Vol :20 N: 01/ Mars 2025 ISSN: 1112-7015
PP: 412 - 428 EISSN: 2602-5973

L'habitat de demain : le logement communautaire comme nouvelle forme d'hébergement social

The Habitat of Tomorrow: Community Housing as a New Form of Social Housing

Marrakchi Mohamed [1]

[1]Maitre assistant universitaire permanent à l'Institut Supérieur des Arts et Métiers de Sfax, Université de Sfax, Tunisien

mohamed.marrakchi@isams.usf.tn

Reçu le: 29/01/ 2025	Accepté le: 16/03/2025	Publié le: 31/03/2025

****

Résumé :

Le débat sur les politiques du logement s'enrichit avec l'émergence de solutions innovantes comme le logement communautaire et les habitats partagés, qui mettent l'accent sur la solidarité et le bien-être. La crise sanitaire a amplifié cette tendance, tandis que l'inaccessibilité au logement, particulièrement en milieu urbain, demeure un défi majeur, exacerbé par la spéculation immobilière. Les logements communautaires répondent aux besoins spécifiques des personnes âgées et des familles, tout en encourageant la mixité sociale, la coopération et une réduction des coûts. Ces modèles s'inscrivent dans une vision d'urbanisme durable et participatif, particulièrement pertinente en Tunisie, où la croissance urbaine rapide nécessite l'utilisation de matériaux locaux et une collaboration renforcée pour assurer la résilience des projets.

Mots-clés: Logement communautaire ;Logements alternatifs ;Habitat partagé ; Cohésion sociale.

ABSTRACT:

The debate on housing policies is enriched by the emergence of innovative solutions such as community housing and shared habitats, which emphasize solidarity and well-being. The health crisis has amplified this trend, while inaccessibility to housing, particularly in urban areas, remains a major challenge, exacerbated by real estate speculation. Community housing meets the specific needs of the elderly and families, while encouraging social diversity, cooperation and reduced costs. These models are part of a vision of sustainable and participatory urban planning, particularly relevant in Tunisia, where rapid urban growth requires the use of local materials and increased collaboration to ensure the resilience of projects.

Keywords: *Community housing ; Alternative housing ; Shared housing;Social cohesion*

1. Introduction :

La question du logement s'est imposée comme un enjeu central dans le débat public, notamment en Tunisie, où de nombreuses grandes villes font face à une inflation importante des prix immobiliers et à une offre de logements insuffisante pour répondre à la croissance démographique. Cette réalité crée des difficultés d'accès à un logement décent, surtout pour les populations les plus vulnérables, et menace la cohésion sociale dans les zones urbaines. Confrontée à cette crise, la nécessité de revoir les approches traditionnelles en matière de politique du logement s'impose, afin de relever les défis actuels et de proposer des solutions adaptées à la diversité des besoins des citoyens. Les questions d'accessibilité, de durabilité et de qualité de vie sont désormais au cœur des priorités.

Dans ce contexte, de nouvelles formes de logement émergent et se développent, offrant des solutions innovantes pour faire face à la crise du logement. Des modèles alternatifs, tels que les logements communautaires intergénérationnels, les micro-logements et les habitats partagés, répondent non seulement à des besoins quantitatifs, mais aussi à des attentes qualitatives, comme le bien-être, la solidarité, l'inclusivité et la réduction des coûts. Ces solutions proposent des espaces de vie où les résidents peuvent mutualiser des ressources et profiter d'une vie sociale enrichissante, tout en s'inscrivant dans une démarche écologique et économique. Ces approches redéfinissent ainsi les modes d'habiter en intégrant des valeurs collectives et durables.

Les mutations démographiques, la flexibilité accrue des modes de travail et l'évolution des aspirations sociales conduisent à une remise en question des conceptions traditionnelles du logement. Aujourd'hui, de nombreuses personnes, qu'il s'agisse de jeunes professionnels, de familles ou de personnes âgées, recherchent des solutions qui dépassent la simple fonction d'espace privé. Ces nouvelles formes d'habitat intègrent des dimensions sociales et communautaires, proposant un cadre de vie dynamique et solidaire, favorisant la coopération et l'entraide, tout en réduisant les coûts et en optimisant l'utilisation des ressources partagées. Elles répondent également à une aspiration croissante à vivre dans des quartiers inclusifs, où la mixité sociale et la participation citoyenne occupent une place centrale.

Confrontées à cette transformation des besoins, les politiques du logement doivent impérativement évoluer et s'adapter pour intégrer ces nouvelles réalités. La politique du logement ne peut plus se contenter de répondre à des objectifs quantitatifs ; elle doit désormais accorder une attention particulière à la qualité de vie, à la durabilité des infrastructures et à l'accessibilité des quartiers pour tous les groupes sociaux. Cela implique de tenir compte des spécificités locales, des modes de vie variés, ainsi que des défis environnementaux, tels que l'utilisation de matériaux locaux et écologiques, la réduction de l'empreinte carbone et une gestion écoresponsable des ressources naturelles. Les projets de logement doivent ainsi s'inscrire dans une vision globale, alliant durabilité, inclusion et responsabilité sociale, pour créer des espaces de vie harmonieux et respectueux de l'environnement.

En Tunisie, où la croissance urbaine rapide et les défis liés à l'urbanisation s'intensifient, l'adoption de ces nouveaux modèles de logement représente une réponse adaptée aux enjeux actuels. Ces approches sont particulièrement pertinentes dans un contexte où la demande en logements ne se résume pas à un besoin quantitatif, mais inclut également des attentes fortes en matière de qualité de vie. En promouvant l'utilisation de matériaux locaux et en encourageant une collaboration étroite entre les différents acteurs, ces modèles peuvent renforcer la durabilité des projets tout en favorisant un urbanisme plus équitable, solidaire et respectueux de l'environnement. Ces solutions offrent ainsi une voie prometteuse pour répondre aux besoins croissants tout en préservant les ressources et en améliorant le cadre de vie des citoyens.

Ce texte explore ainsi les différentes facettes de ces nouvelles formes de logement et met en lumière leur capacité à contribuer à un urbanisme plus responsable et inclusif. Nous verrons comment ces initiatives peuvent transformer les dynamiques urbaines et répondre aux besoins variés des citoyens tout en relevant les défis de durabilité et d'accessibilité. Le but est de démontrer que la politique du logement en Tunisie peut évoluer vers des solutions plus adaptées aux réalités sociales, économiques et environnementales actuelles, afin de garantir un cadre de vie optimal pour tous.

2. Les modèles résidentiels inclusifs et durables : de nouvelles dynamiques pour la gestion du logement

2.1 Les nouvelles perspectives du logement : Réinventer l'habitat de demain

Le débat sur la politique du logement s'est largement centré sur deux enjeux majeurs : l'accessibilité financière au logement et la lutte contre la pénurie de logements. Ces préoccupations étaient, et demeurent, essentielles dans un contexte où la croissance démographique, les inégalités sociales et les transformations économiques exacerbent la pression sur les marchés immobiliers, notamment dans les grandes métropoles. Cependant, dans un monde en constante évolution, de nouvelles dynamiques et de nouvelles demandes émergent, remettant en question le modèle traditionnel du logement. Il devient ainsi pertinent d'explorer des formes de logement plus innovantes et adaptées aux besoins actuels, qui intègrent des impératifs sociaux et écologiques.

Les modèles alternatifs de logement, tels que les habitats communautaires pour les jeunes et les personnes âgées ou les projets d'habitat partagé, suscitent un intérêt grandissant. Ces approches, qui favorisent le partage des espaces et des ressources, répondent à la fois à des défis économiques, sociaux et environnementaux. Par ailleurs, l'idée de concevoir des logements abordables, de qualité et fonctionnels sur des surfaces réduites s'inscrit dans une démarche visant à concilier densification urbaine et amélioration du cadre de vie. Les solutions de logement flexibles et temporaires, comme les logements modulaires ou les habitats éphémères pour populations mobiles, offrent des réponses pragmatiques à des besoins spécifiques, que ce soit dans des contextes de mobilité professionnelle ou de situations

d’urgence humanitaire. Ces innovations reflètent une adaptation aux réalités changeantes des modes de vie et des défis contemporains.

Il est également essentiel de noter que la demande en logements varie en fonction des étapes de la vie et des situations économiques des individus. Cette diversité de besoins, allant du logement étudiant à celui adapté aux personnes âgées, exige une offre plus flexible et variée. Les politiques du logement doivent donc intégrer ces spécificités et proposer des solutions répondant à ces attentes changeantes. Pour l’architecture, l’urbanisme et l’architecture d’intérieur, le défi consiste à concevoir des espaces qui combinent fonctionnalité, durabilité et accessibilité, tout en respectant les principes d’inclusion sociale et de mixité. Cette approche holistique est cruciale pour répondre aux besoins complexes et diversifiés des populations.

Le "logement après le Covid", lui aussi, constitue un autre point de réflexion majeur. La crise sanitaire a profondément bouleversé nos rapports à l'espace et à la ville. Elle a mis en lumière l'importance d'un logement non seulement fonctionnel mais également propice au bien-être, à l'épanouissement personnel et à la solidarité.[1] Les nouvelles pratiques de travail à distance, les préoccupations accrues concernant la qualité de l'air, la santé mentale et la nécessité de repenser les espaces communs, réorientent les priorités en matière de conception architecturale et d'urbanisme. En réponse à ces évolutions, les politiques du logement doivent s'engager dans une dynamique de solidarité et de bien commun, en mettant l'accent sur des projets qui favorisent l'accessibilité, l'inclusivité et la résilience face aux crises futures.

2.2 Le logement entre marché, État et société civile : Une dynamique complexe

Le logement, en tant que besoin fondamental, constitue non seulement la base de l'épanouissement personnel, mais aussi une condition sine qua non à la participation active à la vie en société. En ce sens, l'accès à un logement décent est bien plus qu'une simple question matérielle : il est un pré-requis à la stabilité et au développement de l'individu, ainsi qu'à son intégration dans une communauté. La question du logement revêt donc une dimension sociale, économique et politique majeure, dont l'impact se fait sentir à la fois au niveau individuel et collectif.[2]

Au sein des politiques publiques, la question du logement a été principalement traitée sous un angle quantitatif au cours des dernières décennies. Cette orientation s’explique par une demande croissante de logements dans de nombreuses régions, notamment dans les zones urbaines où l’urbanisation rapide et la croissance démographique exercent une pression accrue sur le parc immobilier. L’objectif principal a donc été de répondre à cette demande en assurant un nombre suffisant de logements pour la population. Cependant, bien que cette approche quantitative soit nécessaire, elle reste insuffisante pour saisir pleinement la complexité du marché du logement et répondre aux besoins qualitatifs et sociaux des citoyens.

Il convient en effet de souligner que le marché du logement n'est pas monolithique. Il se compose d'une multitude de sous-marchés, chacun ayant ses propres caractéristiques, enjeux et mécanismes.[3] Ces sous-marchés ne se caractérisent pas seulement par des critères tels que

la taille, l'équipement ou l'emplacement des logements, mais aussi par des dimensions sociales et économiques, notamment le statut juridique (location, coopératif, propriété, etc.). La diversité des formes d'habitat et des modes de tenure (location, propriété, copropriété) joue un rôle clé dans la dynamique de l'offre et de la demande sur le marché du logement. Par exemple, le logement locatif est souvent encadré par des régulations spécifiques et soumis à des pressions de rentabilité distinctes de celles des logements en propriété. En revanche, le logement coopératif s'appuie sur des principes de solidarité et d'autogestion, qui s'éloignent des logiques purement marchandes. Cette variété de modèles reflète la complexité et la richesse des besoins en matière de logement.

Ainsi, une approche de la politique du logement qui se limite à une analyse quantitative du parc immobilier, sans prendre en compte cette diversité des sous-marchés et des besoins spécifiques de chaque catégorie de logement, risquerait de négliger des enjeux cruciaux. Une véritable politique de logement doit donc s'attacher à comprendre les dynamiques complexes qui sous-tendent la demande et l'offre dans ces différents segments, afin de garantir un accès équitable au logement pour tous, tout en favorisant une gestion durable et inclusive de l'espace urbain.

L'objectif politique prioritaire en matière de logement doit être de garantir à chaque citoyen l'accès à un logement adapté à ses besoins et compatible avec ses moyens financiers. Cette priorité s'inscrit dans une vision d'inclusion sociale, de justice économique et de développement urbain durable. L'accès au logement représente en effet un pilier fondamental pour la stabilité économique des individus et la cohésion sociale des communautés. Cependant, la réalité des marchés immobiliers dans de nombreuses grandes villes, en particulier dans les centres urbains, révèle que cet objectif reste encore largement inaccessible pour une part importante de la population. Cette situation souligne l'urgence de repenser les politiques publiques pour répondre aux inégalités persistantes en matière de logement.

Face à l'insuffisance de logements dans ces zones, exacerbée par une demande croissante liée à l'urbanisation, aux migrations internes et internationales, ainsi qu'à l'afflux d'étudiants et de jeunes travailleurs, de nombreuses familles et individus se trouvent confrontés à des difficultés d'accès à un logement décent à des prix abordables[4]. Le manque de logements disponibles, combiné à la spéculation immobilière et à la hausse continue des prix, contribue à rendre l'accès au logement de plus en plus difficile pour les ménages à revenus modestes ou moyens. En conséquence, des phénomènes de ségrégation résidentielle se produisent, où les groupes les plus vulnérables sont contraints de vivre dans des conditions précaires, voire de se retrouver exclus des zones urbaines denses, accentuant ainsi les inégalités sociales et géographiques.

Dans ce contexte, il est crucial de développer une palette de stratégies diversifiées en matière de politique du logement, visant à élargir l'offre de logements accessibles à tous. Une des solutions pour relever ce défi consiste à renforcer et à étendre la part de logements à loyer encadré. Ce mécanisme permet de limiter la hausse des loyers dans certaines zones,

protégeant ainsi les populations les plus vulnérables des augmentations excessives qui rendent l’accès au logement de plus en plus difficile. Le loyer encadré, ou la régulation des loyers, représente donc un outil clé pour stabiliser le marché locatif et garantir la disponibilité de logements abordables dans les zones soumises à une forte pression immobilière.

Cependant, la mise en œuvre effective de ce type de politique nécessite un renforcement significatif du secteur public, notamment au travers de l’investissement public dans la construction de nouveaux logements sociaux et intermédiaires, mais aussi à travers la régulation de l’offre privée. Le secteur public, en tant qu’acteur central dans la planification urbaine et la gestion des territoires, a un rôle primordial à jouer pour garantir que l’offre de logements réponde réellement aux besoins de la population[5]. Ce renforcement du secteur public implique non seulement une augmentation des financements publics alloués à la construction de logements, mais aussi une révision des mécanismes de financement et de gestion des projets immobiliers, afin de garantir l’accessibilité financière tout au long de la chaîne de production du logement.

La question du logement est intrinsèquement liée à la question de l’inégalité économique et sociale. La pénurie de logements abordables dans les grandes agglomérations urbaines exige la mise en place de politiques publiques ambitieuses et globales. Ces politiques doivent non seulement répondre à la demande de logements en nombre, mais aussi veiller à leur accessibilité financière, en prenant en compte les spécificités des territoires et les besoins variés des populations. Un renforcement du secteur public, combiné à une régulation efficace du marché privé et à des stratégies innovantes d’accompagnement des ménages, est donc indispensable pour atteindre l’objectif d’un logement accessible pour tous.

C'est dans cette optique que la politique du logement social-démocrate, a ajusté ses actions en matière de planification et de politique foncière, ainsi que de politique des loyers[6]. Ainsi, l’état met durablement à disposition des ressources pour le logement social dans des proportions que l'on n'avait plus vues depuis longtemps, et dans de nombreux endroits, de nouveaux logements et quartiers résidentiels émergent en initiative publique comme privée[7]. Néanmoins, la recherche de logement reste une entreprise stressante pour les nouveaux arrivants dans les grandes villes et au début des semestres. Cela s'applique également à ceux qui cherchent à proximité de leur domicile actuel un logement plus grand, plus petit ou accessible dans un environnement collectif, tout en étant encore abordable. De nombreux usagers doivent se tourner vers d'autres options et accepter de longues distances de trajet, ou se rapprocher considérablement. D'autres doivent consacrer plus de la moitié de leurs revenus pour un toit au-dessus de leur tête. Et de plus en plus de personnes prennent l'initiative d'organiser leur logement.

Ces personnes souhaitent devenir actives, s'organiser elles-mêmes et déterminer elles-mêmes le choix de leur forme de logement. Pour le dire d'emblée : cela offre également à une politique du logement orientée vers le bien commun l'opportunité de prendre en compte les potentiels et les impulsions des nouvelles formes de logement pour des qualités résidentielles

renouvelées, ainsi que pour un développement urbain et de quartier à la fois social et écologique. Cela inclut également le perfectionnement, en particulier des instruments de politique du logement et de construction, qui tiennent compte de l'engagement élevé et de la diversité des idées des "pionniers du logement".

3. Emergence des formes de logement : vivre autonomement – vivre en communauté

3.1. L'Essor des Modèles Communautaires et Alternatifs

Face aux évolutions démographiques, aux transformations des conditions de travail et aux nouvelles aspirations en matière de modes de vie, les modèles de logement alternatifs, souvent axés sur le collectif, prennent de l'ampleur. Ces modèles s'éloignent du concept traditionnel de logement individuel pour privilégier des espaces de vie communautaires et multifonctionnels[8]. Parmi ces solutions figurent les colocations classiques, les communautés de vie pour personnes âgées et leurs aidants, les groupes de vie pour personnes atteintes de démence, les habitats intergénérationnels, les coopératives d'habitation, les projets d'autoconstruction, ainsi que les espaces de co-living, les logements en cluster et les micro-logements. Ces modèles intègrent souvent une offre de services élargie, répondant à des besoins variés et renforçant le lien social.

Alors que ces formes de logement étaient longtemps des phénomènes isolés, se développant presque sans être remarqués par le public, de plus en plus de personnes définissent désormais la qualité de vie non seulement par la taille et l'équipement du logement, mais aussi par des offres de services supplémentaires, des possibilités d'utilisation et des options de logement flexibles[9].

Le concept des "nouvelles formes de logement" est profondément complexe et difficile à définir de manière univoque, car il regroupe une multitude de modèles résidentiels émergents, chacun porteur de valeurs, d'objectifs et de pratiques spécifiques. Ces nouvelles formes de logement se caractérisent par leur ambition de dépasser les structures traditionnelles, souvent centrées sur le modèle familial nucléaire, pour adopter des configurations plus flexibles et innovantes, en phase avec les dynamiques sociales, économiques et écologiques actuelles[10]. En ce sens, elles bousculent les conceptions classiques de l'habitat en proposant des alternatives qui favorisent une gestion autonome des conditions de logement, tant à l'échelle individuelle que collective, reflétant ainsi une évolution des besoins et des aspirations contemporaines.

Une caractéristique clé de ces nouvelles formes de logement est la diversité des modèles, qui va des logements collectifs ou communautaires, aux projets d'auto-construction, en passant par les logements coopératifs ou encore les modèles hybrides de location et de propriété[11]. L'essentiel réside dans la volonté des habitants de définir eux-mêmes les conditions de leur vie commune, de participer activement à la conception et à la gestion de leur habitat, et de créer des communautés résidentielles qui répondent à leurs besoins spécifiques, souvent en dehors des logiques du marché immobilier traditionnel.

Parmi ces nouvelles formes de logement, le logement communautaire se distingue particulièrement. Le terme de "logement communautaire" désigne ces formes d’habitat où des individus choisissent délibérément de vivre ensemble et de s’entraider. Ce modèle repose sur une vision partagée de la vie collective, où les résidents, sur un pied d’égalité, forment un ensemble résidentiel qui va au-delà des liens familiaux. Contrairement aux modèles traditionnels où le logement est généralement perçu comme un bien privé et individualisé, le logement communautaire privilégie des principes de solidarité, de partage des ressources et de gestion collective. Les résidents participent activement à la conception, à la gestion et à l’organisation de leur environnement de vie, en cherchant à établir une communauté qui soit durable, tant d’un point de vue social qu’écologique.

Le logement communautaire, par sa nature même, met l’accent sur l’égalité entre les résidents, qu’il s’agisse d’un logement coopératif ou d’un projet d’habitat participatif. Contrairement aux structures conventionnelles où la hiérarchie entre les acteurs du logement (propriétaires, promoteurs, locataires) est marquée, dans ces modèles communautaires, les résidents ont une influence directe sur les décisions concernant l'aménagement de leur espace de vie, l'entretien des espaces communs, et même parfois sur la gestion financière du projet. Ce modèle s’inscrit dans une logique de gouvernance partagée où chaque membre de la communauté a une voix égale, ce qui favorise la cohésion sociale et une gestion plus transparente et responsable des ressources.

L’un des atouts majeurs du logement communautaire réside dans sa capacité à renforcer une résilience collective. En partageant des espaces et des responsabilités, les résidents peuvent mieux affronter les défis économiques et sociaux, tels que la précarité, l’isolement ou la gestion des ressources (énergie, eau, etc.)[12].. De plus, la mutualisation des équipements (jardins partagés, buanderies, espaces de coworking) et des services (garde d’enfants, aide aux personnes âgées) permet de diminuer les coûts individuels tout en tissant des liens sociaux solides et en assurant la viabilité économique du projet. Cette approche s’inscrit également dans une logique de durabilité écologique, les initiatives communautaires visant souvent à réduire leur impact environnemental grâce à des pratiques comme le recyclage, la permaculture ou l’utilisation de matériaux écologiques pour la construction et l’entretien des bâtiments.

Les logements communautaires représentent ainsi une réponse alternative aux défis contemporains du logement. Elles permettent de sortir de la logique de production immobilière industrielle et d’accessibilité financière purement liée aux capacités d’achat ou de location. Elles ouvrent des perspectives nouvelles pour la gestion des espaces urbains, en plaçant les besoins humains et sociaux au cœur de la conception du cadre de vie[13]. Cependant, pour que ces initiatives connaissent un développement à grande échelle, il est nécessaire d'adapter les politiques publiques. Cela passe notamment par une révision des normes urbanistiques et des instruments juridiques de régulation, afin de soutenir la diversité des modèles de logement, tout en garantissant des conditions de sécurité et de qualité de vie pour les habitants.

Dans cette perspective, le logement communautaire et les nouvelles formes de logement offrent une opportunité précieuse pour repenser l'urbanisme et la politique du logement dans une optique plus inclusive, participative et durable. Toutefois, pour que ces modèles s'installent durablement, ils nécessitent un soutien public adapté, des incitations fiscales et des partenariats avec les acteurs privés, ainsi qu'une volonté politique forte de promouvoir des formes de vie plus collectives, ouvertes et résilientes face aux défis contemporains.

Le logement communautaire émerge comme une réponse adaptée à plusieurs défis contemporains, et sa pertinence s'amplifie dans un contexte marqué par une flexibilité professionnelle accrue, une diversité croissante des modes de vie et des structures familiales, ainsi que par une demande de logements plus accessibles et adaptés aux besoins spécifiques de certaines populations, telles que les personnes âgées et les familles nombreuses. Cette évolution des besoins de logement, en dehors des modèles traditionnels, rend le logement communautaire non seulement attrayant, mais aussi une solution potentielle pour répondre à l'évolution des attentes sociales, économiques et démographiques.

Tout d'abord, la flexibilité professionnelle, avec l'émergence du télétravail, de l'entrepreneuriat indépendant et d'autres formes de travail flexibles, modifie les dynamiques résidentielles et incite de plus en plus de personnes à rechercher des logements moins conventionnels. Les individus, tout au long de leur parcours de vie, aspirent à des espaces de vie qui favorisent les interactions sociales et une plus grande autonomie tout en offrant des opportunités de mise en réseau et de soutien mutuel. Dans ce cadre, le logement communautaire devient une alternative séduisante, car il permet d'allier la flexibilité de l'habitat à une organisation collective du quotidien. Les espaces partagés, les installations communautaires (telles que des jardins, des salles communes, des ateliers ou des espaces de coworking) et l'organisation collaborative de la vie résidentielle favorisent l'émergence de communautés plus soudées, où les individus peuvent trouver soutien et interaction sociale tout en bénéficiant d'une plus grande liberté dans leur mode de vie.

3.2. Le logement communautaire et le public cible : un modèle pour tous

L'une des populations qui bénéficient particulièrement de ces nouveaux modèles de logement sont les personnes âgées. En raison de l'absence d'offres de logements abordables, accessibles et spécifiquement adaptés à leurs besoins dans de nombreuses régions urbaines, de plus en plus de personnes âgées se tournent vers des alternatives telles que le logement communautaire. Ces logements sont souvent perçus comme une solution viable pour les seniors cherchant à maintenir une vie autonome tout en étant proches d'une forme de soutien et d'interaction sociale. Le logement communautaire permet aux personnes âgées de vivre de manière indépendante dans un environnement où elles peuvent, si elles le souhaitent, bénéficier de l'aide et du soutien des autres membres de la communauté. Ces dispositifs, qui peuvent inclure des services de santé à domicile, des activités sociales et culturelles partagées,

ou des systèmes de solidarité intergénérationnelle, permettent de répondre à un double besoin : un logement adapté et une forme de vie communautaire soutenante.

De plus, les familles, en particulier celles ayant plusieurs enfants, sont également de plus en plus attirées par les modèles de logement communautaire, surtout lorsqu'elles sont confrontées à la difficulté de trouver des logements adéquats et abordables dans le « marché traditionnel » du logement[14]. Dans de nombreuses villes, le manque de logements familiaux abordables, notamment dans des environnements urbains agréables et bien desservis par des infrastructures (écoles, transports, espaces publics, etc.), engendre une pression importante sur les usagers. Le logement communautaire, en offrant des espaces de vie plus grands et des services partagés (tels que des espaces de jeu pour enfants, des crèches, des activités familiales), représente une alternative attrayante. Il permet non seulement de répondre aux besoins d’un logement accessible et de qualité, mais aussi de créer des environnements plus adaptés au bien-être des enfants et des parents.

Un aspect central qui traverse tous ces groupes – des personnes âgées aux familles avec enfants – est le désir de créer des "parentés choisies"[15] ou des communautés résidentielles fondées sur des liens sociaux volontaires plutôt que sur des liens familiaux biologiques. Ce phénomène de "parenté choisie" favorise une forme de solidarité qui dépasse les relations de voisinage ordinaires et crée des réseaux de soutien et d’entraide[16]. Dans ces communautés, les résidents partagent des valeurs communes, des objectifs collectifs et, souvent, une volonté de s’entraider, ce qui contribue à un enrichissement mutuel et à un développement social soutenu. Le logement communautaire devient ainsi un lieu de bien-être personnel et collectif, où les liens sociaux sont renforcés et où les besoins individuels sont intégrés dans une dynamique de groupe.

Les attentes à l’égard de ces projets de logement communautaire sont, à cet égard, ambitieuses. Les concepteurs de ces projets cherchent à combler ce qui a été décrit comme "le lien manquant entre l’utopie et la maison individuelle classique"[17]. Cela reflète l’ambition de dépasser le modèle traditionnel du logement familial isolé, souvent perçu comme un rêve de tranquillité dans un cadre rural ou suburbain, pour proposer des espaces de vie plus dynamiques et connectés. Ce type de logement devrait être plus attractif que le modèle classique de la maison individuelle, en raison de sa capacité à offrir une forte cohésion sociale, dépassant les simples relations de voisinage, ainsi que des infrastructures communes qui favorisent le partage, l’entraide et les économies d’échelle. Les installations communautaires, telles que des cuisines partagées, des espaces de jardinage, des ateliers, des salles polyvalentes, ou encore des systèmes d’achat en groupe pour réduire les coûts, permettent non seulement de générer des économies, mais aussi d’augmenter la qualité de vie de ses habitants en réduisant la solitude, en facilitant l'accès à des services et en encourageant des modes de vie plus durables.

Les projets de logement communautaire répondent à des aspirations profondes liées à la recherche de solidarité, de durabilité et de bien-être. Si ces projets sont porteurs d’espoir, ils

nécessitent toutefois une réflexion approfondie en termes de politique publique. L'intégration du logement communautaire dans les politiques urbaines et les régulations locales nécessite des ajustements, notamment dans les domaines du droit de propriété, de la gestion des espaces partagés, du financement participatif et de la reconnaissance légale de ces nouveaux modèles d'habitat. Toutefois, ces projets représentent une alternative prometteuse pour répondre aux besoins diversifiés des citoyens modernes, tout en contribuant à un développement urbain plus inclusif, équitable et durable.

3.3. Le logement communautaire en Tunisie : cohésion sociale, résilience urbaine et réponse aux défis contemporains

En Tunisie, les modèles de logement communautaire commencent à émerger lentement, comme une réponse pertinente aux défis posés par les évolutions sociales et démographiques, tout en s'inscrivant dans une vision plus large de développement urbain durable[18].

Le premier atout majeur de ces modèles réside dans leur capacité à générer des "logements abordables". En Tunisie, comme dans de nombreuses autres régions du monde, l'accès à un logement décent est un défi majeur pour une large portion de la population, notamment dans les zones urbaines en forte croissance. L'urbanisation rapide, couplée à la pression démographique, conduit à une augmentation des prix de l'immobilier et à un manque de logements accessibles pour les couches sociales les plus vulnérables. Dans ce contexte, les modèles de logement communautaire, qui reposent sur des mécanismes de financement collectifs et participatifs, permettent de rendre le logement plus abordable en mutualisant les coûts de construction, d'entretien et de gestion. Ces modèles offrent également la possibilité d'augmenter la résilience des quartiers en combinant logements, espaces communs et équipements partagés, tout en réduisant les coûts individuels.

La "durabilité" de ces modèles réside également dans leur approche de financement collaboratif et leur capacité à s'adapter aux contraintes économiques locales. En effet, au-delà des considérations purement financières, ces projets se distinguent par leur caractère pérenne grâce à la mise en place de mécanismes de financement à long terme, qui peuvent inclure des coopératives de logement, des fonds de solidarité ou des dispositifs d'épargne collective[19]. Cette approche permet de renforcer la stabilité financière des projets, tout en offrant une réponse aux besoins de logement sans dépendre exclusivement de financements externes ou de l'intervention de grands promoteurs privés. En outre, la dimension écologique des projets communautaires, qui favorisent souvent l'utilisation de matériaux locaux, durables et respectueux de l'environnement, renforce la viabilité à long terme de ces modèles dans un contexte de préoccupation croissante pour l'environnement et le changement climatique.

Sur le plan social, les "réseaux sociaux bien fonctionnels" que ces projets génèrent constituent l'un de leurs plus grands atouts. En favorisant la collaboration entre les habitants, les modèles de logement communautaire agissent comme des catalyseurs de cohésion sociale et de solidarité de quartier. Dans un pays comme la Tunisie, où les disparités sociales et géographiques sont encore marquées, ces initiatives offrent un cadre propice à l'inclusion et

à la mixité sociale, en réunissant des personnes de diverses origines et statuts sociaux autour de projets communs. Les interactions quotidiennes entre résidents, la gestion collective des espaces et l'organisation d'activités partagées contribuent à la création de liens sociaux forts, à l'entraide mutuelle et à la réduction de l'isolement, qui sont des défis majeurs dans de nombreuses zones urbaines.

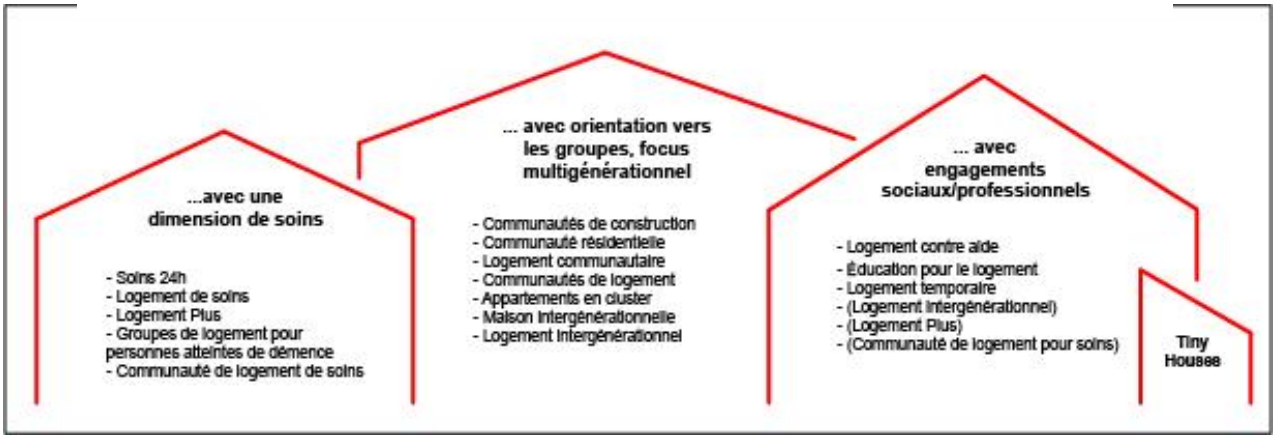
3.4. Les logements communautaires et leur impact sur la conception urbaine

Ces projets jouent également un rôle clé dans le "développement des quartiers" et la création de nouvelles dynamiques urbaines. Plutôt que de reproduire des modèles isolés ou monofonctionnels, les projets de logement communautaire ont la capacité d'intégrer les spécificités locales et de contribuer à un développement urbain plus équilibré et plus humain. En s'appuyant sur une approche participative, ils permettent aux habitants de s'impliquer dans la conception et la gestion de leur cadre de vie, favorisant ainsi une appropriation de l'espace urbain[20]. Cette dynamique est d'autant plus pertinente dans un contexte tunisien marqué par une urbanisation rapide, où il est nécessaire de repenser l'aménagement des villes pour répondre aux enjeux de durabilité et de qualité de vie. En facilitant l'intégration de ces projets dans le tissu urbain existant, le logement communautaire participe activement à la création de quartiers plus cohérents, inclusifs et résilients, tout en encourageant l'interconnexion entre les différentes parties de la ville.

La "cohésion sociale"[21] générée par ces projets de logement communautaire contribue de manière significative à la stabilisation et à la résilience des quartiers[22]. En offrant aux résidents un sentiment d'appartenance et de responsabilité partagée, ces projets créent un environnement où les individus sont plus enclins à s'entraider, à se soutenir mutuellement et à collaborer pour le bien-être collectif. Ce phénomène est d'autant plus pertinent dans le contexte tunisien, où la transition sociale et économique, ainsi que les défis de la migration interne et internationale, posent des enjeux majeurs en termes de cohésion et de solidarité. En favorisant des formes de vie partagée, ces projets participent également à la prévention des fractures sociales et à la construction d'une identité collective forte, enracinée dans des valeurs de coopération et de respect mutuel.

Les modèles de logement communautaire en Tunisie représentent bien plus qu'une simple alternative au marché immobilier traditionnel ; ils incarnent un véritable projet de société, à la fois socialement innovant, économiquement viable et écologiquement responsable[23]. Ces projets contribuent à la création de logements abordables, à la durabilité des quartiers et à la promotion de la cohésion sociale, tout en répondant aux défis du changement social et démographique. Cependant, pour que ces modèles se développent et soient pleinement intégrés dans le paysage urbain tunisien, il est crucial que les autorités publiques soutiennent leur mise en œuvre à travers des politiques adaptées, des financements dédiés et une régulation favorisant la diversité des formes d'habitat. De telles initiatives, soutenues par une vision globale du développement urbain durable, pourraient constituer un pilier important pour l'avenir de l'urbanisation en Tunisie.

Figure 1 : Formes de logement. Schéma personnel inspiré du travail de Neue- Wohnformen



Source : Neue-Wohnformen.de

En plus de (dèles de micro-logement se mettent en avant – également en réaction à des loyers extrêmes et à la pénurie de logements, à un marché du travail de plus en plus flexible et mobile, et à la tendance vers les ménages unipersonnels. Les "Tiny Houses"[24], de plus en plus populaires avec leur exigence ambitieuse en matière d'architecture intéressante, consomment moins d'espace, de matériaux de construction et d'énergie, tout en reflétant le désir d'avoir son propre chez-soi et en n'entravant pas la mobilité nécessaire des travailleurs[25].

Bien qu'il semble paradoxal au premier abord, ces nouvelles formes de logement s'inscrivent dans une bonne tradition. En effet, l'émergence de nouvelles formes de logement a toujours reflété des changements sociaux, allant des structures familiales modifiées, de la répartition du travail économique et familial, de la répartition des revenus jusqu'aux processus d'urbanisation liés à l'émergence de la société industrielle. Ainsi, le mouvement coopératif ouvrier du XIXe siècle visait l'autonomie, l'autogestion, les équipements communautaires et la propriété collective – également comme terrain d'expérimentation pour un logement alternatif[26]. Il a trouvé son pendant dans la construction de logements d'entreprise de la part d'entrepreneurs conservateurs et paternalistes, qui souhaitaient lier leurs travailleurs et leurs familles à un logement moderne et à un environnement résidentiel attrayant, tout en incluant des équipements communautaires pour établir des voisinages stables à long terme.

De plus, les nouvelles formes de logement soutiennent un développement qui, dans les années à venir, devrait encore se renforcer – alimenté par les expériences vécues pendant et à la suite de la pandémie de Covid-19 : la nécessité de distanciation sociale accentue le désir de communauté, tandis que pour de nombreuses personnes, le logement devient un espace de vie et de séjour encore plus privilégié. Les frontières entre le logement et le travail, entre le travail et les loisirs, entre la famille et les amis, entre le public et le privé, deviennent de plus en plus floues. Avec le nouveau travail entre télétravail et espaces de co-working et la nouvelle

attractivité des zones périurbaines comme lieux de résidence, le logement en communauté semble clairement répondre aux besoins actuels. Le retrait individuel dans l'anonymat et la cohabitation souvent sans attaches dans les villes sont remis en question.

4. Conclusion :

À l’avenir, la politique du logement devrait impérativement saisir l’opportunité d’intégrer les nouvelles formes de logement dans ses stratégies, afin de promouvoir un développement urbain qui soit à la fois socialement inclusif et écologiquement durable. Cette orientation pourrait non seulement répondre aux défis actuels du logement, mais aussi anticiper les besoins de demain en matière d’habitat. En effet, l’émergence de nouvelles pratiques résidentielles, telles que le logement communautaire, la colocation intergénérationnelle, les coopératives d’habitat ou les modèles d’auto-construction, offre des pistes intéressantes pour répondre à des enjeux multiples : accessibilité économique, durabilité environnementale et renforcement du lien social. Ces modèles de logement, souvent portés par des initiatives citoyennes ou des "pionniers du logement", nécessitent une prise en charge particulière par les politiques publiques afin de favoriser leur développement tout en garantissant une offre suffisante et adaptée aux besoins de toutes les populations.

L’un des principaux atouts des nouvelles formes de logement réside dans leur capacité à renouveler le rapport au logement. Ces modèles s’appuient sur des valeurs telles que la solidarité, la participation collective, la mutualisation des ressources et l’autosuffisance partagée. Dans un contexte où les besoins en logement augmentent, en particulier dans les grandes villes et les zones urbaines en forte croissance, ces initiatives peuvent constituer une alternative viable aux solutions traditionnelles, notamment dans les quartiers populaires ou les zones périurbaines. L'engagement des habitants dans le processus de création et de gestion de leur espace de vie favorise une approche plus personnalisée du logement, qui prend en compte non seulement les besoins individuels, mais aussi ceux de la communauté. Cette dynamique permet de lutter contre l'isolement social, de renforcer la cohésion des quartiers et de promouvoir des comportements plus durables et respectueux de l'environnement.

Afin de soutenir ces démarches innovantes, il devient essentiel que les politiques du logement développent des "instruments de soutien adaptés". Ces instruments doivent tenir compte de l’engagement à la fois individuel et collectif des citoyens impliqués dans ces projets. Les porteurs de projets de logement alternatif souvent s’inspirent de modèles internationaux, mais adaptent leurs pratiques aux spécificités locales, en imaginant des solutions innovantes qui répondent à des besoins spécifiques, qu’ils soient sociaux, économiques ou environnementaux. Il est donc crucial que la politique du logement soutienne ces initiatives, non seulement par un cadre réglementaire favorable, mais aussi par des mécanismes financiers adaptés. Le rôle de l'État et des collectivités locales est ainsi de mettre en place des dispositifs qui facilitent l’accès à ces formes de logement innovantes, tout en garantissant une juste répartition des ressources et une diversité des offres.

Cependant, cette volonté de promouvoir de nouvelles formes de logement ne doit pas occulter la nécessité de garantir un accès au logement pour les populations les plus vulnérables. Dans de nombreuses régions, notamment dans les zones urbaines en forte demande, les prix de l'immobilier ont atteint des niveaux tels que de nombreuses personnes, voire des familles entières, ne peuvent plus se permettre de vivre dans un cadre urbain décent. La politique du logement doit, dans ce contexte, continuer de s'assurer que des logements accessibles soient disponibles pour les ménages les plus modestes, tout en poursuivant les efforts pour offrir des logements abordables dans les zones où la demande est la plus forte. Cela peut passer par un renforcement de l'offre de logements sociaux, la mise en place de loyers modérés ou encore la régulation des prix du marché locatif privé. De plus, il est impératif que ces nouvelles formes de logement ne se limitent pas à des niches réservées à certaines catégories sociales ou à des zones spécifiques. Elles doivent s'inscrire dans une logique d'intégration urbaine et contribuer à la mixité sociale, en évitant de créer de nouveaux ghettos ou des zones marginalisées.

En définitive, la politique du logement de demain devra non seulement favoriser l'émergence de nouvelles formes d'habitat pour répondre aux défis contemporains du logement, mais aussi garantir une offre suffisante, accessible et durable pour l'ensemble de la population. Pour cela, les pouvoirs publics devront trouver un équilibre subtil entre la promotion de projets innovants, portés par les citoyens et la société civile, et la nécessité de maintenir une offre de logements conventionnels pour les populations les plus vulnérables.

5. *Liste Bibliographique*:

- **Livres :** Nom complet de l'auteur (année), titrecomplet, édition, pays ;

- Bernard Coloos (2008), *Comprendre les marchés du logement*, Ed. L'Harmattan, Paris.
- Bernard Légé (1991), *Le droit au logement en question : Dispositifs d'accès et insertion des familles*, Ed. Fenixx Réédition Numérique, Amiens.
- Bertrand Roehner (2004), *La Cohésion sociale*, Ed. Odile Jacob, Paris.
- Catherine Bonvalet, Anne Gotman (1992), *Le Logement, une affaire de famille: L'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*, Ed. L'Harmattan, Paris.
- Catherine Bonvalet (2020), *Jeux de familles*, Ed. CNRS Éditions, Paris.
- Christian La Grange (2014), *La maison écologique - Penser et construire son habitat à moindre frais*, Ed. Terran Eds De, Pyrénées.
- Françoise Arnold (2005), *Le logement collectif : De la conception à la réhabilitation*, Ed. Le Moniteur, Paris.
- GICQUEL Audrey (2024), *Les clés de l'habitat participatif*, Ed. Yves Michel Editions, Paris.
- Jean de Maisonseul (2001), *L'habitat dans un urbanisme évolutif : Éléments pour une théorie de la densité constante*, Ed. CNRS Éditions, Paris.
- Jegouzo-Vienot L. (2002), *Etablissement public et logement social*, Ed. L.G.D.J, Paris.
- Julie Noblet (2018), *Habitat groupe alternatif : Une solution au devenir de l'habitat en France?*, Ed. Universitaires Europeennes, Sarrebruck.
- Mickaël Desloges, Elisabeth Nodinot,Bruno Thiery (2018), *Tiny Houses : Petites constructions, grande liberté*, Ed. Rustica, Paris.

- Nicole Dassonville (2014), *Le logement social*, Ed. ESF éditeur, Paris.
- Sondes Ben Abdallah (2023), *L'urbanisme du bien-être: Mieux vivre dans sa ville*, Ed. JDH.
- YVES SITBON (2024), *Micro-Logements : Réinventer l'Habitat Urbain pour un Futur Densifié*, Ed. YVES SITBON, Paris.

- **Article du Journal et des revues:**

- Éva Lelièvre, Géraldine Vivier (2008), *Christine Tichit, Parenté instituée et parenté choisie. Une vision rétrospective sur les figures parentales en France de 1930 à 1965*, in Population 2008/2 Vol. 63, Aubervillier.
- Jean-Marie Miossec (2013), *La politique d'habitat en Tunisie depuis l'indépendance*, in Habitat, État, société au Maghreb, Ed. CNRS Éditions, Paris.
- Julien Dohet (2018), *Le mouvement coopératif : histoire, questions et renouveau*, in Courrier hebdomadaire du CRISP 2018/5 n° 2370-2371, Ed. CRISP, Bruxelles.
- Julien Vignet, *L'habitat participatif, espace de souveraineté commune ou communauté sélective de l'économie solidaire* ?, in revue Recma 2016/3 N° 341.
- Philippe Hamman, *Repenser la ville à l'heure des injonctions au développement durable*, in revue Home N°25 Dossier. La ville, une œuvre ouverte
- Thierry PAQUOT (2011), *L'habitat en utopie*. https://www.institutdiderot.fr/wp-content/uploads/2015/03/Lhabitatenutopie.pdf

- **Article sur web :**

- Thierry PAQUOT (2011), *L'habitat en utopie*. https://www.institutdiderot.fr/wp-content/uploads/2015/03/Lhabitatenutopie.pdf

- **webographie :**

- https://www.urbanisme puca.gouv.fr/IMG/pdf/note_covid_v2.pdf
- https://journals.openedition.org/sdt/14211?lang=en
- https://monimmeuble.com/actualite/habitat-partage-vers-une-nouvelle-culture-de-lhabiter
- https://journals.openedition.org/confins/13450
- https://www.erudit.org/fr/revues/ipme/2017-v30-n3-4-ipme03334/1042664ar/
- https://cohesionsociale.wallonie.be/content/definitions-cohesion-sociale
- https://latinyhouse.com/le-concept/

[1] https://www.urbanisme puca.gouv.fr/IMG/pdf/note_covid_v2.pdf

[2] Bernard Légé (1991), *Le droit au logement en question : Dispositifs d'accès et insertion des familles*, Ed. Fenixx Réédition Numérique, Amiens.

[3] Bernard Coloos (2008), *Comprendre les marchés du logement*, Ed. L'Harmattan, Paris.

[4] Christian La Grange (2014), *La maison écologique - Penser et construire son habitat à moindre frais*, Ed. Terran Eds De, Pyrénées.

[5] Jegouzo-Vienot L. (2002), *Etablissement public et logement social*, Ed. L.G.D.J, Paris.
[6] Nicole Dassonville (2014), *Le logement social*, Ed. ESF éditeur, Paris.
[7] https://journals.openedition.org/sdt/14211?lang=en

[8] Julie Noblet (2018), *Habitat groupe alternatif : Une solution au devenir de l'habitat en France?*, Ed. Universitaires Européennes, Sarrebruck.
[9] IBID
[10] https://monimmeuble.com/actualite/habitat-partage-vers-une-nouvelle-culture-de-lhabiter
[11] Julien Vignet (2016), *L'habitat participatif, espace de souveraineté commune ou communauté sélective de l'économie solidaire ?* in revue Recma 2016/3 N° 341

[12] Françoise Arnold (2005), *Le logement collectif : De la conception à la réhabilitation*, Ed. Le Moniteur, Paris.
[13] Philippe Hamman, *Repenser la ville à l'heure des injonctions au développement durable*, article de revue Home N°25 Dossier. La ville, une œuvre ouverte.

[14] Catherine Bonvalet (2020), *Jeux de familles*, Ed. CNRS Éditions, Paris.

[15] Le phénomène de "parenté choisie" désigne des relations sociales qui vont au-delà des liens familiaux biologiques traditionnels. Il s'agit de créer des liens affectifs et de solidarité avec des individus en dehors de la famille, souvent dans un cadre communautaire. Source : Éva Lelièvre, Géraldine Vivier, Christine Tichit (2008), *Parenté instituée et parenté choisie. Une vision rétrospective sur les figures parentales en France de 1930 à 1965*, in Population 2008/2 Vol. 63, Aubervilliers.
[16] Catherine Bonvalet, Anne Gotman (1992), *Le Logement, une affaire de famille: L'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*, Ed. L'Harmattan, Paris.
[17] Thierry PAQUOT, *L'habitat en utopie*, 2011. Sorce : https://www.institutdiderot.fr/wp-content/uploads/2015/03/Lhabitatenutopie.pdf
[18] https://journals.openedition.org/confins/13450
[19] https://www.erudit.org/fr/revues/ipme/2017-v30-n3-4-ipme03334/1042664ar/
[20] Jean de Maisonseul (2001), *L'habitat dans un urbanisme évolutif : Éléments pour une théorie de la densité constante*, Ed. CNRS Éditions, Paris.
[21] La cohésion sociale désigne l'ensemble des liens et des mécanismes qui favorisent l'unité et la solidarité au sein d'une société, d'un groupe ou d'une communauté. Source : https://cohesionsociale.wallonie.be/content/definitions-cohesion-sociale
[22] Bertrand Roehner (2004), *La Cohésion sociale*, Ed. Odile Jacob, Paris.
[23] Jean-Marie Miossec (2013), *La politique d'habitat en Tunisie depuis l'indépendance*, in Habitat, État, société au Maghreb, Ed. CNRS Éditions, Paris.
[24] Les Tiny Houses (ou "petites maisons" en français) désignent des habitations de très petite taille, généralement de moins de 50 mètres carrés. Ces maisons sont conçues pour maximiser l'espace et l'efficacité tout en offrant une solution de logement abordable, durable et fonctionnelle. Source : https://latinyhouse.com/le-concept/
[25] Mickaël Desloges (2018), Elisabeth Nodinot,Bruno Thiery, *Tiny Houses : Petites constructions, grande liberté*, Ed. Rustica, Paris.
[26] Julien Dohet (2018), *Le mouvement coopératif : histoire, questions et renouveau*, in Courrier hebdomadaire du CRISP 2018/5 n° 2370-2371, Ed. CRISP, Bruxelles.