La mutualisation d'espaces

De plus en plus d'opérations mettent en œuvre des mutualisations d'espaces, intérieurs comme extérieurs. Ces mutualisations peuvent être initiées par les maîtres d'ouvrage, ou proposées par le programmiste lors de la définition du projet. La mutualisation apparait comme un moyen clé pour optimiser les surfaces, les coûts, et pour renouveler les pratiques.

Comment assurer la durabilité des opérations présentant des mutualisations d'espaces ?

Les intérêts de la mutualisation d'espaces

Les intérêts de mutualiser des locaux sont multiples :

- Réduire les coûts de construction et de fonctionnement (économie d'échelle, optimisation de la gestion bâtimentaire).
- Être plus ambitieux, tant sur le plan environnemental que fonctionnel.
- Optimiser les surfaces, notamment dans des zones où les m² sont précieux.
- 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) et bénéficier de complémentarités de compétences.
- Favoriser les rencontres, les partages.
- Et beaucoup d'autre encore !

Petit tour d'horizon des mutualisations

Les confinements récents ont mis en avant l'isolement vers lequel nos modes de vie nous entrainaient. Les modes de vie alternatifs, comme les habitats participatifs et écovillages, prônant la mutualisation et le partage, sont revenus en force.

Ces habitats permettent d'**optimiser les surfaces** en mutualisant des espaces, mais aussi de favoriser l'intergénérationnalité, de lutter contre l'exclusion et l'isolement, et de renforcer la transmission des savoirs. Concrètement, cela peut passer par la mutualisation d'espaces extérieurs (potagers, jardin, espace de sport, terrasses), ou intérieurs (chambres d'amis partagées, buanderies, cuisines). Dans le tertiaire, de nombreuses entreprises décident aussi de partager leurs locaux : espaces de travail, espaces de pause, espaces support.

Il apparait de plus en plus clairement que **pour bâtir un environnement durable, il est nécessaire de favoriser le partage, la diversité et l'échange**.

Mutualisation d'espaces publics

Les mutualisations ne s'arrêtent pas au logement : les bâtiments publics peuvent également mutualiser des espaces. Nous avions notamment écrit sur les services d'archives publiques (municipales, communautaires, départementales), qui envisagaient de plus en plus aujourd'hui une **mutualisation de leurs bâtiments, voire avec d'autres services.**

Les possibilités de mutualisations dans les bâtiments publics sont multiples : mutualisation d'un potager entre un groupe scolaire et une résidence séniors, mutualisation des salons de coiffure des EHPAD avec le reste du quartier, etc.

Comment mettre en place durablement des mutualisations d'espaces ?

Si les avantages de mutualiser des espaces sont infinis, leur mise en œuvre peut faire peur. Et pour cause : le partage, le vivre ensemble, ça se travaille !

Pour cela, **le programmiste a nécessairement un rôle fédérateur à jouer.** Dans les projets présentant des mutualisations, la multiplicité des acteurs impose un **dialogue constant**, dès les prémices du projet, et ce tout au long de la vie du bâtiment.

Comme vous le savez peut-être, chez Florès, nous prenons à cœur d'organiser des ateliers participatifs. Il a nous a donc semblé primordial de mettre en place des **ateliers spécifiques pour tous les projets présentant des mutualisations et des acteurs multiples**.

L'objectif de cet atelier est double :

- Identifier l'objectif commun (visualiser la mutualisation comme un moyen et non un objectif en soi).
- Identifier les potentialités et freins en termes de mutualisation de locaux, de personnel, d'équipements et de publics.

Identifier l'objectif commun

Avant de parler des freins à la mutualisation, il est essentiel de rappeler ce qui lie les différents acteurs du projet. Pour cela, différentes activités sont imaginées pour répondre à la question "notre projet pour demain, c'est...".

Cette première phase permet de mettre en lumière les points de convergence, mais également les attentes et besoins de chacun.

Identifier les potentialités / freins à la mutualisation d'espaces

Pour une mutualisation durable, toutes les craintes doivent être évacuées. Pour cela, il est indispensable de les exprimer !

Dans un second temps, nous **invitons donc les participants à exprimer les peurs, les attraits et les dérives qu'ils voient en cette mutualisation**. Pour cela, il peut être utile d'inviter les différents partis à se mettre à la place de l'autre : « je pense que l'autre service pourrait avoir peur de cette mutualisation parce que ... ». Cette méthode incite les participants à échanger, se compléter, etc.

La synthèse

Une fois l'ensemble de ces données recueillies, des moyens devront être mis en place pour atteindre l'objectif commun.

Spatialement, cela se traduira dans le programme par une **définition précise des espaces dédiés et des espaces partagés**.

La lisibilité souhaitée dans l'organisation des locaux sera également nécessaire dans la gouvernance et le fonctionnement de l'équipement. Pour une mutualisation réussie, **des règles doivent être établies afin que les objectifs communs soient respectés et maintenus dans le temps**.

Pour qu'une organisation fonctionne, les 3 piliers que sont les **mythes, rites et coutumes**, doivent être respectés.

Selon le projet et ses enjeux, ces piliers pourront prendre plusieurs formes : charte du vivre-ensemble, création d'un comité, organisation de réunions de gouvernance régulières, etc. Cela est une conduite de réussite essentielle d'un projet de mutualisation.

Le programmiste a donc un rôle clé à jouer dans la réussite d'une mutualisation d'espaces : définition d'un équipement « sur mesure » correspondant à tous individuellement et collectivement, accompagnement des différents acteurs, apport de conseils sur les bonnes pratiques à mettre en œuvre. Mais la réussite d'une mutualisation se joue au-delà du programme : elle est le fruit de l'établissement de règles de fonctionnement claires et transparentes, et de volontés individuelles et collectives.

L.J.