

# FAVORISER LE LIEN SOCIAL

## ALÉA



PRÉCIPITATIONS ET  
INONDATIONS



DYNAMIQUES  
LITTORALES



SÉCHERESSES



CHALEURS



FEUX DE FORÊT



TEMPÊTES ET VENTS  
VIOLENTS

## ÉTAPE DE MISE EN ŒUVRE



CONSTRUCTION



RÉNOVATION



EXPLOITATION

## PARTIE DU BÂTIMENT



USAGES

## COÛT



faible moyen élevé

## NIVEAU DE COMPÉTENCE REQUIS



Cette action adaptative pourrait bien être l'illustration de l'adage « l'union fait la force », en encourageant le développement du lien social, élément essentiel à l'amélioration de la résilience des populations. L'agencement du bâtiment (ou quartier) peut contribuer à la création d'une vie sociale à l'échelle du quartier ou même au sein du bâtiment. L'intégration d'espaces intermédiaires, supports d'interactions sociales, et le développement d'une mixité fonctionnelle et sociale au sein du bâtiment (accueil de plusieurs activités différentes ou de plusieurs catégories de population) vont permettre aux occupants de développer de nouvelles formes de solidarité.

## IMPACTS

En favorisant les interactions sociales qui lient les occupants du bâtiment et des bâtiments voisins entre eux, le bien-être psychologique et l'appropriation du bâtiment par les occupants sont favorisés, tout comme **le contrôle social, facteur de résilience**. Il s'agit de la propension d'une communauté à veiller sur l'intégrité de l'ensemble de ses membres et des infrastructures qui l'environnent. D'une manière générale, l'amélioration du lien social développe l'acceptabilité et la mise en pratique des recommandations pour adapter le bâtiment en favorisant l'implication des usagers vis-à-vis de l'entretien des espaces communs, et donc dans la communication avec les décisionnaires.

En cas de crise, les individus prêtent **une plus grande attention au maintien des bonnes conditions de santé** de leurs voisins. Par exemple, les employés d'un bureau peuvent vérifier que les habitants du même bâtiment, surtout âgés, ne manquent pas d'eau en cas de vague de chaleur. Le lien social va ainsi permettre de lutter contre l'isolement des populations vulnérables. En outre, la multifonctionnalité des espaces permet d'assurer une présence quasi-permanente dans un bâtiment et favorise la surveillance du bâtiment.

## GUIDE DE MISE EN PLACE

Favoriser le lien social passe par le fait de laisser de la **latitude de décision et de marge de manœuvre dans l'action** aux destinataires des mesures mises en place. Cela permet une meilleure appropriation des lieux et une adaptation continue. Pour ce faire, la mise en place d'un comité de gestion intégrant l'ensemble des parties prenantes, l'organisation de temps d'échange entre les occupants, ainsi que la recherche de volontaires pour animer et proposer des activités, favorisent les échanges, la coopération et la création d'une vie communautaire au sein du bâtiment.

Par ailleurs, les occupants peuvent participer à la création de ces espaces, comme c'est le cas dans l'**habitat participatif**. Les volontaires se regroupent autour d'un projet de vie et de relations de voisinage afin de concevoir, créer et gérer collectivement leur habitat, en combinant espaces privés et communs pour mieux répondre à leurs besoins. Ils se réapproprient ainsi les décisions et responsabilités de l'acte de construire ou de rénover, d'adapter et d'entretenir leur lieu de vie.

## ESPACES INTÉRIEURS

## ESPACES EXTÉRIEURS

TYPE D'ESPACES D'ÉCHANGES	ESPACES INTÉRIEURS	ESPACES EXTÉRIEURS
	Espace communs du bâtiment aménagés en espaces de détente, salle de conférence ou de réunion, local technique, réfectoire, espace de télétravail, etc.	Jardin partagé, jeux d'eau, agriculture urbaine, toiture végétalisée accessible, parking, local vélo, etc.

De plus, il est important d'anticiper le **potentiel d'intégration de l'activité et du bâtiment dans le tissu local déjà existant**.

Une porosité entre espaces privés et publics par exemple à travers l'accueil de public extérieur permet une vitalité locale.

S'il s'agit d'une action d'adaptation généraliste et dont l'efficacité est difficile à anticiper, des leviers permettent de mettre en place des **conditions plus favorables aux interactions sociales** (voir ci-dessus).

La **multifonctionnalité** du bâtiment est un levier considérable pour favoriser la mixité fonctionnelle et la mixité sociale au sein du bâtiment. En associant bureaux, logements, et commerces, et en favorisant les échanges entre les occupants, une vie collective apparaît. Afin de garantir la durabilité du phénomène, il est important de garantir un niveau élevé de **flexibilité** dans les infrastructures et dans les modes de fonctionnement, en permettant au bâtiment d'évoluer avec les pratiques sociales (développement du télétravail, raréfaction des parkings, évolution des réseaux etc.).

## FREINS ET LEVIERS

- ⊕ Si le lien social est un réel levier dans la résilience des communautés, il est important pour les **acteurs de l'immobilier d'identifier leur rôle** dans le processus et de ne pas laisser la création de lien social à la charge des individus.
- ⊕ La communication, notamment autour des enjeux climatiques, peut être un réel levier pour favoriser les échanges. Le lien social va permettre d'améliorer la résilience de la population face aux crises environnementales mais aussi sociales ou encore sanitaires.
- ⊖ La promiscuité sociale ne doit toutefois pas se faire au détriment de la **qualité des espaces intérieurs et des conditions de confort des espaces privés**. Ainsi, il est important de veiller à une disposition intelligente des espaces, une isolation acoustique efficace des bâtiments, et une indépendance des accès.
- ⊕ Une **charte de vie commune**, définissant par exemple des notions d'occupation horaire, peut être mise en place. Par ailleurs, la coopération et la mutualisation des infrastructures peuvent permettre de dégager des économies d'échelle pour les occupants et de réduire les coûts ainsi que les frais de gestion du bâtiment.

## ! MALADAPTATION

Les maladaptations peuvent résider dans les risques suivants :

**Inaction face aux vulnérabilités structurelles**

Renforcer le lien social offre un soutien et une solidarité, mais ne résout pas les problèmes structurels et systémiques de la vulnérabilité. Il est crucial de combiner la promotion du lien social avec des mesures pour lutter contre les inégalités et renforcer les capacités individuelles, afin de créer des conditions durables et équitables tout en favorisant un lien social inclusif.

**Étalement urbain et/ou extension verticale inappropriée**

Étant donné que les espaces communs requièrent des surfaces supplémentaires, il y a un risque d'intensification sur le plan vertical des secteurs de centre-ville au marché du logement tendu et foncier rare ([E. Deborne, 2016](#)) et/ou d'étalement urbain. L'arbitrage entre l'extension en hauteur et la construction de nouveaux bâtiments dépend de facteurs tels que les objectifs urbains, l'environnement, les besoins de la population et les politiques locales. Il faut prendre en compte la densification urbaine, le contexte environnemental, la capacité d'infrastructure, la mixité fonctionnelle et la participation citoyenne. Chaque situation doit être évaluée en fonction des besoins locaux. Par ailleurs, les maîtres d'ouvrage peuvent autoriser une augmentation de la surface de plancher pour encourager les projets de mixité fonctionnelle, équilibrant ainsi les locaux à forte valeur ajoutée et moins attractifs financièrement pour les opérateurs ([Institut d'Aménagement et d'Urbanisme, 2011](#)). Cependant, une extension en hauteur mal planifiée peut avoir des impacts négatifs tels qu'une réduction de l'ensoleillement, des problèmes de ventilation et de microclimat, une surcharge des infrastructures ainsi qu'un déséquilibre de la biodiversité locale.

# REPÈRES DE SUIVI



## LES RECOMMANDATIONS ESSENTIELLES Y AVEZ-VOUS PENSÉ ?



MISE EN PLACE D'UN COMITÉ DE GESTION INTÉGRANT  
L'ENSEMBLE DES PARTIES PRENANTES



## POUR SUIVRE MES ACTIONS ADAPTATIVES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

+/- : indicateur quantitatif

★ : indicateur qualitatif

### INDICATEURS DE MOYENS INTERPRÉTATION

+/-	Surface d'espace communautaire ou local commun de service divisée par le nombre d'utilisateurs du bâtiment (m <sup>2</sup> )	▶ A maximiser
+/-	Nombre de fonctions différentes du bâtiment (bureaux, résidentiel, commerce etc.)	▶ A maximiser
+/-	Nombre de réunion annuelle du comité de gestion intégrant l'ensemble des parties prenantes	▶ A maximiser
+/-	Nombre d'évènements par an favorisant la cohésion sociale de l'ensemble des usagers du bâtiment	▶ A maximiser
+/-	Pourcentage de participants aux évènements de cohésion sociale parmi l'ensemble des usagers du bâtiment (%)	▶ A maximiser

### INDICATEURS DE RÉSULTATS INTERPRÉTATION

+/-	Pourcentage de satisfaction des usagers concernant les interactions sociales (%)	▶ A maximiser
-----	--	---------------



## NOTION / DÉFINITION

● Hormis l'objectif fixé aux programmes de la politique de la ville pour les zones urbaines sensibles de la géographie prioritaire, les autres espaces urbains n'ont pas d'objectifs à l'échelle nationale concernant la **mixité fonctionnelle**. Celle-ci est envisagée comme un équilibre optimal entre la fonction résidentielle, l'activité économique, l'activité commerciale et la présence d'équipements, sans qu'**aucun objectif quantitatif** précis ne soit fixé. Il appartient aux collectivités et à leurs groupements de donner un contenu précis à l'objectif de mixité fonctionnelle et de définir les moyens de sa réalisation ([Centre de Recherche pour l'Etude et l'Observation des Conditions de Vie \(CREDOC\), 2007](#)).

### EN SAVOIR PLUS

Habitat Participatif France (2020), [L'habitat participatif en quartier prioritaire de la politique de la ville](#)

Guide Bâtiment Durable (2013), [Dossier – Favoriser les opportunités d'échange entre les occupants du bâtiment et leur voisinage](#)

Partenariat Français pour la Ville et les Territoires (PFVT) (2020), [Recommandations pour des territoires résilients et adaptés au changement climatique](#)

