit du processus qui est choisi par plusieurs personnes. »*

Un-e habitant-e

Par ailleurs, l'avantage de la gestion par groupe de travail est de permettre le regroupement de personnes ayant des intérêts similaires.

*« Le groupe de travail c'est un endroit où les gens qui s'intéressent aux mêmes choses se rencontrent. C'est une gestion des espaces partagés comme cela qui va continuer à faire vivre la coopérative. »*

Un-e habitant-e

Lors des entretiens, nous avons constaté un fort sentiment de faire corps ou d'appartenir à la communauté des habitants. Plusieurs habitants ont souligné que les groupes de travail sont au cœur du système de gouvernance qui a été pensé pour favoriser l'implication de tout un chacun et que c'était cette même implication qui créait le sentiment d'appartenance à une communauté d'habitants où une majorité d'habitants se sent responsable de la bonne gestion et utilisation des espaces mutualisés.

#### La communication des règles passe d'abord par la formation

L'accès aux espaces mutualisés est conditionné par une étape de formation, qui est donnée par le groupe en charge de l'espace en question, et que chacun doit valider. L'objectif est de sensibiliser chaque habitant au règlement intérieur des espaces mutualisés, de communiquer les bonnes pratiques, mais aussi les éléments auxquels il est important de faire attention pour maintenir une bonne entente entre les différents usagers.

D'autres canaux sont par ailleurs utilisés pour communiquer les règles tels que la plateforme de communication en ligne.

Chaque usager doit de plus signer une décharge de responsabilité. Il s'agit d'un document juridique qui protège l'association contre toute responsabilité en cas de blessures ou de dommages pouvant survenir pendant l'utilisation de l'espace. En signant la décharge,

la personne qui utilise l'espace mutualisé reconnaît qu'elle comprend et accepte les risques associés à l'utilisation de l'espace, et accepte de dégager le propriétaire ou le gestionnaire de toute responsabilité en cas d'accident ou de blessure.

#### Une conception spatiale visant porosité et faible contrôle social

La conception de trois larges couloirs longitudinaux sur trois étages différents a été un élément structurant du plan du bâtiment. L'objectif de cette conception spatiale permettant de grandes circulations horizontales était d'encourager une circulation fluide et très généreuse entre les espaces mutualisés du bâtiment, comme une espèce de rue intérieure.

Ce plan émanant de la volonté des concepteurs est critiqué par des habitants qui estiment qu'il permet à des personnes étrangères de circuler sans être contrôlées, ce qui induit des risques pour la sécurité des habitants.

Nous avons constaté néanmoins, lors de notre visite sur le site, une véritable appropriation de ces grands couloirs par les habitants. Ils constituent en quelque sorte des espaces intermédiaires où les échanges informels se font. S'ils sont suffisamment « habités » durant les heures de pointe, ils peuvent néanmoins être quelque peu déserts lors des heures creuses comme au milieu de l'après-midi ou tard en soirée, ce qui peut créer chez certaines personnes un sentiment d'insécurité.

Initialement, les concepteurs souhaitaient que la gestion et l'utilisation des espaces mutualisés

se fassent en accord avec des valeurs d'ouverture, de faible contrôle social, de liberté et de flexibilité. Celles-ci se sont matérialisées spatialement.

*« On avait prévu cet espace aussi pour que les habitants puissent inviter des gens, c'est pour cette raison qu'on a multiplié les cuisines dans les espaces mutualisés mais c'est vrai qu'il y a des problèmes d'usages. Ça s'est un peu dégradé car certaines pièces de jeux (dans la salle de jeux de société) ont disparu. Les verres de la cuisine sont un peu sales ».*

Un-e habitant-e, ancien-ne membre du COPIL<sup>9</sup>.

Cette conception a certes de multiples avantages concernant la convivialité du bâtiment par exemple mais complexifie quelque peu la gestion, car il est quelquefois difficile de superviser l'entier des espaces mutualisés par les groupes de travail.

#### Une réadaptation des horaires est utile selon les usages.

Certains espaces mutualisés bénéficient de volumes en triple hauteur qui leur confèrent une qualité spatiale indéniable et qui permet d'y créer des usages autrement impossibles comme la salle d'escalade ou la mezzanine de la bibliothèque. Néanmoins, lorsqu'il s'agit d'activités bruyantes comme pour la salle d'escalade ou de fitness, les habitants se sont plaints du manque d'isolation phonique de ces espaces. Ils sont attenants aux logements et les différents bruits sont transmis à proximité en raison de la faible isolation phonique. Les réclamations ont donc mené à des restrictions d'usage visant à raccourcir les horaires

---

<sup>9</sup> Comité de pilotage en charge du projet de la CODHA à Meyrin.

d'utilisation ou à modifier certains usages considérés comme source de nuisance.

#### Réadaptation des mesures de sécurité

Lors de la conception du bâtiment et pendant les premiers mois qui ont suivi l'emménagement des habitants, les espaces mutualisés étaient librement accessibles, une fois entré dans le bâtiment.

Cette décision avait été prise par l'association des habitants, alors que des désaccords avaient émergé entre les partisans de l'installation d'un système de clés électroniques et les partisans des « portes ouvertes ». Pendant les premiers mois de la pandémie de Covid-19, de nombreux jeunes des quartiers alentours, n'ayant pas accès aux divertissements usuels, ont commencé à se faufiler à l'intérieur des bâtiments de la CODHA pour utiliser certains de leurs espaces mutualisés, surtout les terrasses.

Initialement toléré, cela a posé des problèmes de dégradation des équipements et des espaces. L'association des habitants a ainsi décidé d'installer un système d'accès par clés électroniques pour tous les espaces mutualisés sauf les chambres d'amis, qui peuvent être ouvertes par des clés normales et réservées sur la plateforme.

*« Partager les espaces au quartier. Cela peut créer des problèmes ».*

Un-e habitant-e

Le système de contrôle de l'ouverture des portes par clés électroniques n'a cependant pas complètement supprimé le problème des dégradations, car il arrive toujours que des jeunes prêtent leur clé ou invitent un groupe

d'amis. Certains interviewés ont proposé de mettre en place des mesures de sensibilisation.

*« Le problème peut se résorber par l'éducation du quartier par rapport à nos immeubles. Ça s'est déjà amélioré ces deux dernières années surtout qu'au début il y avait une situation pandémique et qu'il n'y avait pas de lieux où aller ».*

Un-e habitant-e

#### La convivialité est valorisée et est recherchée

La convivialité est considérée par les habitants eux-mêmes comme étant un élément clé permettant d'améliorer la gestion des espaces mutualisés et donc leur maintien en bon état. La convivialité est essentielle pour la prise de conscience du sentiment d'appartenance à un voisinage ou à une communauté d'habitant et cela favorise à son tour l'empathie entre les usagers et le maintien en bon état des espaces mutualisés.

La convivialité est évidemment renforcée par l'existence d'espaces mutualisés mais doit l'être aussi, selon les habitants, par l'organisation d'événements consistant par exemple en des soirées thématiques, davantage de moments d'échange informels, des conférences, des expositions culturelles, etc.

A terme, certains interviewés ont souligné qu'il serait important que la convivialité intérieure puisse rejaillir sur l'extérieur des bâtiments de la CODHA, en organisant des événements à l'échelle du quartier, qui permettrait la rencontre des habitants de la CODHA avec les autres habitants du quartier et donc les effets positifs qui découleraient de cela comme par exemple, la diminution de la dégradation des espaces mutualisés.

« La convivialité, ça peut sensibiliser au respect des lieux communs. Les règles ne marchent pas, on respecte la personne avec laquelle on partage ».

Un-e habitant-e

« Les gens doivent discuter entre eux. Ça passe par plus d'événements. Redonner un sens à cette notion de voisinage, se réunir, des apéros ».

Un-e habitant-e

## 5.2.2. A Futura, Schlieren

### Du coach de quartier à une conciergerie familiale

Jusqu'en 2020, un coach de quartier était engagé à temps partiel (entre 40% et 80% avec une baisse progressive à chaque nouvel engagement) par la gérance afin d'assurer la communication et la gestion des espaces mutualisés et des services mutualisés. Entre 2014 et 2020, trois coaches de quartier se sont succédés. La figure ci-dessous retrace l'historique de la gouvernance à Futura.

Les tâches principales du coach de quartier étaient les suivantes : la gestion des locations des espaces mutualisés (jardins potagers, salle d'événements, chambre d'amis), la mise en place et la mise à jour des règlements concernant les espaces en coordination avec la gérance, l'organisation de divers événements de quartier (Halloween, Noël, grillades estivales), la médiation des problèmes entre les habitants et le recueil d'idées et d'initiatives afin d'améliorer la gestion des espaces mutualisés existants.

« Je recevais les gens pour déjà essayer de régler les problèmes en amont avant qu'il y ait une escalade, et surtout cela évitait de devoir passer par la gérance »

Coach de quartier de Futura

Jusqu'en 2018, le coach de quartier possédait également un bureau avec des horaires d'ouvertures fixes, il était donc possible de s'y rendre afin de discuter, d'échanger, de

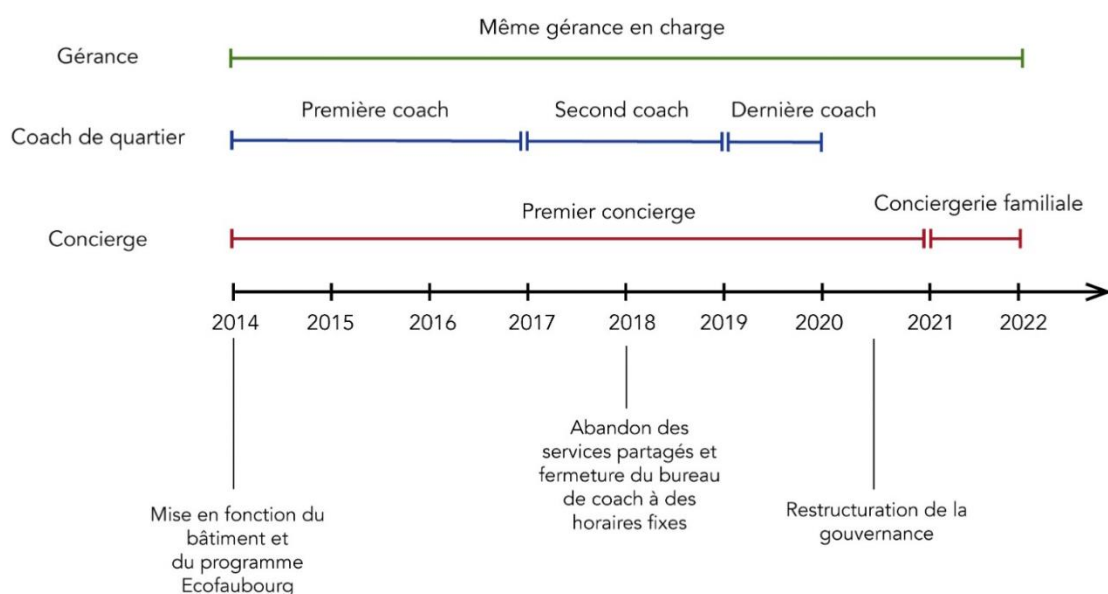


Figure 22 - Historique de l'évolution de la gouvernance de Schlieren – BMH 2023.

réclamer ou d'organiser des événements. Son rôle était à la fois essentiel pour garantir une gestion effective des espaces mutualisés et pour nourrir l'esprit communautaire du quartier et les relations de voisinage. La dynamique de quartier passait surtout par l'organisation d'événements tout au long de l'année.

Travaillant de pair avec le concierge (fonctions complémentaires), il était impératif qu'une coordination étroite se fasse entre les deux fonctions afin d'éviter tout dysfonctionnement organisationnel au sein des espaces mutualisés. Par exemple pour l'organisation du nettoyage après l'état des lieux de la chambre d'amis ou de la salle d'événements.

Dans l'ensemble, des difficultés de coordination entre le coach de quartier et le concierge sont thématiques par les interviewés habitants à Futura depuis 2014. Ils mentionnent un manque général d'organisation et de coordination au sein des espaces mutualisés, surtout pour assurer le contrôle après l'utilisation. Ce manque de contrôle systématique du coach de quartier et/ou du concierge aurait ainsi engendré des problèmes de propreté et d'entretien.

*« La gestion des clés était parfois dysfonctionnelle avec le second coach, les gens déposaient parfois les clés dans la boîte aux lettres sans qu'un état des lieux soit fait dans la salle d'événements. »*

L'ancien-ne concierge de Futura

Le poste de coach de quartier impliquait également un grand investissement qui consistait en une motivation à prendre des initiatives personnelles et des compétences sociales afin d'échanger avec l'ensemble des habitants de Futura.

*« La première coach, elle venait parfois nous aider dans le jardin, elle était vraiment présente et à disposition en cas de besoin. Elle avait des idées, elle a toujours fait des enquêtes pour savoir ce que les gens voulaient, elle faisait vraiment vivre le quartier, elle était vraiment proactive. »*

Un-e habitant-e

Concernant le second coach (2017 – 2019) et la dernière coach (2019 – 2020), une surcharge de travail découle de la diminution du taux d'engagement, qui rend problématique l'organisation et la gestion des espaces mutualisés pendant cette époque.

*« Elle semblait vraiment plus stressée qu'autre chose. Une fois, je lui ai proposé quelque chose puis elle m'a répondu qu'elle n'avait pas les compétences pour cela, alors je n'ai pas osé lui proposer quelque chose... »*

Un-e habitant-e

Après le départ de la dernière coach de quartier, la gérance décide de ne pas renouveler ce poste. Des habitants expriment le sentiment que probablement ce poste était considéré comme non rentable.

Le concierge et la gérance sont contraints de se repartager les tâches anciennement attribuées au coach de quartier. Durant une année, le concierge assume, en plus des travaux d'entretiens et de nettoyage, la remise des clés et l'état des lieux des espaces mutualisés (la semaine et le week-end, parfois le soir) pendant que la gérance reprend en main les réservations (salle d'événements et chambre d'amis) et le contrat de location des jardins. Ces nouvelles missions alourdissent trop fortement les tâches du concierge. Il quitte son poste à ce moment-là et la gérance décide de le remplacer par une entreprise de conciergerie familiale.

### Une conciergerie présente sur place

Actuellement, la gestion des espaces mutualisés du quartier gravite principalement autour de deux acteurs : la gérance privée externe et la conciergerie familiale. À Futura, la conciergerie familiale est composée d'un concierge principal, de ses deux fils et de ses deux belles-filles, habitant tous sur place. Selon le concierge principal, ce fonctionnement permet d'avoir une complémentarité de compétences (entretien technique, entretien extérieur, nettoyage, etc.) et offre une présence constante sur place, ce qui est pratique pour de nombreuses raisons : une disponibilité pour les habitants, une flexibilité pour la gestion des espaces mutualisés (état des lieux, nettoyage ou remise des clés la semaine et le week-end) et une vision constante des nuisances pouvant avoir lieu.

*« C'est mieux comme ça, il y a toujours quelqu'un sur place, on voit les choses, si quelque chose ne va pas, on peut directement intervenir. »*

Concierge principal-e à Futura

Les interviews réalisés avec les habitants n'ont pas thématiqué une insatisfaction par rapport à cette nouvelle situation, quant à la qualité du travail d'entretien.

*« Ça fonctionne bien comme cela, ça marche sur la confiance, quand quelque chose est cassé dans les appartements, je suis toujours là avec les ouvriers »*

Concierge principal-e à Futura

Le système actuel, mis en place depuis une année et demie fonctionnerait donc mieux quant à l'entretien des espaces mutualisés.

Entre 2014 à 2021, il y avait passablement de réclamations concernant la propreté des lieux, notamment dues à la désorganisation entre le coach de quartier et le concierge, mais aussi au manque de contrôle général. Les règles d'hygiène dans les différents espaces mutualisés ont été rappelées aux habitants et un contrôle plus constant a été mis en place.

*« Parfois on arrivait dans la salle d'événements et le lieu était sale, on devait d'abord nettoyer le four avant de pouvoir l'utiliser mais maintenant c'est de nouveau bon. »*

Un-e habitant-e

*« Le concierge, on le voit toujours, il est toujours par ici prêt à aider. On se parle souvent, il est très engagé. Avec lui, quand on a un problème, on sait que ça va vite être réglé. »*

Un-e habitant-e

Concernant les réclamations plus problématiques comme les conflits entre voisins (bruit, disputes, etc...), la conciergerie n'est pas responsable de gérer cette tâche contrairement à l'ancien poste de coach de quartier. Actuellement, les réclamations de ce type doivent être transmises directement à la gérance ou adressées au concierge qui fait suivre l'information. À propos des règles au sein des espaces mutualisés, si un habitant ne les respecte pas, le concierge peut décider de le dénoncer à la gérance.

Selon le concierge, chacun est libre d'adresser ses bonnes idées pour améliorer et faire évoluer les espaces mutualisés. Les habitants peuvent directement s'adresser à la gérance ou en discuter avec le concierge.

### Une gérance top-down assez éloignée des habitants

Malgré un processus bottom-up de l'information (habitant > gérance), certains interviewés indiquent être peu écoutés et considérés par la gérance, notamment concernant leurs réclamations ou leurs suggestions, auxquelles ils n'ont jamais eu de retour. Il s'agit surtout de réclamations pour le remplacement d'un matériel obsolète (par exemple, le mobilier de la salle d'événements ou le remplacement de la pompe hydraulique dans les jardins) ou de suggestions plus spontanées pour organiser des événements de quartier. Ils thématisent principalement un manque de communication avec la gérance qui paraît peu intéressée par le bien-être de ses habitants. Cette communication difficile engendrerait un sentiment d'exclusion du processus décisionnel.

*« La personne en charge de notre quartier à la gérance, elle ne vient presque jamais ici et connaît pas les gens ici... Je lui ai juste parlé par téléphone, je ne l'ai jamais vue en vrai. Elle n'a jamais le temps, on a l'impression de la déranger. C'est vraiment compliqué de communiquer... »*

Un-e habitant-e

### Une mutualisation des espaces avec l'extérieur, mais au détriment possible des habitants

Ces dernières années, divers règlements ont été modifiés par la gérance, notamment concernant la location de la salle d'événements. Plus précisément, il s'agit d'une suppression de certains privilèges accordés aux habitants. Par exemple, avant 2020, les habitants pouvaient accéder gratuitement à la salle s'ils organisaient un événement pour la vie

de quartier. Les habitants conservent toutefois des tarifs préférentiels pour louer la salle en comparaison des personnes externes.

Actuellement, la salle d'événements est principalement louée à des gens externes au quartier. Il en résulte une difficulté à accéder à cet espace mutualisé pour les habitants, ce qu'ils regrettent. En effet, la salle peut être parfois réservée trois mois à l'avance et il n'y a pas d'attribution prioritaire aux habitants. La même difficulté est évoquée pour la chambre d'amis qui peut être louée plusieurs mois si besoin et cela par des gens externes au quartier.

*« Le souci, c'est que j'aurais bien aimé louer la salle mais elle est réservée tellement à l'avance, même trois mois à l'avance, la salle était louée le weekend, cela m'a un peu frustré... Cette salle est souvent utilisée par des gens extérieurs au quartier, et moi qui vit dans le quartier et qui veut faire un événement pour le quartier, c'est dommage que l'on puisse pas spontanément avoir accès plus facilement à cette salle... »*

Un-e habitant-e

### Des espaces mutualisés sous-utilisés par les habitants mais pourtant appréciés

Au final, la difficulté d'accès (principalement à la salle d'événements et à la chambre d'amis) implique une sous-utilisation de ces espaces mutualisés par les habitants, ceux-ci étant principalement utilisés par des externes au quartier.

Les espaces mutualisés extérieurs ne connaissent pas particulièrement cette difficulté d'accès, les jardins sont louables par des externes mais les demandes de location sont moins élevées que pour la salle d'événements et la chambre d'amis. Dès lors,

des parcelles de jardin sont toujours à disposition des habitants en cas de besoin. Les espaces de jeux pour les enfants et la place de pique-nique sont totalement libres d'accès, il n'y a donc pas de problèmes particuliers pour accéder à ces espaces.

La buanderie quant à elle est également un espace mutualisé sous-utilisé par les habitants. Effectivement, étant donné que le règlement de la gérance stipule qu'il est autorisé d'avoir une machine à laver dans son appartement (accès à l'eau disponible), une majeure partie des habitants n'utilise pas les machines mises à disposition dans les buanderies du quartier.

*« On est que deux à utiliser ces machines dans mon immeuble, les autres ont une machine dans leur appartement. C'est pratique, on peut l'utiliser quand on veut, c'est toujours libre... »*

Un-e habitant-e

Une sous-utilisation des espaces mutualisés pour d'autres raisons que l'accessibilité et le manque de demande (p. ex l'entretien, la propreté, etc.) n'est pas évoquée, cela même auparavant lorsqu'il y avait plus de problèmes de contrôle après l'utilisation.

Malgré les difficultés mentionnées précédemment, l'intérêt demeure pour des espaces mutualisés à disposition dans leur quartier.

*« Cette salle est pratique pour organiser des fêtes car il y a beaucoup plus de place que dans l'appartement. Elle est bien aménagée, fonctionnelle et on est libre de faire ce que l'on veut tant que l'on respecte les règles. »*

Un-e habitant-e

Une vie communautaire qui repose sur la personnalité d'une ou quelques personnes clés

Ce qui est thématiqué par certains, c'est l'évolution notamment du quartier, en termes de vie communautaire et de relation avec les voisins depuis 2014. Les événements seraient moins nombreux et la cohésion en serait affectée.

*« L'esprit de communauté s'est vraiment affaibli depuis le début en 2014. Beaucoup de gens ne se connaissent même plus, je pense que la plupart des habitants n'ont même pas le temps et ils ne connaissent même pas l'idée de base du quartier... »*

Un-e habitant-e

Une dégradation de la situation initiale est identifiée dès 2017, avec le départ de la première coach de quartier. Son intervention et sa présence dans le quartier semblent avoir fait la différence quant à l'implication de chacun dans les espaces mutualisés. L'investissement personnel ne s'est pas retrouvé dans les coachs suivants et une lassitude se serait progressivement installée chez les habitants pour des raisons qui tiennent à la fois à une certaine désorganisation, à des problèmes de gestion mais aussi à un manque d'investissements des autres habitants.

*« A la base, c'est la première coach de quartier qui gérait tout l'aspect communautaire et quand elle est partie, tout est tombé progressivement. »*

Un-e habitant-e

En conclusion, l'évolution de la gouvernance à Futura, passant d'un coach de quartier à une conciergerie familiale, a modifié la dynamique du quartier et les relations entre les habitants. Si l'entretien et la gestion des espaces mutualisés semblent s'améliorer, l'esprit communautaire et la cohésion sociale ont été affectés par ces changements. La suppression

du poste de coach de quartier et la restructuration de la gouvernance ont contribué à une certaine anonymisation des relations de voisinage. Les habitants, tout en continuant à valoriser les espaces mutualisés, regrettent la diminution des événements de quartier et la moindre implication des nouveaux arrivants dans la vie communautaire. Désormais, les relations de voisinage et la convivialité semblent être reléguées au second plan, alors que les préoccupations d'entretien et de gestion des espaces mutualisés sont mieux prises en charge. Cette situation témoigne de l'importance du rôle humain et de l'engagement personnel dans la gestion et l'animation d'un quartier tel que Futura, où la convivialité et les relations de voisinage étaient à l'origine des priorités.

### 5.3. RESULTATS ET ENSEIGNEMENTS

Nous présentons ci-dessous sous forme rédigée les principaux enseignements que nous tirons de l'analyse de la gouvernance dans les secteurs d'étude.

#### 5.3.1. Le groupe de travail, ciment de l'inclusivité

Le fonctionnement par groupe de travail centré autour du partage d'un intérêt commun semble, selon les interviews des habitants à Meyrin, générer une dynamique positive, une proactivité des membres et l'émergence de nouvelles idées. De plus, une communication claire et transparente entre tous les membres des groupes est permise grâce à l'esprit de bienveillance et de respect mutuel qui est cultivé par les habitants eux-mêmes. Les garde-fous que sont le coordinateur ou encore le groupe dédié à la médiation jouent aussi un

rôle important pour maintenir la cohésion et l'entente au sein des différents groupes, surtout en cas de divergences voire de conflits.

Nous constatons que le sentiment d'inclusivité peut jouer un rôle efficace dans la gestion des espaces mutualisés car suffisamment de gens sont impliqués pour gérer, administrer et répondre aux multiples doléances des habitants. En effet, ce système permet une grande proximité entre membre des groupes et habitants utilisant l'espace en question. En quelque sorte, il s'agit d'une gouvernance ultra-localisée qui permet de résoudre rapidement les différents problèmes qui peuvent se poser.

A Futura, la gouvernance des espaces mutualisés ne fonctionne pas du tout sur le même modèle. Nous l'avons vu, il s'agit plutôt aujourd'hui d'une gestion professionnalisée externalisée, qui est efficace pour maintenir les espaces mutualisés en bon état. En effet, depuis la non-reconduction du coach de quartier qui avait pour objectif de dynamiser l'animation au sein du quartier, les habitants affirment se sentir moins impliqués dans la vie du quartier.

#### 5.3.2. Le coach ou coordinateur, figure de médiation nécessaire mais pas suffisante

Les coaches à Schlieren ou le coordinateur à Meyrin jouent un rôle central dans la médiation entre les habitants. Cette médiation consiste à nourrir l'esprit communautaire du quartier par l'organisation d'événements, l'encouragement de la collaboration et de la communication. Ils jouent aussi un rôle en aidant à résoudre les différends entre les habitants et participent à

apaiser les conflits. Cela à son tour renforce la cohésion sociale entre les habitants.

En outre, les coachs et le coordinateur jouent le rôle de courroie de transmission entre les propriétaires ou les gestionnaires des bâtiments et les habitants. Ils aident à identifier les besoins et les préoccupations et veillent à ce que ceux-ci soient pris en compte.

Cependant, la qualité de la gouvernance dépend en grande partie de l'implication et des compétences des coachs. Les problèmes rencontrés à Schlieren en sont un exemple, où un manque de coordination et d'implication a entraîné des difficultés dans la gestion des espaces. Pour que la gouvernance des espaces mutualisés soit efficace, il est crucial que les coachs possèdent des compétences sociales particulières et s'impliquent activement dans la vie du quartier. La prise en compte des suggestions des habitants dans le processus décisionnel peut également renforcer leur implication et améliorer la gouvernance.

En somme, il semblerait qu'un mode de gouvernance plaçant le coach comme figure centrale soit assez fragile, car il n'est pas garanti que la personne recrutée pour remplir ce rôle puisse répondre aux attentes des habitants. En effet, il y a toujours une part de hasard dans le choix d'un coach et il est impossible de totalement s'assurer que celui-ci possède les compétences et fasse preuve de l'implication nécessaire pour remplir sa fonction de manière efficace et adaptée aux besoins des habitants.

### **5.3.3. L'inclusivité dynamise le sentiment d'appartenance et la convivialité**

Selon les interviews, le fonctionnement par groupes de travail dans le contexte des

espaces mutualisés est inclusif et dynamise le sentiment d'appartenance, car chacun peut choisir un groupe correspondant à ses intérêts et y apporter sa contribution. Ce mode de gouvernance des espaces partagés engendre une dynamique positive et un esprit d'initiative important, renforçant ainsi le sentiment d'appartenance. En travaillant ensemble sur des projets communs liés aux espaces mutualisés, les habitants sont encouragés à communiquer et collaborer, multipliant les opportunités de socialisation. Par conséquent, il semble que les habitants comprennent mieux les préoccupations de leurs voisins, ce qui peut contribuer à un sentiment de confiance et de convivialité au sein de la communauté.

Cependant, il est important de noter que le fonctionnement par groupes de travail dans la gestion des espaces mutualisés ne garantit pas automatiquement la convivialité entre les habitants. La convivialité peut dépendre de nombreux facteurs, tels que la qualité des relations entre les habitants, leur niveau d'engagement dans le quartier et leur volonté de travailler ensemble. Dans ce contexte, le rôle du coordinateur, comme celui de Meyrin, est crucial pour encourager la communication et la collaboration entre les habitants et veiller à ce que les groupes de travail soient suffisamment inclusifs et respectueux de tous les points de vue.

### **5.3.4. Renforcer la convivialité peut améliorer la gestion**

Dans les bâtiments de la CODHA à Meyrin, la convivialité est recherchée par une majorité d'habitants et est même identifiée comme le moyen d'améliorer la gestion des espaces mutualisés.

Lors des interviews avec les habitants, ces derniers ont globalement soutenu que des liens humains plus forts entre les habitants amélioreraient l'empathie. Ainsi, Lorsque les habitants développent davantage d'empathie les uns envers les autres, ils pourraient être plus enclins à se mettre à la place des autres et à comprendre comment leurs actions peuvent affecter les autres utilisateurs de ces espaces. Cela peut les inciter à prendre des mesures pour éviter de dégrader ces espaces ou de nuire à la qualité de vie des autres habitants. Ils auront naturellement tendance à plus respecter les règles et consignes relatives aux espaces mutualisés et à plus en prendre soin.

Néanmoins, il est important de noter qu'il n'est pas possible de forcer la convivialité entre les habitants. Celle-ci est encouragée par un mode de gouvernance précis, comme nous l'avons vu à la CODHA, qui est lui-même favorisé par un système de valeurs communes centrées autour de la notion d'échange et de partage. A Schlieren, les habitants ne recherchent pas forcément cette convivialité, comme nous l'avons vu lors des interviews. Cela est peut-être dû à un simple manque d'intérêt ou de temps ou encore à des différences culturelles ou de modes de vie, comme souligné lors des interviews. Il est peut-être possible de pallier ces freins mais cela supposerait des efforts importants de sensibilisation de la part des propriétaires ou gestionnaires.

### **5.3.5. Si l'implication manque, déléguer la gestion des espaces**

La gérance de Futura a décidé en 2020 de ne pas reconduire le poste de coach et de déléguer la gestion des espaces à une conciergerie familiale. La gouvernance des

espaces mutualisés de Schlieren a rencontré un faisceau de difficultés que nous avons détaillées précédemment et dont Il est difficile de saisir les causes et les conséquences. Il est possible que les espaces mutualisés aient pâti d'un manque d'implication des habitants, mais la gérance n'a pas suffisamment facilité l'appropriation de la gouvernance par les habitants et donc leur implication.

Progressivement, nous l'avons vu, un sentiment de lassitude et désintérêt l'a emporté et de nouveaux habitants moins enthousiasmés par le concept de base sont arrivés. Dès lors, un système de conciergerie familiale a été mis en place. Cela a acté en quelque sorte le virage, entamé par la gérance petit à petit, et qui s'est définitivement concrétisé en 2020. Ce nouveau concept, plus directif et moins ouvert à l'implication des habitants, semble convenir assez bien aux nouveaux venus qui ne souhaitent pas forcément s'impliquer davantage.

### **5.3.6. L'ouverture vers l'extérieur est aussi possible**

À Meyrin, de nombreux interviewés ont exprimé leur souhait d'ouvrir les espaces mutualisés aux autres habitants du quartier, plutôt que de fonctionner en autarcie. Bien que cette idée ait rencontré certaines résistances et fasse toujours débat, elle semble être motivée par un désir de partage et d'inclusion.

De son côté, à Schlieren, la gérance a décidé d'autoriser la location des espaces mutualisés aux personnes externes, qu'elles habitent le quartier ou non. Les entreprises privées pourraient être tentées de maximiser leur rentabilité, tandis que les habitants des

logements coopératifs, impliqués dans la gestion et la prise de décision concernant ces espaces, pourraient avoir pour objectif de tisser des liens avec les autres habitants du quartier et de promouvoir la convivialité.

Toutefois, il est important de noter que cela ne représente pas une règle absolue. Certaines gérances pourraient chercher à créer une communauté conviviale et inclusive en autorisant l'utilisation des espaces mutualisés par des personnes externes, à condition, par exemple, que ces dernières assument les coûts de fonctionnement. Il est envisageable que certaines gérances prennent cette décision pour répondre aux demandes de leurs locataires, fidéliser les habitants et créer une communauté solidaire et conviviale. Cela pourrait avoir un impact positif sur la qualité de vie des habitants et sur l'image de l'immeuble auprès du quartier environnant, ce qui, indirectement, pourrait aussi contribuer à la rentabilité.

#### 5.4. SYNTHÈSE

Le modèle mis en place à Schlieren a passablement évolué au cours du temps. D'un modèle initial avec un engagement des habitants sous l'impulsion d'un coach et d'un concierge, la gouvernance a été rendue plus « classique » si l'on peut dire, par le recours à une conciergerie familiale et la fin de la prestation de coach.

Le changement de concept s'est fait au détriment de certaines aspirations habitantes et a mené au départ d'un certain nombre d'entre eux et à une transformation complète du concept initial.

Nous l'avons vu, non seulement la gouvernance des espaces mutualisés varie-t-elle selon les secteurs d'analyse, mais en plus évolue-t-elle au cours du temps. Ces différences et ces évolutions engendrent des effets sur la convivialité et l'engagement des habitants. À Meyrin, les groupes de travail basés sur des intérêts communs favorisent la dynamique positive, la proactivité et l'émergence de nouvelles idées, renforçant ainsi le sentiment d'appartenance à la communauté. À Schlieren, une approche plus professionnalisée et externalisée de la gestion des espaces a conduit à une moindre implication des habitants, qui étaient aussi naturellement moins enclins à s'impliquer. Il est essentiel de prendre en compte les besoins et aspirations des habitants, ainsi que les impératifs de rentabilité, pour concevoir un modèle de gouvernance adapté. La coopération entre les résidents, les gestionnaires d'immeubles et les autres parties prenantes est cruciale pour assurer une gouvernance efficace des espaces mutualisés, ainsi qu'une qualité de vie optimale pour les habitants. Des efforts de communication, de médiation et de sensibilisation sont nécessaires pour encourager la convivialité et l'implication des habitants dans la gestion des espaces partagés, tout en prenant en compte le contexte local et les spécificités culturelles et sociales de chaque quartier qui ont un impact sur la gouvernance des espaces mutualisés et la convivialité entre les habitants.

## 6. Questionner les espaces mutualisés par l'offre

La troisième partie de l'étude vise à mieux comprendre les conditions de l'intégration d'espaces mutualisés dans le parc de logement privé à but lucratif. Il s'est ainsi agi de déterminer la sensibilité des investisseurs à leur intégration dans les opérations immobilières et à mettre en lumière les conditions favorables à une généralisation des espaces mutualisés.

Le présent chapitre est subdivisé en 4 parties. La première présente la méthode et les personnes interviewées.

La deuxième partie expose et résume les logiques d'investissements et les critères qui président aux investissements dans le contexte spécifique à la Suisse.

La troisième partie investigate la perception par les investisseurs suisses des plus-values et des limites des espaces mutualisés.

La quatrième partie, en forme de synthèse, lie les deux précédentes et questionne la contribution des espaces mutualisés aux critères qui président aux investissements.

### 6.1. METHODE

La méthodologie déployée l'a été en trois phases :

- La première s'est basée sur les résultats des étapes précédentes pour esquisser des premières pistes de réflexion en matière de modes de gestion des espaces mutualisés ;
- La deuxième a vu la réalisation de trois interviews d'experts du domaine de l'immobilier et de l'économie du logement ainsi que la valorisation des apports du comité de suivi ;
- La troisième a consisté en l'interviews d'investisseurs dans le but de mettre à plat leurs logiques d'investissement à l'aune de ce qui a été précédemment formulé par les experts, de comprendre les représentations qu'ils pouvaient avoir à l'égard des espaces mutualisés et finalement de définir leur sensibilité aux différentes mesures et adaptations précédemment identifiés avec les experts et le comité de suivi.

Ci-après, le tableau liste les noms et fonctions des personnes interviewées.

Type d'investisseur ou expert	Nom de l'entreprise ou de l'institution	Nom de la personne interviewée et fonction au sein de l'entreprise
Fonds d'investissement	Anonyme (basé à Lausanne, a souhaité être anonymisé)	Anonyme (CIO)
Fonds d'investissement immobilier (pour les caisses de pensions)	Pensimo	Jorg Koch (CEO)
Fonds d'investissement immobilier	La Foncière	Michael Loose (CEO)
Compagnie d'assurance	La Vaudoise	Olivier Dessauges (Chef division placements immobiliers) – Mikaël Genty (Resp. Portfolio Management) et Marcelo Fernandez (Resp. Property Management)
Entreprise privée dans la prestation de services	Bonacasa	Michael Benjamin (CO-CEO)
Expert	EPFL	Prof. Philippe Thalmann
Expert	Staffelbach & Partner	Laurent Staffelbach

Figure 23 - Tableau des experts et investisseurs interviewés

## 6.2. LOGIQUES ET CRITERES D'INVESTISSEMENT DANS LE CONTEXTE SUISSE

Le marché de logements locatifs est détenu à près de 50% par des particuliers. Viennent ensuite les investisseurs institutionnels, qui sont propriétaires d'environ un tiers des logements locatifs, les coopératives ainsi que les sociétés immobilières et de construction (environ 7%), et les pouvoirs publics qui n'en détiennent que 4%<sup>10</sup>.

Les promoteurs et les investisseurs ont des objectifs différents en matière d'investissement immobilier.

Les promoteurs sont, dans la majorité des cas en Suisse, des transformateurs. Ils acquièrent des terrains et des friches, y construisent des immeubles, cherchant à maximiser la valeur ajoutée entre l'acquisition du foncier et la construction de l'immeuble.

*« Les promoteurs agissent en général sur la base d'un plan financier qui a un horizon temporel de maximum 7 à 10 ans ».*

Laurent Staffelbach

Les investisseurs institutionnels sont les acteurs qui sont le plus présent sur le marché locatif et donc ceux qui nous intéressent le plus particulièrement dans cette étude.

*« Les promoteurs sont presque toujours sur de la PPE alors que les investisseurs sont bien plus présents dans le locatif »*

Prof. Philippe Thalmann

L'investisseur, comme une caisse de pension ou une compagnie d'assurance, cherche à

acquérir des biens à faible risque financier pour générer des revenus récurrents, et est souvent plus enclin à garder les biens plutôt qu'à les vendre. Il a une stratégie que l'on appelle typiquement « *buy and hold* ».

*« L'investisseur, typiquement la caisse de pension, par nature cherchera, en tout cas historiquement, à acquérir un bien le moins risqué possible, un des grands risques étant l'acquisition des locataires même si on tend à penser que trouver des locataires c'est facile aujourd'hui ».*

Laurent Staffelbach

L'investisseur néanmoins ne s'intéresse pas forcément qu'au ratio entre les revenus et le capital dans une logique court-termiste. D'autres facteurs à moyen et long terme peuvent être pris en considération. Il s'agit du taux de rotation (qui doit être idéalement en moyenne de 10 ans en milieu urbain), de la qualité de la construction et des matériaux utilisées (de manière à économiser sur les coûts de rénovation) et enfin de la flexibilité.

*« C'est très important de réfléchir stratégiquement quand on conçoit un immeuble sur les espaces de circulation verticaux, sur les gaines, avant même de parler de salles de bain et de cuisines, de telle manière à ce qu'un immeuble donné puisse, au fur et à mesure que le temps passe, s'adapter ».*

Laurent Staffelbach

*« Un investisseur regarde tout d'abord le rendement et va donc chercher à louer le plus cher possible avec le moins de risque de vacances. Cela passe par le développement d'un portefeuille « standard » car dès qu'un investisseur propose quelque chose qui n'est pas standard, il dépend de la mode. Or une grande majorité a une certaine*

<sup>10</sup> Raiffeisen - <https://www.raiffeisen.ch/casa/fr/logement-et-tendances/question-sur-l-habitat/mars-2020.html>

*représentation de ce que doit être un appartement ».*

Prof. Philippe Thalmann

Ainsi, investisseurs et promoteurs semblent principalement motivés par la rentabilité financière de leurs projets immobiliers. L'intégration d'espaces mutualisés est considérée comme un élément secondaire dans le processus de conception des projets. Les investisseurs cherchent généralement à minimiser les coûts de construction et à maximiser les profits, ce qui peut les amener à privilégier les aménagements qui augmentent la valeur de vente ou de location des logements. Dans le contexte suisse, la vacance locative est très basse et la tendance devrait perdurer encore une quinzaine d'années.

Il en résulte que *« la nécessité de se démarquer est quasi-absente en Suisse »* comme le souligne le Comité de suivi de la présente étude et donc que les investisseurs ne cherchent pas particulièrement à acquérir des formes de logement ou à développer des opérations immobilières qui intégreraient des espaces mutualisés.

### 6.3. PERCEPTION DES ESPACES MUTUALISÉS PAR LES INVESTISSEURS

Les espaces mutualisés sont perçus de deux manières par les investisseurs. D'une part, ils sont considérés comme une prestation supplémentaire pouvant aller à l'encontre d'une gestion économe des surfaces. D'autre part, ils sont vus comme un facteur de diversification du portefeuille immobilier.

#### 6.3.1. Les espaces mutualisés comme prestation supplémentaire

Les investisseurs sont attentifs à la localisation et à l'état de l'immeuble, car ces éléments influent sur la demande locative et le rendement. Les immeubles situés dans des quartiers attractifs pourraient plus facilement intégrer des espaces mutualisés, car les locataires sont prêts à payer davantage pour des services de qualité. À l'inverse, dans les quartiers populaires, les locataires aux revenus modestes sont moins enclins à payer un loyer plus élevé pour des prestations supplémentaires. Par conséquent, les investisseurs sont plus réticents à offrir des espaces mutualisés dans ces zones.

#### 6.3.2. Les espaces mutualisés comme élément de diversification du portefeuille

Les investisseurs cherchent à diversifier leurs portefeuilles immobiliers en investissant dans des biens variés et géographiquement répartis, pour se protéger des fluctuations économiques. À ce titre, certains investisseurs s'intéressent à des immeubles de logement considérés comme durables, intégrant par exemple des espaces mutualisés, pour répondre aux exigences des critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance). Toutefois, ces critères restent selon eux assez mal définis, plus particulièrement les critères sociaux.

*« Je suis persuadé que les immeubles durables pourront être loués un peu plus cher (mais toutefois dans la limite des loyers de marché) et donc devraient permettre d'offrir une meilleure performance (rendement plus évolution de valeur) que celle d'un immeuble moins durable (...) mais je pense qu'une évolution de la législation permettrait*

*d'accélérer l'amélioration énergétique du parc immobilier suisse».*

Olivier Dessauges, La Vaudoise

*« Aujourd'hui, pour nous, le « S » se concrétise notamment par la création d'espaces communs, lorsque cela est possible, des stockages vélos, ou encore par l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite et la présence de commodités à proximité (comme les écoles et les commerces) ».*

Michael Loose, La Foncière

En conclusion, les espaces mutualisés sont perçus différemment par les investisseurs en fonction du contexte et des objectifs. D'une part, ils peuvent être considérés comme une prestation supplémentaire pouvant conduire à une augmentation des coûts ou des charges, mais aussi des revenus. D'autre part, ils peuvent offrir des opportunités de diversification du portefeuille immobilier et de valorisation des actifs.

## 6.4. SYNTHÈSE

Les experts interrogés considèrent que les espaces mutualisés sont risqués car peu conventionnels. Ils estiment par ailleurs probable que ces espaces puissent avoir un effet négatif sur le rendement à cause du coût de gestion plus élevés par exemple. Néanmoins, ils pensent tout de même qu'il est possible que les espaces mutualisés puissent avoir un effet positif sur le rendement en mettant en place des plans de rentabilisation alternatifs comme par exemple en demandant aux locataires de payer un supplément à l'utilisation ou mensuel en sus du loyer. De plus, ils considèrent que les espaces mutualisés pourraient faire baisser le taux de rotation et donc améliorer le rendement et qu'ils doivent être déployés sur de grandes opérations

immobilières à l'échelle de quartiers de logements, si l'on souhaite pouvoir réaliser de véritables économies de surfaces. De plus, ils conseillent de différencier les espaces mutualisés selon leur contribution aux économies d'échelle. Certains espaces auraient, selon eux, un plus grand impact sur les économies de surface, sans toutefois en citer spécifiquement certains.

*« En proposant des espaces qualitatifs, le consommateur va apprendre que ces services ont un coût. Il faut intégrer les espaces mutualisés dans les produits locatifs. (...) Il faut les valoriser, les utiliser. Ils doivent être une partie intégrale du concept. Les activités qui fonctionnent bien sont le coworking la journée, des lieux pour l'afterwork le soir, proposer des événements thématiques comme un cours de Yoga ».*

Michael Benjamin, Bonacasa

Les investisseurs ont globalement une perception plutôt négative sur l'impact que peuvent avoir les espaces mutualisés sur le rendement de leur portefeuille immobilier et cela pour plusieurs raisons :

- ➔ **Augmentation incertaine du rendement.** Les investisseurs expriment une certaine incertitude quant à l'augmentation du rendement liée aux espaces mutualisés. Cela montre qu'ils considèrent que les bénéfices économiques de ces espaces ne sont pas garantis.
- ➔ **Des critères sociaux dans les critères ESG imprécis.** Les investisseurs soulignent que, faute de critères sociaux clairement définis, il est difficile d'appréhender les espaces mutualisés comme contribuant à ces critères, ce qui peut décourager leur développement.

- **Rentabilisation dans les quartiers à revenus élevés.** La rentabilisation des espaces mutualisés semble principalement possible dans les quartiers où les revenus sont élevés, ce qui limite leur potentiel de développement dans des zones plus diversifiées.
- **Effet positif sur les taux de rotation.** Les investisseurs jugent que les espaces mutualisés peuvent avoir un effet positif sur les taux de rotation des locataires. Les investisseurs avantagent cependant des taux de rotation adaptés à leurs objectifs de rentabilité.
- **Coûts de gestion élevés et manque d'implication des locataires.** Les investisseurs soulignent également que les espaces mutualisés engendrent des coûts de gestion élevés, en partie dus au manque d'implication des locataires dans leur entretien et leur gestion. Cette situation peut rendre les espaces mutualisés moins attractifs pour les investisseurs.
- **Réticence des locataires à payer davantage.** Selon les investisseurs, les locataires ne seraient pas prêts à payer un supplément pour accéder à des espaces mutualisés, ce qui constitue un obstacle à leur mise en place.
- **Demande en baisse depuis la pandémie de Covid-19.** Certains investisseurs ont noté une évolution négative de la demande d'espaces mutualisés depuis le début de la pandémie de Covid-19.
- **Risque d'entre-soi.** Certains investisseurs mentionnent que si les espaces mutualisés sont trop nombreux au sein d'un bâtiment, ils peuvent créer un sentiment d'entre-soi,

ce qui n'est pas nécessairement souhaitable par les habitants.

*« En général lorsque nous faisons du travail à distance, nous n'avons pas forcément envie de voir les mêmes personnes le soir dans la salle de sport partagée, personnes que l'on a déjà vues dans l'espace de coworking durant la journée ».*

Olivier Dessauges, La Vaudoise

- **Relégation des espaces mutualisés dans des espaces résiduels.** Afin de minimiser l'impact sur le rendement, les investisseurs ont tendance à reléguer les espaces mutualisés dans des espaces résiduels du bâtiment.
  - **Économies de surface tangibles uniquement dans les grandes opérations immobilières.** Les investisseurs soulignent que les économies de surface permises par les espaces mutualisés ne sont tangibles que dans les grandes opérations immobilières. Ils sous-entendent par cela que les projets de plus petite envergure pourraient ne pas bénéficier autant des avantages économiques liés à l'utilisation des espaces mutualisés, ce qui limite leur adoption dans des contextes plus restreints.
- A l'opposé, il émerge des différents interviews menés que les espaces mutualisés présentent également certains avantages et impacts positifs sur le niveau de rentabilité des investissements immobiliers :
- **Augmentation de l'attractivité des quartiers de logements.** Les investisseurs reconnaissent que les espaces mutualisés peuvent rendre un quartier de logement plus attractif en augmentant la convivialité et la cohésion

sociale. Cela peut contribuer à attirer des locataires et à renforcer la réputation du quartier, ce qui peut avoir un impact positif sur la rentabilité. Néanmoins, les investisseurs soulignent l'importance de s'assurer que les avantages des espaces mutualisés ne soient pas contrebalancés par une augmentation des coûts de gestion. Pour maximiser l'impact positif sur la rentabilité, les investisseurs soulignent l'importance de trouver un équilibre entre les bénéfices sociaux et les coûts associés à la mise en place et à la gestion de ces espaces. Certains investisseurs ont mentionné des expériences où des espaces mutualisés ont été cédés à des associations, impactant positivement l'attractivité du quartier tout en n'ajoutant pas des coûts de gestion en sus.

- **Attractivité accrue dans les environnements urbains denses.** Les investisseurs interviewés ont également souligné que les espaces mutualisés peuvent être particulièrement attractifs dans les environnements urbains très denses, où les appartements sont plus petits. Dans ces contextes, les espaces mutualisés offriraient aux résidents des espaces supplémentaires pour socialiser, se détendre ou pratiquer des activités, compensant ainsi la taille réduite de leurs logements.
- **Cohésion sociale, taux de fluctuation et investissement dans un coach de quartier.** Certains des investisseurs interviewés reconnaissent que les espaces mutualisés peuvent contribuer à diminuer les taux de fluctuation des

locataires en améliorant la cohésion sociale dans les immeubles. Toutefois, cette cohésion ne peut advenir que si les espaces mutualisés sont effectivement utilisés. Pour encourager l'utilisation de ces espaces et favoriser l'engagement des résidents, les investisseurs suggèrent d'investir dans un coach de quartier. Bien que cela engendre des coûts supplémentaires, un coach (à temps partiel) en coordination avec un concierge peut aider à impliquer les habitants et ainsi réduire les taux de rotation.

- **Importance croissante des critères ESG pour les gestionnaires de portefeuilles.** Les investisseurs interviewés ont mentionné que les gestionnaires de portefeuilles sont de plus en plus attentifs aux stratégies des fonds en matière de critères ESG. Les caisses de pension, par exemple, exigent que les fonds d'investissement aient une stratégie claire et bien définie en ce sens. Les fonds qui ne communiquent pas suffisamment sur leurs efforts pour répondre aux critères ESG sont de plus en plus écartés par les gestionnaires de portefeuilles.

*« Les fonds qui communiquent peu ou qui n'ont tout simplement pas de stratégie ESG sont davantage écartés par les gestionnaires de portefeuilles. Les caisses de pension, quant à elles, exigent de plus en plus que les fonds définissent une stratégie ESG ».*

Michael Loose, La Foncière

- **Adéquation entre la demande et la rentabilité des espaces mutualisés selon le type d'espace mutualisé et la taille de**

**l'opération immobilière.** Les investisseurs interviewés ont souligné que la demande et la rentabilité des espaces mutualisés dépendent du type d'espace et de la taille de l'opération immobilière.

- Pour un immeuble de 6-8 logements, la rentabilité des espaces mutualisés est très limitée, et leur intégration est peu envisageable.
- Dans des immeubles de 15-20 appartements, une pièce vide qui pourrait être louée pour accueillir un proche ou être transformée en bureau partagé serait également bien utilisée.
- Pour des quartiers de 220 logements, les économies de surfaces possibles sont importantes et les marges de rentabilité subséquentes sont significatives. Par exemple, des espaces communs équipés de cuisines seraient bien sollicités, car ils répondent à un besoin réel des résidents dans de tels contextes.

## 7. Synthèse et pistes de réflexion

Dans la présente étude exploratoire qui vise à mettre en lumière les conditions d'une généralisation des espaces mutualisés aussi dans le parc de logement privé à but lucratif, nous avons montré que le contexte suisse en matière d'investissement immobilier présente des spécificités qui influencent les logiques d'investissement des acteurs concernés. Les promoteurs et les investisseurs, tels que les caisses de pension et les compagnies d'assurance, ont des objectifs et des stratégies distincts. Tandis que les promoteurs cherchent à maximiser la valeur ajoutée entre l'acquisition du foncier et la construction de l'immeuble, les investisseurs institutionnels privilégient des biens à faible risque pour générer des revenus récurrents.

La prise en compte des critères ESG est en progression, mais reste encore limitée, en particulier en ce qui concerne les critères sociaux et de gouvernance. L'intégration d'espaces mutualisés, même si ceux-ci participent à une augmentation de la convivialité ressentie par les habitants, comme nous l'avons mis en lumière dans le chapitre 4 de la présente étude, n'est guère thématifiée par les investisseurs. La localisation, l'état de l'immeuble, le taux de rendement, la diversification du portefeuille et l'année de construction sont autant de facteurs qui pèsent de manière bien plus importante sur les décisions d'investissement.

Par ailleurs, les espaces mutualisés présentent à la fois des défis et des opportunités pour les

investisseurs immobiliers. Bien que les experts et les investisseurs reconnaissent que ces espaces peuvent engendrer des coûts de gestion élevés et des incertitudes quant à leur rentabilité, ils admettent également leur potentiel pour améliorer l'attractivité des quartiers de logements et réduire les taux de rotation des locataires. L'impact des espaces mutualisés sur la rentabilité dépend en grande partie de leur mise en œuvre, de la taille des opérations immobilières et des stratégies de rentabilisation adoptées. Les investisseurs doivent ainsi trouver un équilibre entre les avantages sociaux et les coûts associés à la mise en place et à la gestion de ces espaces. Les espaces mutualisés doivent également être adaptés aux besoins et aux attentes des locataires, en tenant compte des particularités des environnements urbains et des quartiers concernés. Enfin, il est tout à fait pertinent de commencer à prendre en compte les espaces mutualisés dans l'évaluation des critères ESG.

La littérature scientifique qui s'est intéressée aux avantages des espaces mutualisés a notamment thématifiée la création d'un sens d'appartenance communautaire entre les habitants et la création d'interactions sociales (Williams, 2008) et le bien être parmi les résidents (Dovey et Marcus, 1990) ce qui favorise leur ancrage et tend à diminuer les taux de rotation des locataires.

Même si le coût d'investissement initial est globalement plus élevé, (Williams, 2008), les bâtiments contenant une offre qualitative en espaces mutualisés atteignent des prix de revente plus élevés. Une étude démontre que la présence d'un espace mutualisé pouvant accueillir des événements, tel qu'une salle de

réunion ou un espace extérieur, augmenterait le prix de revente d'un appartement d'environ 7 et 16% respectivement (Tajima, 2020).

Il existe par ailleurs une dimension de prestige, qui peut exclure des groupes sociaux défavorisés, mais qui aura tendance à augmenter la valeur des opérations immobilières offrant des espaces mutualisés. Celle-ci peut découler de la personnalisation des espaces privés et mutualisés, par les habitants eux-mêmes, qui sont appelés à donner leur avis lors du processus de développement. De plus, un certain nombre d'espaces mutualisés comme les « salles de sports, de travail, de divertissement ou encore les saunas » augmentent la valeur liée au prestige des opérations immobilières qui en dénombrent. Néanmoins, cette valeur peut être affectée négativement si l'étiquette de « logement communautaire » est trop présente dans l'esprit des acheteurs (Williams, 2008), mais cela est dû au manque de valorisation culturelle de ce mode d'habiter car cela pourrait « entraver la liberté individuelle ». Cependant, les valeurs évoluent rapidement à l'époque de l'urgence climatique.

### 7.1. PISTES POUR FAVORISER LA GENERALISATION DES ESPACES MUTUALISES DANS LE SECTEUR PRIVE A BUT LUCRATIF

Les pistes de réflexion présentées ici sont basées sur l'analyse des résultats des trois phases de travail. Nous avons proposé aux investisseurs 4 catégories de mesures : réglementaires, financières, socio-spatiales et de communication. En tout, 19 mesures ont été proposées et discutées afin de ne retenir que celles jugées les plus pertinentes. Ensuite, les

résultats ont été soumis au Comité de suivi, qui devait juger de leur efficacité, valider et éventuellement amender ce choix. Nous présenterons ici les résultats consolidés.

A ce stade, il est à souligner qu'il s'agit de premières pistes de réflexions qui devraient être affinées. Dans le cadre de cette étude exploratoire, il n'était pas possible de réaliser une analyse approfondie des avantages et inconvénients de chaque mesure.

#### 7.1.1. Mesures réglementaires

##### ➔ *Instaurer des quotas d'espaces mutualisés.*

En particulier dans le contexte suisse actuel marqué par des taux de vacances très bas, l'instauration de mesures réglementaires pourrait s'avérer utile. Nous avons vu précédemment que lorsque la demande de logements est forte et que les investisseurs parviennent facilement à trouver des locataires, ils sont moins enclins à innover et à intégrer des espaces mutualisés dans leurs projets immobiliers.

Dans une telle situation, l'absence de contraintes réglementaires peut entraîner une stagnation, voire un recul, dans le développement d'espaces mutualisés. Les investisseurs pourraient être tentés de privilégier des approches plus conventionnelles et moins coûteuses en termes de conception et de gestion des logements. Par conséquent, les mesures réglementaires visant à exiger une cible minimale de mutualisation d'espace peut encourager l'innovation.

*« En Argovie, c'est déjà obligatoire. Dans le permis de construire, une salle commune est obligatoire ».*

Michel Schneider, Pensimo

→ *Adaptation des normes.*

Afin de permettre une plus grande flexibilité et adaptabilité des bâtiments tout au long de leur durée de vie, repenser et adapter les normes en vigueur est une piste à favoriser. L'objectif est de faciliter la transformation des espaces, notamment en modifiant les surfaces d'appartements ou de pièces, en déplaçant des murs, et en permettant ainsi de répondre aux besoins changeants des résidents et de la société, notamment en lien avec l'utilisation des espaces mutualisés. Les normes actuelles limitent souvent ces possibilités de transformation, ce qui peut entraver la capacité des bâtiments à s'adapter aux nouveaux usages et aux évolutions des modes de vie. Il est donc crucial d'instaurer des normes qui encouragent la flexibilité et l'évolutivité des espaces, en tenant compte des impératifs de sécurité, d'accessibilité et de durabilité. En adaptant les normes, les acteurs publics peuvent favoriser la création de bâtiments plus résilients et polyvalents, capables d'accueillir différents types d'espaces mutualisés et de répondre aux besoins changeants des résidents.

*« Il faudrait que les murs de divisions soient considérés comme des murs « spéciaux » afin de faciliter les déplacements futurs ».*

Un expert du comité de suivi

→ *Adaptation des conditions de zone et des règlements de police des constructions.*

Afin de favoriser le développement d'espaces mutualisés dans les projets immobiliers, l'ajustement des réglementations de zonage pourrait être envisagé. En effet, les restrictions de zonage actuelles peuvent parfois limiter la

possibilité d'intégrer des espaces mutualisés qui ne sont pas considérés comme étant strictement résidentiels, telles qu'une chambre d'ami partagée qui n'est pas soumise au droit du bail ou un atelier de travaux qui pourrait produire des désagréments interdits par un règlement de zone résidentielle.

Pour remédier à cette situation, les autorités publiques pourraient envisager d'assouplir les restrictions de zonage et d'adapter les réglementations en vigueur, afin de permettre l'intégration d'espaces mutualisés qui répondent aux besoins des résidents tout en respectant les objectifs d'urbanisme. Cette démarche pourrait inclure la révision des définitions des usages résidentiels et la mise en place de critères spécifiques pour les espaces mutualisés.

→ *Adapter les modèles de gestion aux types d'espaces.*

Nous avons observé précédemment que la convivialité était favorisée par un mode de gouvernance hybride, dans lequel les habitants étaient impliqués conjointement avec un professionnel dans la gestion des espaces mutualisés. Ce mode de gouvernance pourrait, en augmentant l'engagement des résidents, induire une réduction du taux horaire d'un coach de quartier et, par conséquent, une diminution des coûts.

Toutefois, il convient de souligner qu'une gouvernance hybride devrait être principalement privilégiée pour les espaces mutualisés qui favorisent la rencontre des habitants et, par extension, la création de convivialité. Par conséquent, il est nécessaire d'adopter une approche différenciée en fonction du type d'espace et de son usage.

Pour les espaces mutualisés tels que les chambres d'amis ou d'autres espaces qui n'impliquent pas une utilisation simultanée, un mode de gestion professionnel est davantage recommandé. En revanche, pour les espaces qui requièrent une utilisation simultanée, tels que les salles de réunion, les salles de sport ou les salles de fête, un mode de gestion hybride ou bénévole s'avère pertinent. En effet, la socialisation qu'il permettrait favorise l'implication des résidents et, par conséquent, le maintien en bon état de ces espaces sans nécessairement requérir l'intervention d'un professionnel ou, du moins, en minimisant cette implication.

→ *Miser sur la convivialité en impliquant les habitants et en engageant un coach de quartier.*

Afin d'assurer l'utilisation optimale des espaces mutualisés et de renforcer la cohésion sociale entre les habitants, la création des conditions propices à la convivialité est importante. Cela implique deux axes d'action complémentaires : encourager l'implication des résidents dans la gestion des espaces mutualisés et mettre en place un accompagnement par un coach de quartier au début du projet.

Premièrement, inciter les habitants à participer activement à la gestion des espaces mutualisés peut favoriser leur appropriation et contribuer à instaurer un sentiment d'appartenance à la communauté. Des instances de gouvernance collective, telles que des comités de gestion ou des groupes de travail, pourraient être mises en place pour permettre aux résidents d'échanger, de s'organiser et de prendre des décisions concernant l'aménagement,

l'entretien et l'animation des espaces mutualisés.

Deuxièmement, engager un coach de quartier (à temps partiel) au début du projet peut s'avérer bénéfique pour instaurer une dynamique de convivialité dès le départ. Ce professionnel pourrait être chargé d'accompagner les résidents dans leur prise en main des espaces mutualisés, de faciliter les échanges et les rencontres entre voisins, et d'organiser des événements ou des ateliers favorisant l'interaction et la cohésion sociale.

Il est important de souligner que le coût d'un coach de quartier peut, à première vue, sembler rédhibitoire pour les investisseurs. Néanmoins, les témoignages recueillis auprès des investisseurs interviewés et l'expérience du comité de suivi de l'étude ont démontré que le retour sur investissement était généralement positif. En effet, le rôle du coach de quartier dans la prévention et la résolution des conflits entre les résidents, ainsi que dans la promotion de la convivialité et de la cohésion sociale, contribue à augmenter le sentiment de satisfaction des habitants.

Cette satisfaction accrue se traduit, à terme, par une réduction du taux de rotation des locataires, ce qui est bénéfique pour les investisseurs en termes de rentabilité et de stabilité du projet. De ce fait, l'investissement initial dans un coach de quartier peut être perçu comme un moyen efficace d'optimiser la gestion des espaces mutualisés et de maximiser la valeur ajoutée de ces espaces pour les habitants et les investisseurs.

« Nous avons mis en place un animateur de quartier dans l'un de nos immeubles. Il a initié

*des processus avec les voisins pour s'organiser dans la gestion des différents espaces mutualisés. Après 2 ans, l'objectif était que cela continue de manière autonome et cela a bien continué. Le concierge qui a un bureau sur place est tout de même présent en cas de besoin ».* (Interview avec Michel Schneider, Pensimo).

### 7.1.2. Mesures financières

→ *Agir par des bonus en fonction du type d'espaces mutualisés.*

Pour encourager la création d'espaces mutualisés jugés pertinents par les acteurs publics, il est possible d'introduire des mesures incitatives sous forme de bonus. Ces bonus pourraient prendre la forme d'avantages réglementaires.

Par exemple, les autorités pourraient envisager d'exclure les espaces mutualisés des calculs de surface habitable, ce qui permettrait aux promoteurs de construire des projets plus ambitieux sans être pénalisés par des contraintes de densité ou de gabarit. De cette manière, les acteurs du secteur immobilier seraient incités à intégrer davantage d'espaces mutualisés dans leurs projets.

→ *Mettre en place des contrats de prêt à usage.*

Les partenariats public-privé peuvent constituer une stratégie efficace pour encourager le développement d'espaces mutualisés bénéfiques pour les résidents et les investisseurs. Une manière de mettre en place ces partenariats consiste à instaurer des contrats de prêt à usage, dans lesquels l'investisseur cède l'usage d'un espace donné à un acteur public pour une durée convenue

entre les parties et gratuitement selon l'art. 305 du code des obligations.

*« Au sein de l'un de nos projets, nous avons proposé qu'un espace soit gratuitement mis à disposition des associations de quartiers. Celles-ci pouvaient ensuite louer l'espace aux commerçants de leur choix et au loyer de leur choix. Le fonctionnement de l'Association de quartier étant assuré par les loyers encaissés par l'Association de quartier pour ce local. Pour nous, un quartier doit être vivant et les associations y contribuent ».*

Olivier Dessauges, La Vaudoise

Le principal avantage de ce type de partenariat réside dans le fait que l'espace mutualisé, géré par la collectivité, bénéficie d'une attractivité accrue. En effet, la gestion publique de l'espace garantit un niveau de qualité et d'accessibilité pour les résidents, ce qui rend le projet immobilier dans son ensemble plus attrayant pour les locataires potentiels. Cela peut, à terme, contribuer à une meilleure rentabilité pour l'investisseur.

### 7.1.3. Mesures socio-spatiales

→ *Les espaces mutualisés ne sont pas un corps homogène. Classifier les espaces mutualisés en les distinguant.*

Afin d'optimiser la rentabilité des investissements immobiliers d'une part et de répondre aux attentes des résidents d'autre part, il est essentiel de définir et de catégoriser les espaces mutualisés les plus adéquats selon plusieurs facteurs, tels que l'économie de surface, l'apport en convivialité, les besoins des habitants, etc. Ces différents facteurs varient aussi, entre autres, en fonction de la localisation de l'objet immobilier et/ou du niveau socio-économique du quartier. Ainsi, un investisseur qui souhaite assurer la rentabilité

d'une opération immobilière dans un quartier plutôt aisé où les besoins des habitants sont plutôt tournés vers l'accès à des espaces offrant des prestations supplémentaires, divergent de la rentabilité d'une opération immobilière ou les espaces mutualisés à intégrer visent essentiellement à économiser de la surface.

En plus d'aider les investisseurs à optimiser leurs projets immobiliers, cette classification pourrait servir de référence pour les acteurs publics souhaitant favoriser l'intégration d'espaces mutualisés adaptés à leurs objectifs. Ce qui leur permettrait de mieux orienter leurs politiques et leurs actions en matière de subventions ou de régulations, en ciblant les espaces mutualisés les plus pertinents.

→ *Instaurer des objectifs minimaux en termes de nombre de logements*

Dans les plans de quartier, les surfaces constructives et les surfaces brutes de planchers sont bien délimitées mais il n'est généralement pas prévu d'objectif minimal en termes de nombre de logements. Instaurer une telle cible pourrait inciter indirectement à développer d'avantage d'espaces mutualisés, afin de gagner en efficience.

En imposant un seuil minimal de logements, les autorités inciteraient les investisseurs à prendre plus directement en compte la question de l'économie de la ressource sol.

#### **7.1.4. Mesures liées à la communication**

→ *Mieux définir la contribution des espaces mutualisés aux critères ESG et les communiquer.*

Nous avons constaté que les investisseurs possèdent fréquemment une connaissance restreinte des critères environnementaux,

sociaux et de gouvernance (ESG), en particulier en ce qui concerne les dimensions sociales de ces critères. Une définition plus précise et rigoureuse des critères ESG permettrait aux investisseurs d'appréhender plus aisément ces éléments et de les intégrer de manière optimale dans leur stratégie.

L'élaboration d'un cadre clair et cohérent faciliterait l'évaluation et la comparaison des performances des investisseurs en matière de durabilité. Dans ce contexte, les acteurs publics pourraient assumer un rôle prépondérant dans la conception et l'implémentation de ces critères. Une telle définition pourrait être établie en concertation étroite avec les parties prenantes concernées, garantissant ainsi l'adaptabilité et l'efficacité des critères. Par ailleurs, un ensemble de critères bien définis renforce la transparence et la responsabilité des investisseurs, les incitant à prendre en compte les considérations ESG dans leurs stratégies et à rendre compte de leurs actions et résultats.

Dans cette perspective, il serait pertinent d'intégrer les espaces mutualisés dans les critères ESG, car ils pourraient offrir de multiples avantages pour améliorer la performance d'un immeuble ou d'un quartier de ce point de vue. Au niveau social, ils pourraient favoriser par exemple les interactions entre résidents, créant un sentiment d'appartenance et renforçant la cohésion sociale. Ils pourraient aussi encourager la participation et l'engagement communautaire, améliorant la qualité de vie et le bien-être général et les questions de gouvernance. Du point de vue environnemental, ils permettraient d'optimiser

l'utilisation des ressources et donc de réduire les coûts.

→ *Présenter les espaces mutualisés aux investisseurs et aux collectivités.*

Les espaces mutualisés sont peu connus, peu traités et rarement pris en compte. Il est donc pertinent d'en améliorer la connaissance et de cibler à la fois les investisseurs et les acteurs publics, telles que les collectivités locales. L'objectif serait de présenter la contribution des espaces mutualisés à l'économie des ressources et à la lutte contre l'étalement urbain.

En effet, l'intégration d'espaces mutualisés dans les opérations immobilières pourrait valoriser et optimiser l'utilisation des surfaces, contribuant ainsi à une densification plus harmonieuse de l'habitat. Ceci aurait pour effet de réduire la consommation de terres et de préserver les espaces naturels, tout en favorisant un urbanisme plus durable et cohérent.

Cependant, les acteurs publics et les investisseurs ne saisissent pas toujours pleinement le lien entre les espaces mutualisés et la lutte contre l'étalement urbain. Il serait donc utile de les informer sur cette relation, en mettant en avant les avantages sociaux, environnementaux et économiques que ces espaces peuvent apporter à la fois aux résidents et aux acteurs du marché immobilier.

## 8. Bibliographie

Alonso Provencio, M. (2017). Entretien avec Luca Pattaroni : Mutualiser ou comment gérer la mise en partage du commun. *Collage*, 4, 4-7.

Bavel, M. (2017). Housing preferences among students: Collective housing versus individual accommodations? A stated preference study in Antwerp (Belgium). *Journal of Housing and the Built Environment*, 32(3), 449-470.

Choi, J.-S., & Paulsson, J. (2011). Evaluation of Common Activity and Life in Swedish Cohousing Units. *International Journal of Human Ecology*, 12(2), 133-146.

De Paris, S. R., & Lopes, C. N. L. (2018). Housing flexibility problem: Review of recent limitations and solutions. *Frontiers of Architectural Research*, 7(1), 80-91.

Dovey, K., & Marcus, C. C. (s. d.). Architecture and community: Co/ housing in the Netherlands. *Architecture Australia*, Dec 1990, 52-56.

Hemmens, G. C., Hoch, C. J., & Carp, J. (1996). *Under One Roof: Issues and Innovations in Shared Housing*. SUNY Press.

Jeannet, J. (2018). Les coopératives d'habitation et leur influence sur les modes de vie durables [Mémoire de master, UNIL].

Krokfors, K. (2017). *Time for space: Typologically flexible and resilient buildings and the emergence of the creative dweller*. Aalto University.

Laamanen, T., Pfeffer, J., Rong, K., & Van de Ven, A. (2018). Editors' Introduction: Business Models, Ecosystems, and Society in the Sharing

Economy. *Academy of Management Discoveries*, 4(3), 213-219.

Majamaa, W., Junnila, S., Doloi, H., & Niemistö, E. (2008). End-user oriented public-private partnerships in real estate industry. *International Journal of Strategic Property Management*, 12(1), 1-17.

Messer, M. A., Utz, S., & Moreau, D. (2019). *Analyse exploratoire des contributions au grand débat national, volet mobilité*.

OFS. (2020). Portrait démographique de la Suisse [en ligne].

OFS. (2022a). Surface par habitant [en ligne].

OFS. (2022b). Dénombrement des logements vacants [en ligne]. L.

OFL. (s.d.). Catalogue de critères du SEL [en ligne].

Pouri, M. J., & Hilty, L. M. (2018). ICT-Enabled Sharing Economy and Environmental Sustainability—A Resource-Oriented Approach. *Advances and New Trends in Environmental Informatics*, 53-65.

Schmid, S., Eberle, D. and Hugentobler, M. (2019). A history of collective living. Birkhäuser, Berlin, Boston.

Sotomo. (2017). Le point sur le logement d'utilité publique. Une comparaison avec le locatif et la propriété. Office fédéral du logement, Granges.

Tchoukaleyska, R. (2011). Co-housing childhoods: Parents' mediation of urban risk through participation in intentional communities. *Children's Geographies*, 9(2), 235-246.

Togo, G. y al. (2016). Habiter demain : le logement, mutualisation et espaces mutualisés. *Efficacity*.

Tajima, K. (2019). Shared amenities' impacts on condominium resale values. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, 13(2), 281-297.

Tummers, L. (2016). The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. *Urban Studies*, 53(10), 2023-2040.

Uyttebrouck, C., van Bueren, E., & Teller, J. (2020). Shared housing for students and young professionals: Evolution of a market in need of regulation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 35(4), 1017-1035.

Verhetsel, A., Kessels, R., Zijlstra, T., & Van Williams, J. (2008a). Predicting an American future for cohousing. *Futures*, 40(3), 268-286.

## 9. Annexes

Tableau des espaces mutualisés par secteur : Meyrin

Propriétaire	Espaces mutualisés à disposition
Apleona Real Estate SA	Buanderie commune à tous les locataires sauf aux appartements de cinq pièces, trois locaux à vélos (deux au sous-sol et un à l'extérieur), grande terrasse au 6 <sup>e</sup> étage (les enfants peuvent y jouer), jardins potagers (communs à plusieurs bâtiments).
Naef immobilier Genève SA	Buanderie, possibilité d'ajouter une salle commune, mais pas dans l'immédiat.
Coopérative La Codha	La liste détaillée se trouve dans le corps du rapport (cf. chapitre 3)
Coopérative Voisinage	La coopérative voisinage partage le bâtiment a12 de la Codha et donc les mêmes espaces mutualisés que ci-dessus.
Sté Coopérative de Construction et d'Habitations Polygones	Une salle commune équipée d'une cuisine, une terrasse commune sur le toit, deux chambres d'ami, un atelier, un cellier, un espace de coworking, un espace détente/bibliothèque, un espace « gym/remise en forme », un espace pour activités créatives.
Coopérative Équilibre	Dans chacun des trois bâtiments se trouvent des chambres d'amis mutualisées, buanderies avec espace de repassage munies d'une fenêtre. Disséminés à travers les trois bâtiments, se trouvent un bar, espace de jeux, local pour atelier bois, local vélo adapté à la réparation, bureaux, salle commune, local composte, deux locaux de musique, salle calme avec matelas.
Fondation Nouveau Meyrin	Local à vélos, buanderie, salle commune, chambres d'amis, local à poussettes.
Coopérative La Ciguë	Grande salle commune au sous-sol de 97m <sup>2</sup> insonorisée et ouverte à la location avec WC et douches communes, grand hall devant la grande salle utilisée pour des accueils/apéros, trois espaces dénommés arcades au rdc pour atelier vélos, restaurant-bar, et vente de café, espace terrasse-jardin derrière le bâtiment. Les grands appartements dédiés aux étudiants avec enfants, comptent cuisine, salle à manger, salon et espace à usage libre, mutualisés.
Coopérative immobilière le Niton	Aucun. Une salle polyvalente pour les locataires était initialement prévue dans le projet, mais la clinique attenante en

	a finalement bénéficié suite à sa demande pour en faire un laboratoire.
Coopérative Les Ailes	Buanderie, bureau d'aide à la personne (salle pour personnes âgées).

**Tableau des espaces mutualisés par secteur : Schlieren**

Nom du lotissement	Propriétaire	Espaces mutualisés à disposition
Wohnpark Storchennest	Globalbau AG	Place de jeu extérieure, terrain de jeu
Wohnpark pfaffenwies	Globalbau AG	Parc en cœur d'îlot / place de jeu extérieure
Mehrfamilienhauser am parkweg	RH Trend	Aucun espace mutualisé
Futura	Next Immobilier SA	La liste détaillée se trouve dans le corps du rapport (cf. chapitre 3)
Stadtsiedlung Reitmen		Une salle commune peut être louée par les habitants via une application (possède une cuisine aménagée), place de jeu, jeux d'eau pour les enfants, espace grillade, un atelier de réparation.

# Questionnaire en ligne

## Questionnaire

### 1 Bienvenue

Bienvenue,

Cette étude vise à mieux comprendre qui utilise les espaces partagés dans l'ecoquartier des Vergers à Meyrin. Par espaces partagés nous entendons tout espace utilisé par des personnes n'appartenant pas au même ménage. L'étude vise à évaluer la satisfaction de leur utilisateurs et identifier les moyen d'améliorer ces espaces et favoriser leur utilisation.

Votre avis et vos expériences nous intéressent : votre participation est très importante ! Merci d'avance !

La durée du questionnaire est d'environ 5 minutes.

Pour vous remercier, 5 bons d'achat chez Manor (de 30 CHF) seront tirés au sort !

Les données transmises au moyen de ce questionnaire sont traitées de manière confidentielle et anonyme. Votre nom et adresse ne vous seront demandés à aucun moment du sondage. La participation au questionnaire et au tirage au sort est facultative.

Cette étude est coordonnée par BMH, dans le cadre d'un mandat de l'Office fédéral du logement. Pour plus d'information, contactez-nous par e-mail à [info@mobilhomme.ch](mailto:info@mobilhomme.ch).

### 2 A. Caractéristique et satisfaction logement

Actuellement dans quel type de logement habitez-vous ?

☐ Une maison individuelle

☐ Une maison mitoyenne

☐ Un appartement

☐ Autre, précisez :

Êtes-vous propriétaire ou locataire de votre logement principal ?

Une seule réponse possible

☐ Propriétaire

☐ Locataire

☐ Co-locataire

☐ Autre, précisez :

Combien de pièces compte votre logement ?

Ne pas compter la salle de bains/toilettes et la cuisine.

☐ 1 - 1,5 pièce

☐ 2 - 2,5 pièce

☐ 3 - 3,5 pièce

☐ 4 - 4,5 pièce

☐ 5 - 5,5 pièce

☐ 6 pièces et plus

Avez-vous accès à un espace extérieur privatif (utilisable seulement par votre ménage) ?

Plusieurs réponses possibles

☐ Je n'ai pas accès à un espace extérieur privatif

☐ Un jardin

☐ Un balcon / terrasse

☐ Autre, précisez :

Êtes-vous satisfait-e de votre logement actuel ?

☐ Très satisfait-e

☐ Plutôt satisfait-e

☐ Plutôt pas satisfait-e

☐ Pas du tout satisfait-e

### 3 B. Sensibilité à l'utilité et utilisation des espaces mutualisés

Votre bâtiment compte-il des espaces partagés (intérieurs ou extérieurs) ?

Par espaces partagés nous entendons tout espace utilisé par des personnes n'appartenant pas au même ménage.

☐ Oui

☐ Non

Souhaiteriez-vous avoir accès à des espaces partagés au sein de votre bâtiment ?

Par espaces partagés nous entendons tout espace utilisé par des personnes n'appartenant pas au même ménage.

☐ Oui

☐ Non

☐ Je ne sais pas

#### 3.1.1 souhaite espaces partagés

A quel(s) espace(s) partagé(s) souhaiteriez-vous avoir accès ?

Plusieurs réponses possibles

☐ Salle de sport

☐ Cuisine

☐ Jardin / Jardin-potager

☐ Espace de jeux pour enfants (intérieur ou extérieur)

☐ Salle de réunion

☐ Atelier de travaux

☐ Chambre d'amie

☐ Piscine/Sauna/Hammam

☐ Salle pour des événements culturels

☐ Espace de coworking

☐ Café/Bar/Auberge

☐ Buanderie

☐ Salle de projection

☐ Salle d'escalade

☐ Autres, précisez :

Pour quelle(s) raison(s) seriez-vous prêts à utiliser des espaces partagés ?

Plusieurs réponses possibles

☐ Cela permet de faire baisser le prix du loyer

☐ Cela correspond à mes valeurs et à mon mode de vie

☐ Plus de convivialité entre habitants

☐ Disposer d'espaces et de services supplémentaires (qui auraient été trop chers ou complexes à mettre en place, à entretenir, sans une mutualisation des moyens)

☐ Bénéficier d'une complémentarité de compétences (dans la gestion de certains espaces)

☐ Accès à de plus grands espaces

☐ Réduction des coûts de construction et de fonctionnement (économie d'échelle, optimisation de la gestion du bâtiment)

☐ Empreinte écologique plus faible (gestion des déchets, consommation de ressources, etc.)

☐ Cultiver des relations intergénérationnelles

☐ Autre, précisez :

Seriez-vous prêt à déménager pour un bâtiment offrant des espaces partagés ?

☐ Oui

☐ Non

☐ Je ne sais pas

#### 3.2.1 Raisons ne souhaite pas d'espaces partagés

Pour quelle(s) raison(s) ne souhaiteriez-vous pas avoir d'espaces partagés ?

Plusieurs réponses possibles

☐ Je m'inquiète d'une mauvaise gestion et d'un mauvais entretien

☐ Il n'y a pas ou peu de bâtiments qui offrent des espaces partagés de qualité

☐ Je ne vois pas les avantages de l'utilisation de tels espaces

☐ Autre, précisez :

### 3.3.1 Utilisation

Disposez-vous des espaces partagés suivants ?

Cochez ce qui convient, plusieurs réponses possibles

<input type="checkbox"/> Salle de sport
<input type="checkbox"/> Cuisine
<input type="checkbox"/> Jardin et/ou jardin-potager
<input type="checkbox"/> Espace de jeux pour enfants (intérieur ou extérieur)
<input type="checkbox"/> Salle de réunion
<input type="checkbox"/> Atelier de travaux
<input type="checkbox"/> Chambre d'amie
<input type="checkbox"/> Piscine/Sauna/Hammam
<input type="checkbox"/> Salle pour des événements culturels
<input type="checkbox"/> Espace de coworking
<input type="checkbox"/> Café/Bar/Auberge
<input type="checkbox"/> Buanderie
<input type="checkbox"/> Salle de projection
<input type="checkbox"/> Salle d'escalade
<input type="checkbox"/> Autres, précisez :

Utilisez-vous tous les espaces partagés dont vous disposez ?

☐ Oui, je les utilise tous

☐ Non, j'en utilise qu'une partie

☐ Non, je n'en utilise aucun

### 3.3.1.1 Fréquence

A quelle fréquence utilisez-vous les espaces suivants ?

	Tous les jours ou presque	1 à 2 fois par semaine	1 à 2 fois par mois	1 à 2 fois par an	Jamais ou presque
Salle de sport	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Cuisine	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jardin et/ou jardin-potager	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Espace de jeux pour enfants (intérieur ou extérieur)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Salle de réunion	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Atelier de travaux	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Chambre d'amie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Piscine/Sauna/Hammam	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Salle pour des événements culturels	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Espace de coworking	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Café/Bar/Auberge	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Buanderie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Salle de projection	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Salle d'escalade	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Autre espace	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Quelle(s) raison(s) vous motive(nt) à utiliser ces espaces ?

Plusieurs réponses possibles

<input type="checkbox"/> Cela permet de baisser le prix du loyer
<input type="checkbox"/> Cela correspond à mes valeurs et à mon mode de vie
<input type="checkbox"/> Plus de convivialité entre habitants
<input type="checkbox"/> Disposer d'espaces et de services supplémentaires (qui auraient été trop chers ou complexes à mettre en place, à entretenir, sans une mutualisation des moyens).
<input type="checkbox"/> Bénéficier d'une complémentarité de compétences (dans la gestion de certains espaces)
<input type="checkbox"/> Accès à de plus grands espaces
<input type="checkbox"/> Réduction des coûts de construction et de fonctionnement (économie d'échelle, optimisation de la gestion du bâtiment)
<input type="checkbox"/> Empreinte écologique plus faible (gestion des déchets, consommation de ressources, etc.)
<input type="checkbox"/> Cultiver des relations intergénérationnelles
<input type="checkbox"/> La flexibilité des horaires
<input type="checkbox"/> Intérêt pour les activités qui s'y déroulent
<input type="checkbox"/> Pour leur bonne gestion et entretien
<input type="checkbox"/> Autre, précisez :

Pour quelles raisons n'utilisez-vous pas les autres espaces partagés disponibles ?

Plusieurs réponses possibles

<input type="checkbox"/> J'aurais souhaité les utiliser mais il y a des problèmes de gestion, d'entretien et/ou de propreté
<input type="checkbox"/> Ils sont déjà utilisés par un trop grand nombre de personnes
<input type="checkbox"/> Je ne m'entends pas avec les personnes qui utilisent actuellement ces espaces
<input type="checkbox"/> Depuis la pandémie pour des raisons sanitaires
<input type="checkbox"/> L'utilisation de ces espaces correspond davantage à mes valeurs, notamment en termes d'éco-responsabilité
<input type="checkbox"/> Je souhaiterais les utiliser à d'autres moments de la journée, pendant lesquels ils ne sont actuellement pas accessibles.
Précisez :
<input type="checkbox"/> Autre, précisez :

Pour quelle(s) raison(s) n'utilisez-vous aucun des espaces partagés de votre bâtiment ?

Plusieurs réponses possibles

<input type="checkbox"/> Je préfère utiliser des espaces qui ne sont utilisés que par moi-même et mes proches pour des raisons d'intimité
<input type="checkbox"/> Je ne souhaite pas développer de relations avec mes voisins car je suis plutôt solitaire
<input type="checkbox"/> J'aurais souhaité les utiliser mais il y a des problèmes de gestion, d'entretien et/ou de propreté
<input type="checkbox"/> Ils sont déjà utilisés par un trop grand nombre de personnes
<input type="checkbox"/> Je ne m'entends pas avec les personnes qui utilisent actuellement les espaces partagés disponibles
<input type="checkbox"/> Depuis la pandémie pour des raisons sanitaires
<input type="checkbox"/> Je souhaiterais les utiliser à d'autres moments de la journée, pendant lesquels ils ne sont actuellement pas accessibles.
Précisez :
<input type="checkbox"/> Autre, précisez :

### 3.3.2.1 C. Satisfaction

Êtes-vous satisfait-e des différents éléments ci-dessous concernant les espaces partagés que vous utilisez ?

	Tout à fait satisfait-e	Plutôt satisfait-e	Plutôt pas satisfait-e	Pas du tout satisfait-e
Propreté	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Entretien de l'espace et des équipements	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Relation avec les autres usagers	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Qualité de l'aménagement	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Architecture de l'espace	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Confort	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Accessibilité	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Gestion et gouvernance	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Horaires d'ouverture	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Pourriez-vous nous en dire un peu plus sur votre expérience en tant qu'utilisateur-trice de ces espaces ?

Êtes-vous satisfait-e de ou des espace(s) partagé(s) suivant(s) ?

	Très satisfait-e	Plutôt satisfait-e	Plutôt pas satisfait-e	Pas du tout satisfait-e	Cela ne me concerne pas / Je n'utilise pas le lieu en question
Salle de sport	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Cuisine	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jardin et/ou jardin-potager	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Espace de jeux pour enfants (intérieur ou extérieur)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Salle de réunion	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Atelier de travaux	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Chambre d'amie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Piscine/Sauna/Hammam	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Salle pour des événements culturels	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Espace de coworking	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Café/Bar/Auberge	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Buanderie	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Salle de projection	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Salle d'escalade	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Autre espace	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Pouvez-vous nous en dire un peu plus sur les éventuels problèmes que vous avez pu rencontrer dans l'un ou plusieurs de ces espaces, en précisant de quel espace il s'agissait.

### 3.3.3 Gestion des espaces partagés

Quel est le mode de gestion des espaces de votre bâtiment ?

- ☐ Gestion externalisée professionnelle
- ☐ Gestion bénévole (habitants, association d'habitants, etc.)
- ☐ Gestion hybride (bénévole + professionnelle)
- ☐ Autres, précisez :

### 4 D. Données démographiques

Quelle est votre année de naissance ?

Etes-vous ?

- ☐ Un homme
- ☐ Une femme
- ☐ Autre
- ☐ Je ne veux pas répondre

Quelle est votre activité principale ?

Une seule réponse possible

- ☐ Actif-ve (y compris indépendant-e)
- ☐ En recherche d'emploi
- ☐ Étudiant-e / en formation
- ☐ Homme/femme au foyer
- ☐ Retraité-e
- ☐ Autre, précisez :

Vivez-vous...

Merci de ne tenir compte que des enfants qui vivent actuellement avec vous

- ☐ Seul-e
- ☐ En couple sans enfant(s)
- ☐ Seul-e avec enfant(s)
- ☐ En couple avec enfant(s)
- ☐ Autres situations (par ex. colocation, chez vos parents, avec d'autres membres de la famille, etc.)

Combien d'enfant(s) vivent actuellement avec vous ?

- ☐ 1 enfant
- ☐ 2 enfants
- ☐ 3 enfants
- ☐ 4 enfants
- ☐ 5 enfants et plus

Quel est le revenu mensuel net approximatif de l'ensemble des membres de votre ménage ?

Une seule réponse possible

Pour rappel, l'ensemble des données sont traitées de manière anonyme.

- ☐ Moins de 3000 CHF
- ☐ 3000 à 6000 CHF
- ☐ 6000 à 9000 CHF
- ☐ 9000 à 15 000 CHF
- ☐ 15 000 à 21 000 CHF
- ☐ Plus de 21 000 CHF
- ☐ Je ne souhaite pas répondre à cette question.

Quelle est la formation la plus élevée que vous avez achevée ?

Si votre formation (réalisée ou non à l'étranger) ne peut pas être classée dans ces catégories, indiquez votre formation dans « Autre ».

Une seule réponse possible

- ☐ Aucune, pas de formation
- ☐ École obligatoire
- ☐ CFC, Apprentissage, CAP, BEP ou équivalent
- ☐ Lycée, collège, gymnase, maturité professionnelle, certificat de culture générale, « high school » ou équivalent
- ☐ École supérieure, Brevet fédéral, Diplôme fédéral, DEUG/BTS/ DUT ou équivalent
- ☐ Université (demi-licence, Bachelor, Master, Doctorat), Haute École Spécialisée ou équivalent

Habitez-vous l'un des bâtiments de la CODHA sur le site de l'écoquartier des Vergers ?

- ☐ Oui
- ☐ Non

### 5 Page de fin

Seriez-vous intéressé à participer à une phase d'étude complémentaire sur ce sujet ?

Si vous êtes d'accord de participer à la suite de l'étude et/ou si souhaitez participer au tirage au sort, merci de cliquer les cases correspondantes et de nous laisser votre adresse e-mail ci-dessous:

- ☐ Non, je ne souhaite pas laisser mon adresse e-mail
- ☐ Oui, je suis d'accord d'être recontacté-e dans le cadre de la suite de l'étude
- ☐ Oui, je souhaite participer au tirage au sort

Voici mon adresse mail :

### 6 Dernière page

Merci beaucoup pour votre participation !

En cas de questions, n'hésitez pas à nous contacter à l'adresse suivante : [info@mobilhomme.ch](mailto:info@mobilhomme.ch)

Votre participation a bien été enregistrée. Pour quitter, vous pouvez simplement fermer la fenêtre de votre navigateur.

## Résultats quantitatifs annexes de l'enquête en ligne.

Il s'agit des résultats non présentés de l'enquête en ligne (Cf chapitre 3).

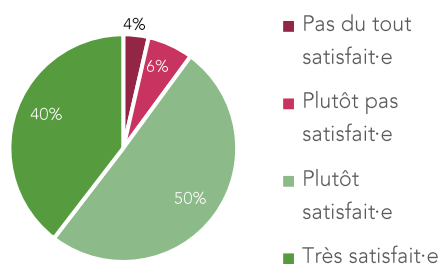


Fig. 1 – Satisfaction du logement (n=139 ; données compilées)

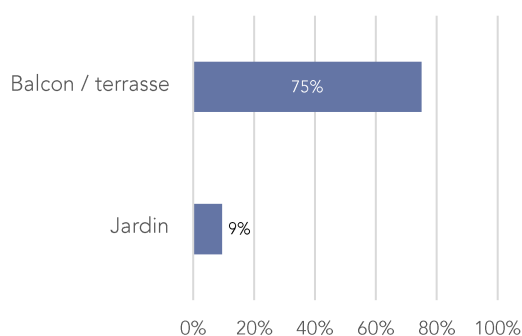


Fig. 2 – Accès à un extérieur privé (n=148 ; données compilées)

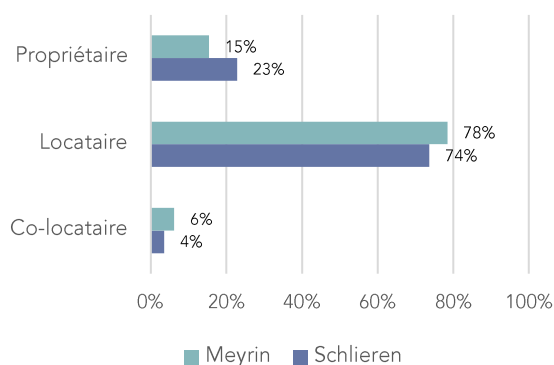


Fig. 3 – Propriété (n=135 ; données croisées)

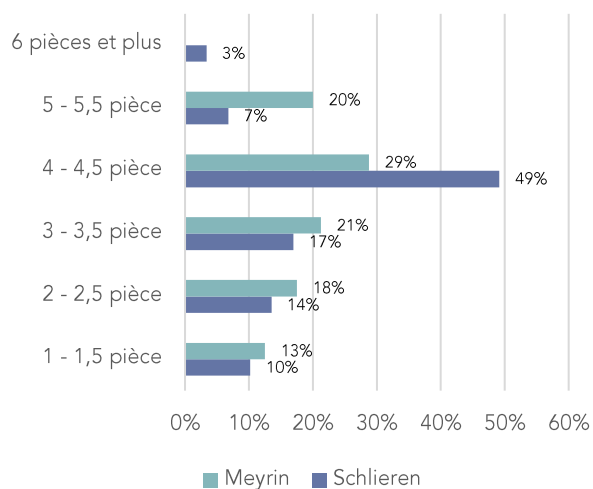


Fig. 4 – Nombre de pièces (n=139 ; données croisées)

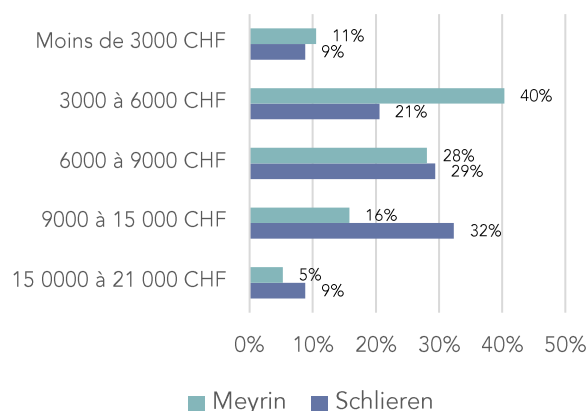


Fig. 5 – Revenu (n=101 ; données croisées)

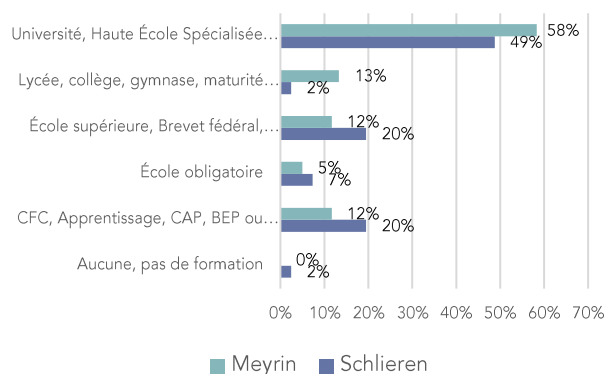


Fig. 6 – Plus haute formation obtenue (n=101 ; données croisées)

## Grille d'analyse en vue de la visite des espaces mutualisés avec le concierge

Pendant l'entrevue avec le concierge, une visite systématique de tous les espaces mutualisés est demandée. Si certains espaces mutualisés sont totalement similaires en termes de fonction et de qualité spatiale, la visite des espaces redondants peut être écartée.

Nous commençons par une visite des lieux, une description des usages qui y prennent place, les différents problèmes que connaissent les espaces mutualisés mais aussi ce qui fait leur qualité. Ensuite, un entretien plus formel prend place.

1. Questions à poser au Concierge

2. Organisation de la prise de décision

Qui sont les acteurs impliqués dans la gestion de ces espaces ? Sont-ce les mêmes acteurs dans tous les espaces ?

Comment est attribuée la prise de décision (élection de représentants, désignation) ?

A quel rythme changent les acteurs impliqués dans la prise de décision ?

A votre avis, l'organisation de la prise de décision pourrait-elle être améliorée ?

3. Capacité réflexive de la gouvernance

La gouvernance actuelle est-elle remise en question par les habitants ? Si oui, quelles modifications suggèrent-ils ?

Y a-t-il des moyens d'évaluation de la gouvernance qui sont mis en place ? A quel rythme ?

4. Coalition des acteurs, rôle, coordination, hiérarchie

Y a-t-il des divergences de point de vue entre des groupes d'habitants ? Si oui, lesquels ?

Y a-t-il différents acteurs qui gèrent différentes choses ? Comment se regroupent-ils ?

Y a-t-il une hiérarchie dans la prise de décision, même informelle ?

#### 5. Matérialité des règles

De quelle manière sont communiquées les règles (affiches, mails, communication orale, etc.)

#### 6. L'intégration des habitants usagers dans la gouvernance

Les habitants sont-ils intégrés dans la gouvernance ? De quelle manière ?  
Pensez-vous qu'il y a d'autres moyens de les intégrer ? Comment ?

#### 7. Coûts et sources de financement mises à disposition de la gouvernance

Les coûts que supposeraient une gouvernance idéale sont-ils couverts ? Faudrait-il augmenter le budget de financement ? D'où provient le budget actuellement ?

#### 8. Satisfaction des habitants envers la gouvernance

Les habitants sont-ils satisfaits de la gouvernance des espaces ?

Quels sont selon vous les espaces dont les habitants sont le plus satisfaits en termes de gouvernance ?

Lesquels sont concernés par le plus d'insatisfaction ? Pour quelles raisons ?

## Grille d'entretien des habitants

### Question introductive :

Depuis quand habitez-vous dans ce quartier ?

Aviez-vous déjà accès à des espaces mutualisés avant notre venue dans ce quartier ?

Combien de pièces possède votre logement ?

Êtes-vous locataire ou propriétaire ?

Avez-vous accès à un balcon ?

Êtes-vous satisfait de votre logement actuel ? Pourquoi ?

Comptez-vous rester dans votre logement ou comptez-vous déménager ?

A quels espaces mutualisés avez-vous accès ?

Utilisez-vous tous ces espaces ?

### Questions par espace mutualisé :

Utilisez-vous cet EP ? Est-ce que votre famille l'utilise ?

- Oui :

A quelle fréquence l'utilisez-vous ? Quand l'utilisez-vous ? Quelles sont vos contraintes à l'utilisation de cet espace mutualisé ?

Êtes-vous satisfait de cet espace mutualisé ?

Si oui, qu'est-ce qui vous motive à utiliser cet espace mutualisé ? Qu'est-ce qui fonctionne bien dans cet espace mutualisé ?

Rencontrez-vous des soucis dans cet espace mutualisé (gouvernance, propreté, organisation, relation avec les autres usagers, etc..) ?

Il y a-t-il parfois des réclamations de la part des habitants concernant cet espace ?

Cet espace mutualisé est privatisable ? Est-ce que cela vous dérange que d'autres usagers l'utilisent en même temps que vous ? Préférez-vous l'utiliser tout seul (ou quand il n'y a personne) ?

Comment est régi l'accès à cet espace mutualisé ? Faut-il le réserver ? Avez-vous une clé pour y accéder ?

- Non :

Pourquoi ne l'utilisez-vous pas ?

Qu'est-ce qui vous ferait plus utiliser cet espace mutualisé (si pertinent) ?

Avez-vous vent de réclamations et de problèmes éventuels concernant cet espace mutualisé ?

### Questions plus générales sur les espaces mutualisés :

Quel est la gestion dans ce quartier ? Comment la trouvez-vous ? Vous pensez que cela fonctionne bien ? Faites-vous partie intégrante de cette gestion ?

Faites-vous partie d'une association/comité ?

Si oui, quel est votre rôle et votre contribution ? Cela regroupe l'ensemble des habitants ?

Si non, comment faire part de votre mécontentement ? Cela passe par la gérance et par le concierge ? Avez-vous un mot à dire concernant l'évolution de ces espaces mutualisés ?

Depuis combien de temps habitez-vous dans ce quartier ? Avez-vous perçu des évolutions ou des différences depuis votre arrivée dans le quartier ?

Quelle est votre relation avec les autres habitants ? Avez-vous des conflits avec eux ?

Est-ce que la présence d'espaces mutualisés apporte une certaine convivialité entre les habitants ? Quel est l'importance de ce critère pour vous ? Quel(s) autres critère(s) sont importants pour vous ?

Est-ce que vous pensez qu'avoir accès à des espaces mutualisés est un plus (pour une famille aussi) ? Si oui pourquoi ? Si vous deviez changer de logement, est-ce que la présence d'EP serait un critère important dans votre choix ?

Quel est votre métier ?

Quel est votre âge ?

Avez-vous des enfants ?

Remerciements et recrutements pour d'autres entretiens

## Plan des espaces mutualisés du bâtiment A11 de la CODHA (uniquement les étages présentant une diversité d'espaces mutualisés)



## Plan des espaces mutualisés du bâtiment A12 de la CODHA (uniquement des étages présentant une diversité d'espaces mutualisés)



Tableau des espaces mutualisés des deux immeubles à Meyrin

Étage	Espace mutualisé	Surface	Activités/usages	Gestion
Rez (A11)	Serre / jardin d'hiver (Photo 1)	126 m <sup>2</sup>	Espace de détente, jeux d'enfants, ateliers de bricolage tous les 3 mois, rempotage, échange de graines, piano, apéro, projection organisée par le groupe cinéma	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe en charge de l'aménagement de l'espace, du choix des plantes, de leur entretien, de la gestion des plaintes (notamment du bruit – déplacement du piano auparavant placé contre une chambre)</li> <li>Accès libre pour les habitants</li> <li>Ne peut pas être privatisé</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
	Salle d'escalade (Photo 2)	55 m <sup>2</sup>	Escalade, formations, anniversaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe en charge de l'ouverture de nouvelles voies, des formations, des accès et des plaintes (notamment du bruit – chambre derrière le mur)</li> <li>Accès conditionné à une validation préalable de la clé électronique (âge requis)</li> <li>Ne peut pas être privatisé</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
	Salle de jeux de société (Photo 3)	24 m <sup>2</sup>	Espace équipé d'une kitchenette, de tables et de jeux de société	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe en charge des jeux à disposition</li> <li>Réservation via la plateforme en ligne (priorité à ceux qui veulent jouer plutôt que cuisiner)</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
	Ludothèque (Photo 4)	24 m <sup>2</sup>	Espace de jeux et d'apprentissage »	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe en charge des jeux à disposition (mutualisés par les habitants) : sélection exclusive de jeux coopératifs et de construction</li> <li>Accès libre pour les habitants (clé électronique)</li> <li>Ne peut pas être privatisé</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
	4 blocs avec chacun 2 chambres d'ami	38 m <sup>2</sup>	Occupation temporaire ou de longue durée (ponctuellement) : en 2020 durant la crise sanitaire et en 2022 en solidarité avec les ukrainiens	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe en charge de la location des chambres (4 blocs de 2 chambres, chacun disposant d'une salle de bain)</li> <li>Réservation via la plateforme en ligne, les chambres d'un même bloc peuvent être réservées séparément</li> </ul>
3 (A11)	Galerie « libre » : (processus d'attribution en cours)	51 m <sup>2</sup>	Espace encore en chantier : usages multiples et non définis à la conception (a servi d'atelier pendant la construction)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe en charge de la transformation de la pièce : espace polyvalent avec hamacs et projection</li> <li>Accès libre pour les habitants (clé électronique)</li> <li>Réservation via la plateforme en ligne, mais dans les faits il n'y a pas de conflit ce n'est donc pas nécessaire</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>

Étage	Espace mutualisé	Surface	Activités/usages	Gestion
3 (A11)	Fitness (Photo 5)	51 m <sup>2</sup>	Salle équipée avec des appareils et poids libres	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe en charge de équipements, des accès et des plaintes (notamment du bruit – sac de frappe, corde à sauter)</li> <li>Accès conditionné à une validation préalable de la clé électronique (âge requis)</li> <li>Ne peut pas être privatisé</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
	Salle de réunion (salle associative)	25 m <sup>2</sup>	Espace équipé pour accueillir des réunions de travail ou des assemblées générales	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe en charge de la location et des équipements</li> <li>Réservation via la plateforme en ligne, mais dans les faits il n'y a pas de conflit ce n'est donc pas nécessaire</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
5 (A11)	Espace tout-petits (Photo 6)	30 m <sup>2</sup>	Espace aménagé pour les tout-petits, ateliers parfois proposés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe en charge de l'aménagement et des potentiels ateliers</li> <li>Accès libre pour les habitants (clé électronique)</li> <li>Ne peut pas être privatisé</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
5 (A11 et A12)	Terrasse Jura	100 m <sup>2</sup>	Terrasse avec mobilier (tables et canapés) souvent occupée par des jeunes, buanderie attenante	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe en charge de l'aménagement et des plaintes</li> <li>Accès libre pour les habitants (clé électronique)</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
6 (A11 et A12)	Sauna	21 m <sup>2</sup>	Espace de repos et détente	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe en charge du matériel et des huiles essentielles « 2 saunas, 2 ambiances »</li> <li>Réservation d'un sauna via la plateforme en ligne, de sorte que le second soit toujours disponible (pas de réservation possible le weekend)</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
	Terrasse centre	114 m <sup>2</sup>	Terrasse à usage libre, attenante au sauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe en charge de l'aménagement</li> <li>Accès libre pour les habitants (clé électronique)</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
	Terrasse Salève, attenante à la buanderie 21 m <sup>2</sup> (Photo 7)	187 m <sup>2</sup>	Terrasse avec tables, barbecue et jeux pour enfants, buanderie attenante avec une cuisine	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe en charge de l'aménagement</li> <li>Accès libre pour les habitants (clé électronique) : l'occupation peut être annoncée, mais pas de privatisation possible</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
R2 – plusieurs niveaux de RDC) (A11)	Salle commune (Photo 8)	64 m <sup>2</sup>	Espace insonorisé pour accueillir de grandes réunions, équipé d'une cuisine, d'un coin salon et beamer (projections), d'un billard	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe en charge de la location de la salle</li> <li>Réservation via la plateforme en ligne : l'occupation peut être annoncée, mais pas de privatisation possible</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>

Étage	Espace mutualisé	Surface	Activités/usages	Gestion
R2 (A12)	Atelier de travaux manuels (Photo 9)	33 m <sup>2</sup>	Espace équipé de machines et outils, bibliothèque de prêt, mise à disposition par les usagers de leurs matériaux restants	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe responsable des équipements : matériel acheté via crédit de construction, récupération et dons</li> <li>Accès conditionné à une validation préalable de la clé électronique (formation technique et opérationnelle requise)</li> <li>Emprunts possibles (panneau d'emprunt en projet pour savoir où sont les outils, car deux ont disparu)</li> <li>Ne peut pas être privatisé</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
Rez (A12)	Salle des fêtes (Photo 10)	126 m <sup>2</sup>	Espace ouvert (utilisation de la cuisine par les personnes qui restent dans les chambres d'amis) disponible à la location (anniversaire, fête, réunion, AG)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe responsable de l'aménagement de l'espace</li> <li>Accès libre pour les habitants sauf en cas de réservation via la plateforme en ligne</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
	Bibliothèque avec mezzanine (Photo 11)	55 m <sup>2</sup> + mezzanine	Emprunt de livres, espaces de travail	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe responsable de l'aménagement de l'espace, de la classification des livres mutualisés</li> <li>Accès libre pour les habitants (clé électronique)</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
	Espace des enfants	24 m <sup>2</sup>	Espace de lecture et apprentissage pour enfants (bibliothèque)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe responsable de l'aménagement de l'espace, de la classification des livres mutualisés</li> <li>Accès libre pour les habitants (clé électronique)</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
	Espace de rencontre	24 m <sup>2</sup>	Espace de réunion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe responsable de l'aménagement de l'espace</li> <li>Accès libre pour les habitants (clé électronique) sauf en cas de réservation via la plateforme en ligne</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
3 (A12)	Galerie création	51 m <sup>2</sup>	Expositions organisées par artistes ponctuellement, mezzanine en construction. Espace pensé pour peinture et patchwork	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe responsable de l'aménagement de l'espace</li> <li>Accès libre pour les habitants (clé électronique)</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>
	Espace dance et yoga (Photo 12)	51 m <sup>2</sup>	Plancher, son et miroirs derrière rideaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Groupe responsable de l'aménagement de l'espace</li> <li>Accès libre pour les habitants (clé électronique) sauf en cas de réservation via la plateforme en ligne</li> <li>Règlement sur les lieux et sur la plateforme en ligne</li> </ul>

R2, 5, 6 (A11 et A12)	Buanderie (6x)	14 m <sup>2</sup> à 27 m <sup>2</sup>	Lavage du linge certaines disposent d'une kitchenette	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accès libre pour les habitants</li> </ul>
R3, R2, R1 (A11 et A12)	Local vélos (5x)	19 m <sup>2</sup> à 98 m <sup>2</sup>	Espace équipé de dispositifs fixes pour accrocher et attacher les vélos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accès libre pour les habitants</li> </ul>
R3, R2, R1 (A11 et A12)	Local poussettes (5x)	11 m <sup>2</sup> à 27 m <sup>2</sup>	Espace pour le stationnement des poussettes équipé de crochets au mur les vélos des enfants	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accès libre pour les habitants</li> </ul>

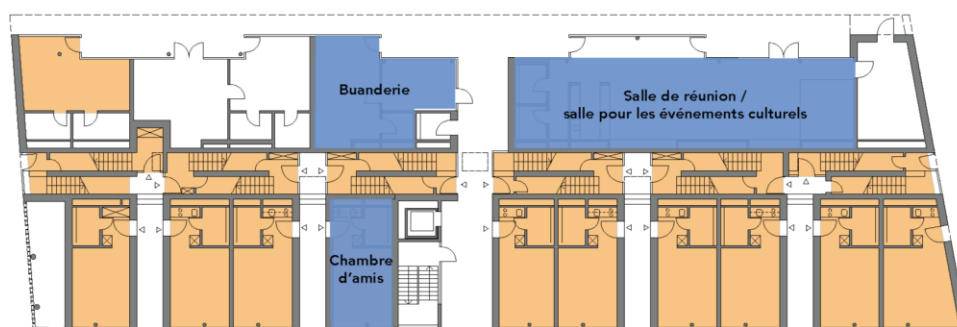
## Plan des espaces mutualisés du bâtiment de Futura (bâtiments A, B et C)

### Futura Schlieren : Bâtiment A



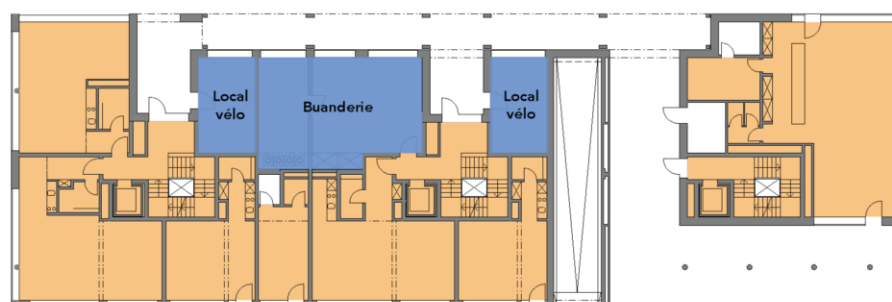
**Bâtiment A : Rez-de-chaussée**  
2 x Buanderie : 17 m<sup>2</sup>

### Futura Schlieren : bâtiment B



**Bâtiment B : Rez-de-chaussée**  
Salle réunion / salle pour les événements culturels : 116 m<sup>2</sup>  
Buanderie avec local séchage : 44 m<sup>2</sup>  
Chambre d'amis : 21 m<sup>2</sup>

### Futura Schlieren : Bâtiment C



**Bâtiment C : Rez-de-chaussée**  
Local vélo : 2 x 20,4 m<sup>2</sup>  
Buanderie : 64,6 m<sup>2</sup>

**Tableau des espaces mutualisés de Futura**

Étage	Espace mutualisé	Surface	Activités/usages	Gestion
Rez	Salle d'événements (Photos 13, 14 et 15)	116 m <sup>2</sup>	Événements privés (anniversaire, fêtes, meetings) et événements de quartier (Halloween, grillade annuelle, Noël).  Dispose d'une cuisine aménagée.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réservation (gestion par la gérance) via le portail internet de Futura.</li> <li>Location aux habitants mais aussi aux personnes extérieures au quartier.</li> <li>Prix de location plus avantageux pour les habitants.</li> <li>Règlement en ligne et rappel par le concierge lors de l'état des lieux et la restitution des clés.</li> </ul>
	Chambre d'amis (Photos 16 et 17)	21 m <sup>2</sup>	Chambre mise à disposition pour accueillir des invités. Dispose d'une salle de bain, d'une cuisine, d'une chambre à coucher et d'un jardin.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Réservation (gestion par la gérance) via le portail internet de Futura.</li> <li>Location aux habitants mais aussi aux personnes extérieures au quartier.</li> <li>Prix / jour (60 CHF) et possibilité louer au mois (1'200 CHF).</li> <li>Nettoyage, état des lieux et restitution des clés par la conciergerie.</li> <li>Règlement en ligne et rappel par le concierge lors de l'état des lieux et la restitution des clés.</li> </ul>
	Buanderie (4x) (Photos 18 et 19)	17 m <sup>2</sup> à 64 m <sup>2</sup>	Local servant à faire la lessive Certaines buanderies possèdent un local de séchage.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Système par code et chargement de crédit via une application.</li> <li>Entretien des lieux par le concierge.</li> <li>Accès libre pour les habitants, pas d'attribution par tranche horaire.</li> <li>Règlement affiché dans les buanderies.</li> </ul>
	Jardins potagers (28x) (Photos 20 et 21)	17 m <sup>2</sup> par jardin	Espace pour jardin potager.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contrat de location pour un an, résiliable une fois dans l'année.</li> <li>Prix fixe par an (60 CHF).</li> <li>Location pour les habitants mais aussi pour les personnes extérieures au quartier.</li> <li>Compost et local à outils mis à disposition.</li> <li>Entretien par le locataire.</li> <li>Règlement fait par la gérance et indiqué dans le contrat de location.</li> </ul>
	Espaces de jeux / espace pique-nique (Photos 22 et 23)	270 m <sup>2</sup>	Place de jeux pour enfants et espace pique-nique avec deux tables et un grill.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espace ouvert à tous.</li> <li>Pas de règlement.</li> <li>Entretien des lieux par le concierge.</li> </ul>
	Local vélo (4x) (Photo 24)	20 m <sup>2</sup> - 97 m <sup>2</sup>	Espace de parcage pour vélos et poussettes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Accès limité aux habitants du quartier.</li> <li>Entretien des lieux par le concierge.</li> <li>Règlement indiqué dans le bail.</li> </ul>