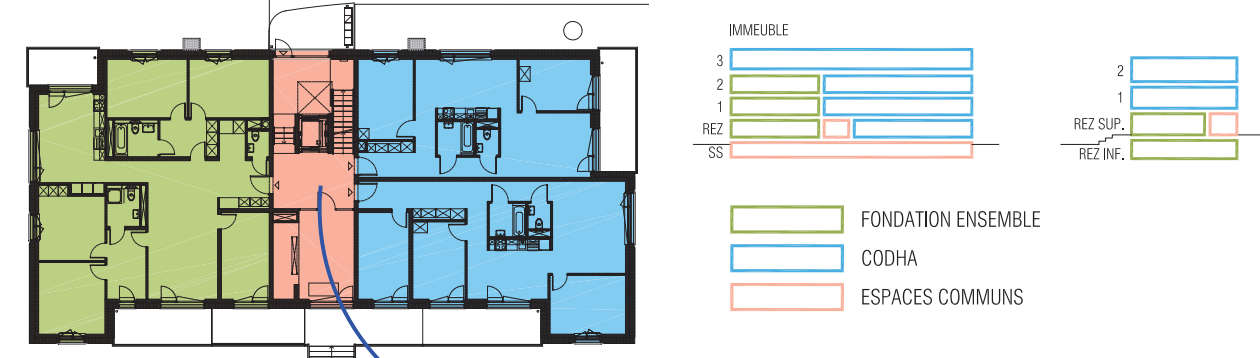


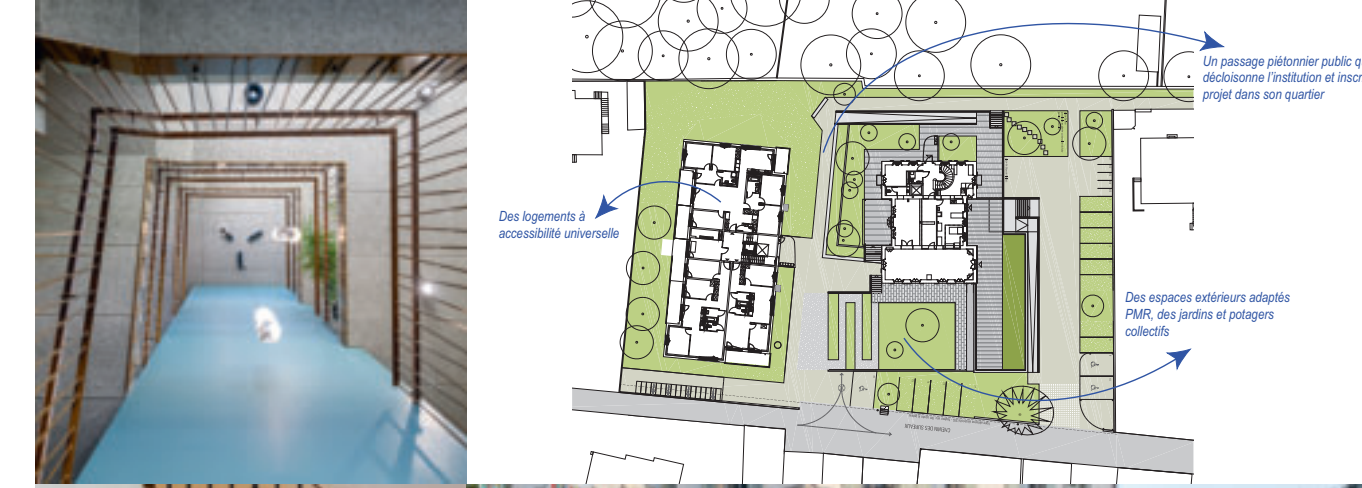
4

VARIÉTÉ DES LIEUX ET MODÈLE DE GESTION

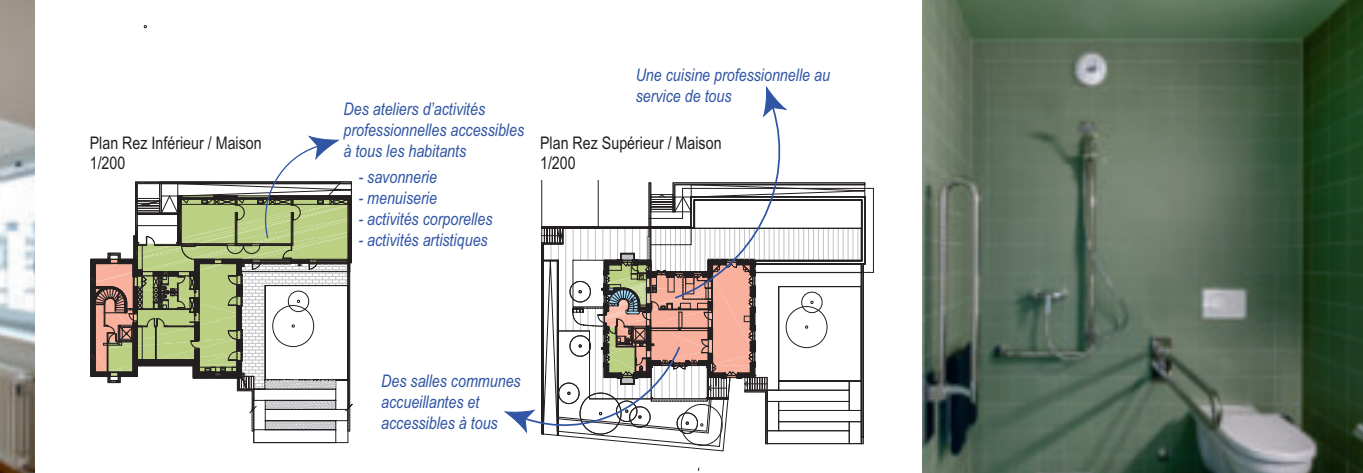


Plan Rez / Immeuble 1/200

Une répartition des logements entre fondation Ensemble et Codha reliés par des espaces de circulation conviviaux pour favoriser la rencontre



- Il y a des espaces communs.
- Il y a des espaces privés pour se sentir en sécurité si besoin.
- Il y a des portes de couleurs différentes pour les reconnaître.



4. VARIÉTÉ DES LIEUX ET MODÈLE DE GESTION

L'influence de l'environnement physique sur le vivre ensemble n'est que rarement reconnue à sa juste valeur. Pourtant, la configuration des espaces, ainsi que les modalités d'usage et d'appropriation qui s'y rapportent peuvent aussi bien entraver la sociabilité, que la favoriser résolument. Aux Sureaux, l'attention accordée à cette problématique, ainsi que la conjonction du projet architectural et du modèle de gestion des lieux, aboutissent à un résultat exemplaire. Grâce à différents options clés, tout concourt à un vivre ensemble inclusif dans les lieux partagés, alors que des conditions optimales sont également assurées pour garantir l'intimité à l'échelle privée.

L'ACCESSIBILITÉ ET LES ESPACES PARTAGÉS

Pour la transformation de la maison de maître existante, comme pour la planification du nouvel immeuble, le défi est de penser et répartir les différents types d'espace nécessaires, de définir les circulations qui les serviront au mieux et de valoriser le tout en créant des relations optimales entre l'intérieur et l'extérieur des bâtiments. La maison de maître amène d'abord Daniela Liengme et Laura Mechkat, les architectes du projet, à s'intéresser à la question de l'accessibilité. Dans

son état d'origine, cette maison ancienne a un rez supérieur et un rez inférieur, chacun à un niveau différent du terrain extérieur.

D'où cette option forte : les architectes repensent le terrain. Il est surélevé pour atteindre le niveau du rez supérieur de la maison de maître sur trois de ses côtés, alors qu'il est abaissé au niveau du rez inférieur sur le quatrième côté. S'en suit un travail tout en nuances pour organiser les pentes nécessaires à l'accès aux différents niveaux. Un cheminement monte en pente douce jusqu'au terre-plein prolongeant le rez supérieur. Et une rampe en zigzag permet de descendre jusqu'à un patio, espace serein en continuité du rez inférieur. Adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite, ces aménagements extérieurs présentent de multiples

intérêts. Les sous-espaces créés par les mouvements du terrain – qu'aucune barrière ne délimite – se prêtent à des activités différentes et suppriment les risques de conflits d'usage. Et les repères et frontières naturelles, bien perceptibles, donnent un cadre sécurisant à celles et ceux qui en ont besoin.

Les architectes parviennent ainsi à placer idéalement un potager commun, un jardin en pente, un coin jeux, un espace terrasse, un patio, ainsi qu'un itinéraire public qui ne gêne en rien l'appropriation des lieux par les personnes des Sureaux. *Moi j'adore*, dit une habitante à propos de cette variété de lieux. *C'est comme une sorte de partition de musique avec des moments différents selon où on se trouve !*

Mais qu'en est-il des espaces partagés au sein des bâtiments ?

Au rez supérieur de la maison de maître sont installées la cuisine professionnelle, la salle commune et la salle à manger. Ces deux dernières donnent de plain-pied sur l'espace terrasse créé par la surélévation du terrain. Au rez inférieur, s'ouvrant sur le patio, se trouvent quatre ateliers d'activité. En semaine, durant les heures de travail, les ateliers

sont occupés par les bénéficiaires d'Ensemble, tant habitants qu'externes aux Sureaux. En dehors de ces heures, ils peuvent être utilisés par la totalité des habitantes et habitants. Au nombre des espaces partagés, on compte enfin une buanderie lumineuse et conviviale. Située dans le nouveau bâtiment, elle sert aussi d'espace traversant pour accéder au potager.

LA SPHÈRE PRIVÉE ET SON ARTICULATION AVEC LES COMMUNS

Pour garantir un rapport harmonieux entre lieux privés et partagés, le projet architectural fait appel à une stratégie double. D'une part, il veille à bien répartir et différencier les espaces selon leur fonction et, d'autre part, il porte un soin particulier aux seuils de transition. Il s'agit de créer des continuités spatiales engageantes et de satisfaire à la fois les besoins d'intimité et les conditions nécessaires à la vie collective. Les trois appartements d'Ensemble témoignent bien de l'importance que jouent les seuils et degrés de privacité. Ces spécificités

spatiales sont en effet particulièrement déterminantes dans le cas des personnes avec déficience intellectuelle et troubles associés, accompagnées tout au long de l'année par du personnel socioéducatif.

L'appartement type d'Ensemble, qui accueille quatre colocataires, comprend deux unités distinctes dotées chacune d'un petit hall, d'une salle de bains avec WC et de deux chambres personnelles. À ces deux unités s'ajoutent une cuisine-salle à manger et un séjour pour l'ensemble des colocataires, ainsi qu'un WC visiteurs et un petit espace réservé au personnel accompagnant. Le dispositif permet aux habitants d'avoir des visites sans priver l'un, l'une ou l'autre des colocataires d'une zone de calme personnelle où se retirer.

Passons à l'échelle globale des Sureaux. Les trois colocations d'Ensemble se trouvent dans l'immeuble neuf bâti au sud de la parcelle. Pour celles et ceux des bénéficiaires qui vivent et travaillent sur place, cela implique de traverser le jardin pour rejoindre les ateliers du rez inférieur de la maison de maître. La traversée du jardin peut donc à la fois jouer un rôle de rituel structurant et permettre des rencontres spontanées avec les autres habitantes et habitants. Au final, la relation entre les logements, les lieux de sociabilité

et les ateliers d'activité reste toujours claire. Quant aux circulations, elles créent un niveau intermédiaire bienvenu entre la sphère privée et les espaces communs.

LA GESTION ET LA COORDINATION DES IMMEUBLES

À la Codha, chaque immeuble fait l'objet d'un « contrat de gestion associative ». Passé entre la coopérative et l'association des habitantes et habitants, le contrat délègue à l'association un pouvoir de décision et de gestion pour certaines questions relatives à l'exploitation de l'immeuble et au vivre ensemble. En répartissant les rôles et responsabilités, il sert à la fois de cadre et d'incitation à la participation au sein de la communauté habitante. Et en rapport avec les tâches déléguées, la Codha attribue des moyens à l'association. Celle-ci est dotée d'un budget annuel, reçoit l'appui d'une « coordination d'immeuble » et dispose de la « plateforme numérique participative » développée par la coopérative.

Cet ensemble de modalités et d'instruments est une des grandes réussites de la Codha.

Développé au gré des années et largement éprouvé, le modèle garantit le principe de prise de décision collective, il rapproche et solidarise les habitantes et habitants, et stimule résolument leur pouvoir d'initiative. En fonction de son potentiel, c'est donc ce modèle qui est repris pour les Sureaux. L'association des Sureaux, en vertu du contrat qui la lie aux copropriétaires Codha et Ensemble, doit ainsi assurer certaines tâches spécifiques, ceci parallèlement à ses autres missions. Entre autres tâches déléguées : la cogestion des travaux courants d'entretien-réparation des bâtiments et des espaces communs ; la rencontre des personnes intéressées à un logement vacant, avec information sur les attentes en matière de vivre ensemble et de participation ; et la supervision de la conciergerie.

Afin de s'acquitter efficacement de son mandat, l'association peut s'appuyer sur le « coordinateur d'immeubles ». Ce salarié au profil polyvalent, sorte de super-concierge, apporte son aide autant pour les tâches logistiques et techniques relatives aux bâtiments, qu'en ce qui concerne le fonctionnement de l'association, l'usage partagé des espaces communs et la qualité du vivre ensemble. Pour les Sureaux, son cahier des charges

précise encore qu'il doit faciliter la bonne intégration des personnes avec déficience intellectuelle au sein de l'association. Enfin, avec la « plateforme numérique participative », l'association dispose d'un outil performant pour la réservation des salles, ainsi que pour répondre à différents besoins de ses groupes de travail : échanges d'information, planification de séances, partage de documents, etc.

QUELQUES REPÈRES

Espaces communs

- Dedans : une salle commune, une salle à manger, une cuisine professionnelle au service de toutes et tous, quatre ateliers d'activité et une buanderie conviviale.
- Dehors : toute une série de sous-espaces aux fonctions distinctes.

Logements

- 19 appartements de 3 à 6 pièces en HM-LUP : 16 pour des ménages Codha et 3 pour des habitants d'Ensemble.

Éléments du modèle de gestion et documents

- Une association regroupant l'ensemble des habitantes, habitants, utilisatrices et utilisateurs des lieux.
- Un contrat de gestion associative.
- Un coordinateur d'immeubles.
- Une plateforme numérique participative.

