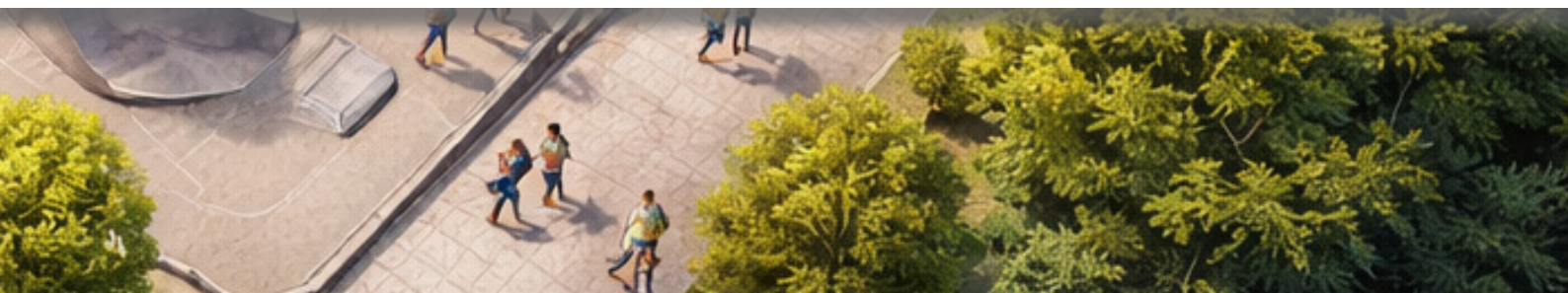




CDOS

**SEINE
SAINT-DENIS**

**Le sport en unité d'habitation,
un défi de conception
et de gouvernance partenariale**



Introduction	3
I. Visions et concepts : de l'héritage historique à la modularité d'usage	4
1. L'héritage corbuséen : le sport comme composante de l'hygiène résidentielle	4
2. La modularité radicale : l'exemple de la Coloc' de l'Ourcq	4
3. Concevoir la réversibilité des espaces	4
II. Le sport en habitat social : levier de cohésion et d'innovation sociale	4
1. Le projet Montbrand : un paradigme d'urbanisme sportif à pantin	4
2. Le sport comme outil de proximité et d'insertion	5
3. Solutions concrètes de reconversion	5
III. L'intégration d'équipements sportifs partagés dans les unités d'habitation	5
1. Un nouveau besoin urbain et cadre juridique	5
2. Les enjeux de la mutualisation (le partage des lieux)	5
3. Les défis techniques et solutions de gestion	6
IV. Dispositif opérationnel : vers l'activation des réflexions	6
1. Composition du binôme pilote	6
2. Modalités de fonctionnement : le cycle « diagnostic - action »	6
3. Livrables attendus et pérennisation	6
V. Enjeux et questionnements stratégiques : lever les freins à l'activation	6
1. La gestion des usagers et la hiérarchisation des priorités	6
2. La responsabilité juridique et le portage de la gestion	7
3. Le défi de la modularité temporelle (chronotopie)	7
4. La pérennité du modèle économique	7
Vers un urbanisme de l'usage	8
Bibliographie :	9

Introduction

Dans un contexte de zone urbaine dense, marquée par une carence avérée en équipements sportifs (la Seine-Saint-Denis compte environ 16 équipements sportifs pour 10 000 habitants contre 49 en France) et une forte difficulté à construire de nouvelles infrastructures de grande envergure, la recherche de solutions innovantes est devenue impérative.

La présente synthèse explore une voie prometteuse : l'implantation d'équipements sportifs directement au cœur des unités d'habitation. L'enjeu est de transformer les délaissés et les locaux vacants, qu'ils soient publics ou privés, propriété d'un bailleur social ou d'une autre entité, en espaces de pratique.

Cette démarche vise un double objectif : offrir des services de proximité immédiats aux résidents, tout en ouvrant de nouveaux espaces au mouvement sportif local. Au-delà de l'infrastructure, ce document analyse les modèles de gestion, les cadres juridiques et les exemples inspirants nécessaires pour faire du sport un levier durable de cohésion sociale et de santé publique au pied de l'immeuble.

Dans le présent document, nous n'abordons pas la question de l'éventuelle gestion en régie des équipements évoqués, car nos recherches ne nous ont pas permis d'approfondir cette orientation de la manière souhaitée. Il n'y a aucune hostilité de principe à cette modalité.

La réussite de l'intégration du sport au sein de l'habitat, qu'il soit social ou privé, repose sur un changement de paradigme : passer d'une gestion statique de l'équipement à une logique de performance durable, offrant une haute qualité de pratique à toutes et tous. Cette approche repose sur trois piliers stratégiques pour l'unité d'habitation :

- L'efficacité opérationnelle : le projet ne se contente plus de livrer un local, mais cherche à optimiser son « coût de transaction » (entretien, maintenance, exploitation). L'objectif est d'éviter que de nouveaux espaces sportifs ne soient progressivement abandonnés à la suite de coûts de gestion trop élevés.
- Le montage juridique global : le droit des contrats administratifs permet aujourd'hui de confier à un tiers une mission globale incluant la conception et l'entretien de longue durée. Cela sécurise la pérennité du matériel et la qualité de l'offre pour les résidents. Trois cas de figure principaux permettent de répondre à la diversité des projets en unité d'habitation :
 - ♦ **Le Marché global de performance (MGP)** : ce contrat permet de confier à un groupement unique la conception, la réalisation et surtout l'entretien-maintenance de longue durée avec des objectifs de performance chiffrés (ex : taux de disponibilité de la salle, efficacité énergétique).
 - ♦ **La Convention d'occupation du domaine public (CODP)** : lorsque le local reste la propriété de la collectivité ou du bailleur mais qu'il est géré par un club sportif ou un comité, ce contrat définit précisément les obligations de l'occupant.
 - ♦ **Le bail emphytéotique ou la SCIC** : dans le cadre de projets d'innovation sociale (type tiers-lieux), la création d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) permet d'associer résidents, bailleurs et clubs sportifs dans la gouvernance.
- La ressource stratégique : dans une logique de partenariat, l'expertise associative devient une ressource indispensable pour animer les lieux et garantir une « utilité sociale » réelle, en cohérence avec les enjeux de l'économie sociale et solidaire (ESS).

Lors de nos recherches, différents outils, assez variés, ont pu être identifiés en vue de réaliser ces équipements : le recours au partenariat public-privé (PPP), les orientations juridiques spécifiques, les SCIC ou encore les tiers-lieux dans les logements sociaux.

I. Visions et concepts : de l'héritage historique à la modularité d'usage

1. L'héritage corbuséen : le sport comme composante de l'hygiène résidentielle

L'hybridation entre sport et habitat n'est pas une problématique nouvelle, mais elle trouve aujourd'hui des réponses technologiques et sociales inédites. Pour concevoir l'urbanisme sportif de demain, il est nécessaire de croiser les visions historiques de l'hygiène de vie et les nouveaux impératifs de réversibilité des espaces. Bien que Le Corbusier ne soit plus à la mode dans l'art et la matière d'aménager la ville, la Cité radieuse posait déjà les jalons de l'habitat actif. Pour lui, le sport ne devait pas être une destination lointaine, mais un prolongement naturel du domicile (ex : toits-terrasses avec pistes de course, gymnases intégrés). Cet héritage nous rappelle que la conception architecturale peut replacer le sport comme un élément de santé publique, même s'il faut veiller à ne pas céder à une logique hygiéniste trop directive.

2. La modularité radicale : l'exemple de la Coloc' de l'Ourcq

À l'opposé des structures figées, l'exemple de la Coloc' de l'Ourcq à Pantin illustre parfaitement le concept de modularité temporelle. En transformant des salles de coworking en studios de yoga sur des créneaux de faible affluence (le soir ou tôt le matin), ce tiers-lieu démontre que l'équipement sportif ne nécessite pas toujours de nouveaux mètres carrés, mais une meilleure gestion de l'existant. Le concept de « chronotopie » consiste à faire varier l'usage d'un même lieu selon l'heure de la journée : un local associatif peut être un espace de réunion à 14h et une salle de fitness à 19h.

3. Concevoir la réversibilité des espaces

Pour aller plus loin dans la modularité, la conception des futurs programmes doit intégrer :

- La neutralité technique : concevoir des salles avec une hauteur sous plafond et une ventilation permettant des usages mixtes (bureau/sport).
- Le mobilier amovible : utiliser des solutions de rangement intégrées pour libérer les surfaces au sol en quelques minutes.
- La gestion numérique : utiliser des plateformes de réservation pour fluidifier la transition entre les usagers (habitants, travailleurs, clubs sportifs).
- L'ingénierie de l'usage (le facteur humain) : la réversibilité ne s'auto-gère pas. Qu'il s'agisse d'un référent associatif, d'un collectif d'habitants ou d'une structure de l'ESS, une présence humaine est indispensable pour animer les transitions, médiatiser les potentiels conflits de voisinage et garantir la sécurité affective du lieu. Sans « visage » pour incarner l'espace, la technique (cloisons, mobilier) reste sous-utilisée.

II. Le sport en habitat social : levier de cohésion et d'innovation sociale

1. Le projet Montbrand : un paradigme d'urbanisme sportif à pantin

Le projet « Montbrand », situé à la lisière des Courtilières à Pantin, incarne une nouvelle génération de complexes hybrides où l'infrastructure sportive devient le moteur de la programmation immobilière. En associant le conseil départemental de la Seine-Saint-Denis, la fédération française de rugby (FFR) et le groupe privé NGE, ce programme démontre qu'il est possible de lier une offre de 303 logements (familiaux, jeunes actifs et étudiants) à une infrastructure de haut niveau de plus de 5 000 m². Ce modèle propose une véritable porosité entre l'habitat et la pratique :

- L'hybridation des usages en pied d'immeuble : s'organise en quatre plots résidentiels surplombant des locaux d'activités (maison médicale, commerces, restaurant), créant une interface de services.

- La « place des rugbys » et la sente paysagère : une sente ouverte aux mobilités douces traverse le centre sportif, transformant l'équipement en un lieu de passage quotidien et un paysage urbain actif doté de deux mini-forêts.
- Un équipement structurant « zéro minute » : accès immédiat à la pratique (rugby santé, rugby adapté) avec un préau sportif de 800 m² et des plateaux techniques (muscultation, espaces médicaux).

2. Le sport comme outil de proximité et d'insertion

Le mouvement HLM s'engage dans une approche collective pour intégrer le sport au cœur des quartiers. L'enjeu est de transformer l'habitat en un espace de vie actif via l'utilisation de locaux disponibles (pied d'immeuble, anciens centres commerciaux). Les initiatives identifiées répondent à des besoins variés :

Santé et bien-être : gymnastique ou volley pour favoriser le maintien à domicile des seniors.

Insertion et jeunesse : levier pour l'emploi et l'insertion des jeunes et des femmes. Selon l'étude prospective de l'USH (2020), les espaces partagés évoluent vers des modèles de tiers-lieux. L'ouverture à des utilisateurs extérieurs (associations, scolaires) permet de mutualiser les coûts de maintenance. Le bailleur peut déléguer l'animation à un partenaire tiers via une sectorisation des accès et un cadre juridique rigoureux.

3. Solutions concrètes de reconversion

Pour rendre ces espaces accessibles, plusieurs leviers sont identifiés :

- La reconversion du bâti : transformer les rez-de-chaussée vacants ou les délaissés en salles de sport de proximité (boxe, fitness, yoga).
- L'accessibilité mutualisée : créer des entrées différenciées pour permettre l'accès aux équipements sans compromettre la sécurité des parties privées.
- Le design actif : aménager les espaces extérieurs (parvis, darses, allées) pour l'apprentissage du vélo, le parkour et la motricité libre.

III. L'intégration d'équipements sportifs partagés dans les unités d'habitation

1. Un nouveau besoin urbain et cadre juridique

L'intégration de salles de sport au sein des résidences répond à l'évolution des modes de vie (télétravail, besoin de santé de proximité). Pour qu'un local sportif puisse accueillir du public extérieur (écoles, clubs, ville), il doit être régi par la destination EICSP (équipements d'intérêt collectif et services publics) dans le PLU. Classer un local ainsi sanctuarise sa fonction sportive et empêche sa transformation en logement ou commerce classique.

2. Les enjeux de la mutualisation (le partage des lieux)

L'objectif est de faire vivre le local toute la journée grâce à une convention de partage :

- Matinée / après-midi : accueil des établissements scolaires ou des seniors du quartier (heures creuses).
- Soirée / week-end : usage prioritaire pour les copropriétaires et les clubs sportifs locaux. Les redevances payées par les acteurs extérieurs couvrent les frais de maintenance et d'énergie, tout en créant un vecteur de mixité sociale. Le foncier est disponible au cœur des habitations via le réaménagement de parkings ou locaux techniques sous-utilisés.

3. Les défis techniques et solutions de gestion

Ouvrir une unité d'habitation à des tiers demande une organisation rigoureuse :

- La sécurité : installation de « socles actifs » avec des accès indépendants (badges, domotique) pour protéger la tranquillité résidentielle.
- La maintenance : utilisation de matériaux durables et protocoles d'entretien financés par la mutualisation.
- Le gestionnaire unique : confier la gestion à un tiers (syndic spécialisé ou opérateur sportif) pour le planning et les assurances.

IV. Dispositif opérationnel : vers l'activation des réflexions

Pour transformer ces réflexions en réalisations concrètes, la création d'un groupe de travail « habitat actif » est intéressante pour débloquer les verrous fonciers et financiers et pourrait apparaître dans bon nombre d'opérations d'aménagement, construction ou rénovation.

1. Composition du binôme pilote

- Le maître d'ouvrage (bailleur social, EPT ou aménageur) : apporte le foncier et la connaissance des locataires.
- L'expert d'usage (CDOS 93 / direction des sports) : apporte l'ingénierie sportive et les normes de sécurité.

2. Modalités de fonctionnement : le cycle « diagnostic - action »

Le groupe travaille par cycles courts (3 à 6 mois) sous forme d'ateliers :

- Atelier 1 (identification) : sélection d'un « site laboratoire » (ex : un immeuble en rénovation) présentant des délaissés ou locaux sous-utilisés.
- Atelier 2 (programmation) : définir quel sport pour quel espace (ex : transformer un local poussette en salle de yoga ou un délaissé végétalisé en « foot-manette » sur micro-espace).
- Atelier 3 (montage juridique et financier) : valider le modèle (SCIC, convention) et solliciter les subventions (région, ans, fonds « héritage JOP »).

3. Livrables attendus et pérennisation

L'objectif est de produire : une fiche de programmation sportive (plan de masse), un protocole de gestion (responsabilités/entretien) et un dossier de financement structuré. À terme, le groupe s'élargit aux promoteurs privés pour passer du « cas par cas » à un référentiel technique départemental de l'habitat sportif.

V. Enjeux et questionnements stratégiques : lever les freins à l'activation

L'analyse de ces modèles et la mise en place du groupe de travail « habitat actif » soulèvent des questions fondamentales qui constitueront les premiers points d'arbitrage de notre démarche opérationnelle :

1. La gestion des usagers et la hiérarchisation des priorités

L'enjeu central est de définir le curseur de la mixité d'usage. Comment arbitrer la priorité entre le résident/le propriétaire (qui finance les charges) et l'association extérieure (qui apporte

l'animation) ? la réussite du projet repose sur la capacité à garantir que l'ouverture au quartier (scolaires, clubs locaux) ne soit pas perçue par les habitants comme une source d'insécurité ou de nuisance, mais comme une valeur ajoutée pour leur propre cadre de vie.

2. La responsabilité juridique et le portage de la gestion

Le frein majeur des bailleurs et syndicats reste la responsabilité civile et l'entretien. Au-delà de la domotique (badges), qui assure la gestion humaine du site en dehors des horaires classiques ? il s'agit de définir le modèle le plus robuste : une gestion directe par le bailleur/la copropriété, une délégation à une SCIC ou un contrat global avec un opérateur sportif tiers capable de garantir l'hygiène et la maintenance spécialisée des sols et équipements.

3. Le défi de la modularité temporelle (chronotopie)

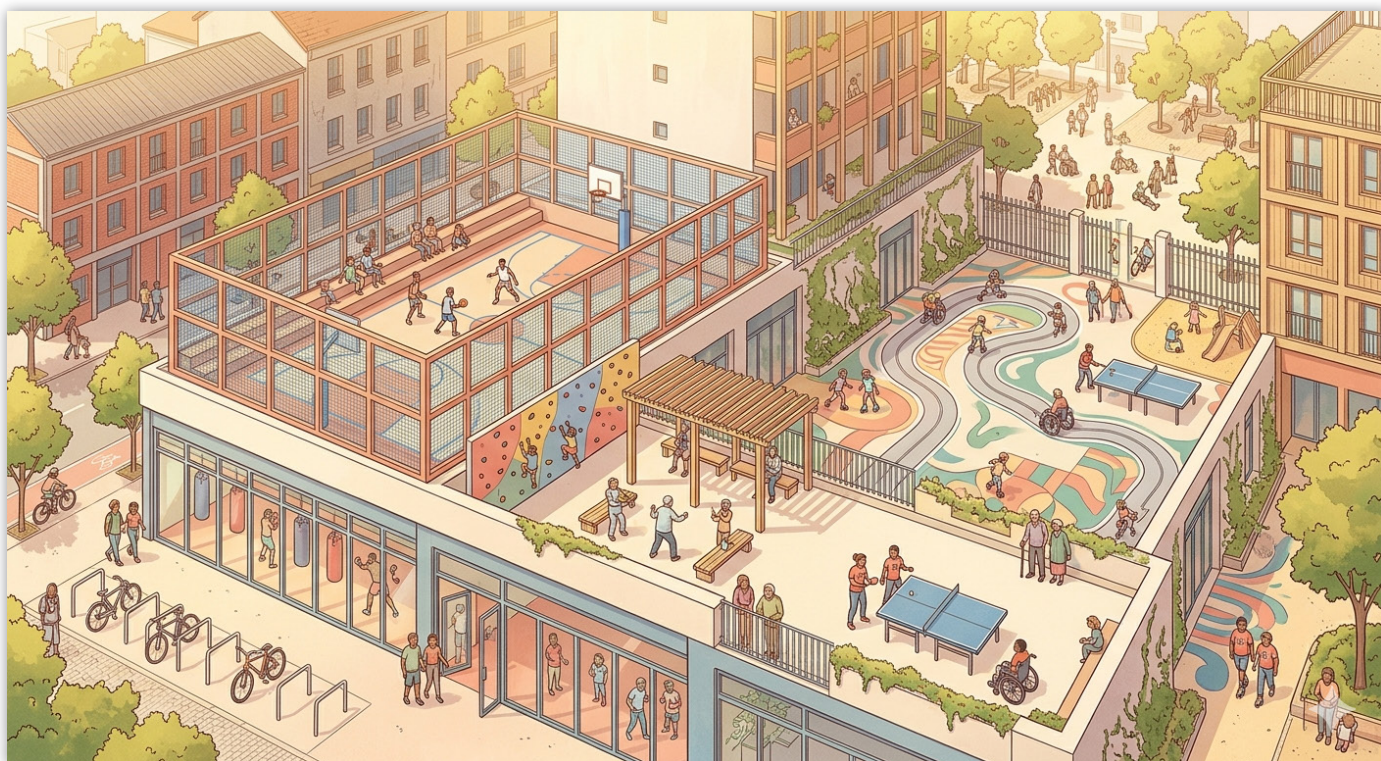
Comment gère-t-on concrètement la réversibilité d'un espace au quotidien ? l'exemple de la coloc de l'Ourcq montre qu'un lieu peut changer de fonction (coworking le jour, yoga le soir), mais cela pose la question de la logistique : qui déplace le mobilier ? comment concevoir des espaces assez neutres techniquement pour rester adaptables aux évolutions des pratiques sportives sur les dix prochaines années ?

4. La pérennité du modèle économique

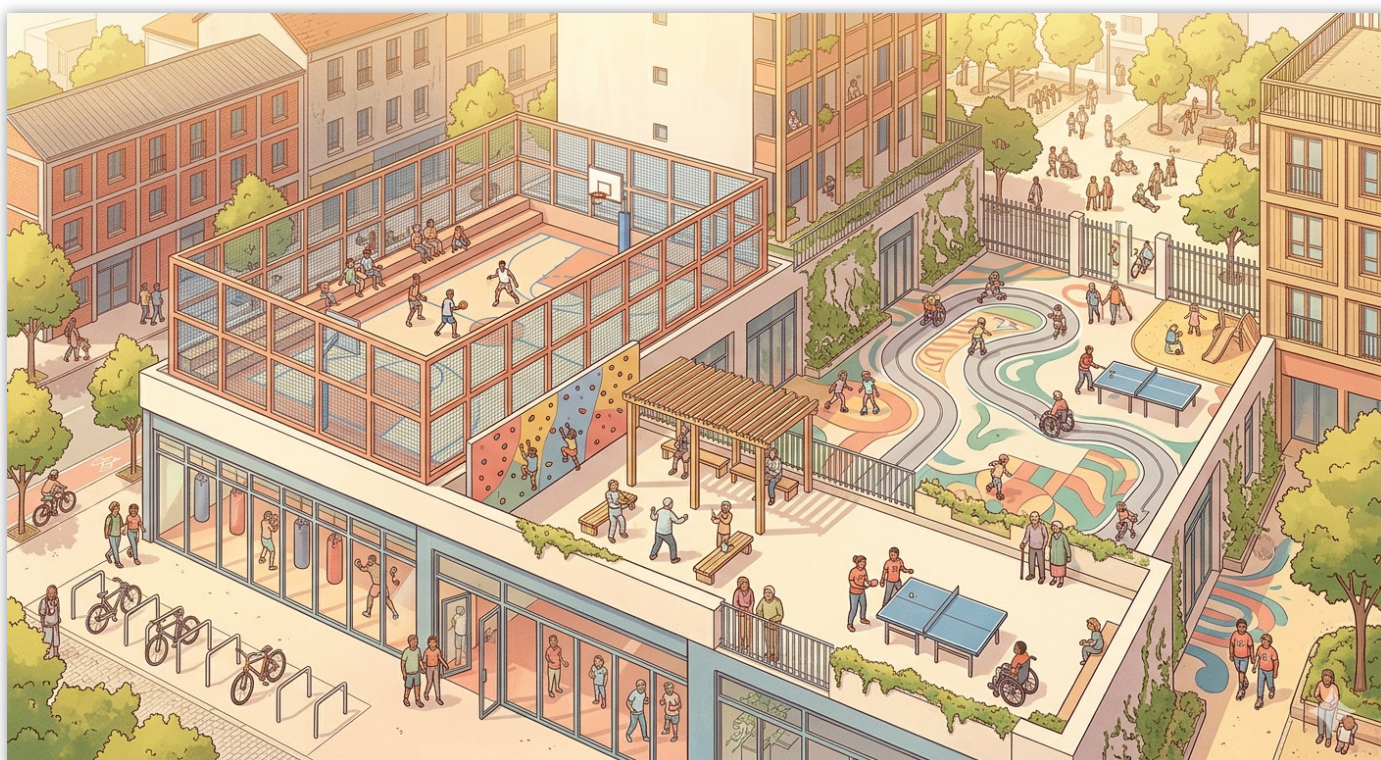
Si les subventions d'investissement permettent de lancer les projets, la question du fonctionnement sur le long terme reste ouverte. Quel est le montant de la redevance acceptable pour une association locale afin que le projet reste solidaire tout en couvrant les frais d'énergie et de maintenance du propriétaire ?

Vers un urbanisme de l'usage

En intégrant ces questionnements dès la phase de diagnostic, nous passons d'un urbanisme de constat à un urbanisme d'usage. Le sport en unité d'habitation n'est plus seulement un défi architectural, mais un défi de gouvernance locale. L'activation de ces réflexions à travers un site laboratoire permettra de tester ces hypothèses et de stabiliser un modèle reproductible à l'échelle du département, faisant de la Seine-Saint-Denis un territoire précurseur de l'habitat actif.



L'Unité d'Habitation Active : Système de porosité sportive et mixité d'usages
Crédits CDOS 93 généré par l'IA Gemini



L'immeuble-actif : Coupe programmatique d'une unité d'habitation hybridée (R+5)
Crédits CDOS93 généré par l'IA Gemini

Bibliographie :

Altéal. (2022, 16 décembre). « *Quand les organismes du logement social deviennent des créateurs de lien social* ». [En ligne]. (Consulté le 12/03/2026).

Asiri, K. (2018). *Le partenariat public-privé dans le domaine sportif : Étude comparative entre les pays du Golfe et la France (Thèse de doctorat en Droit, Université Côte d'Azur)*. HAL Open Archive. Disponible sur : <https://theses.hal.science/tel-02388492> (Consulté le 16/03/2026).

Carte Financement. (2024, 29 avril). « *Le b.a-ba de l'EICSP : Équipements d'Intérêt Collectif et Services Publics* ». [En ligne]. Disponible sur : <https://cartefinancement.com/equipements-interet-collectif-services-public/> (Consulté le 12/03/2026).

Département de la Seine-Saint-Denis. (2023). « *Des infrastructures sportives et immobilières pour le sport de haut niveau en Seine-Saint-Denis : Projet MONTBRAND 2023* ». Communiqué de presse officiel. Disponible sur : <https://www.nge.fr/des-infrastructures-sportive-et-immobiliere-pour-le-sport-de-haut-niveau-a-seine-saint-denis/> (Consulté le 16/03/2026).

Languillon-Aussel, R. (2023). « *Le sport comme nouveau levier de la production urbaine. Stratégies de marques, grands équipements et immobilier sportif* ». HAL Open Science, Université Gustave Eiffel. Disponible sur : <https://hal.science/hal-04126520> (Consulté le 16/03/2026).

Simonnot, N. (2005). « *La représentation de la cellule familiale dans les logements de Le Corbusier* ». *In Situ. Revue des patrimoines*, n° 6. [En ligne]. Disponible sur : <https://doi.org/10.4000/insitu.8335> (Consulté le 16/03/2026).

Union Sociale pour l'Habitat (USH). (2020). « *Étude prospective : Nouveaux usages et modes d'habiter* ». Direction de l'Innovation. Disponible sur : <https://www.union-habitat.org> (Consulté le 16/03/2026).

Union Sociale pour l'Habitat (USH). (2023, 15 juin). « *Sport et Hlm : Les organismes jouent collectif* ». *Actualités Habitat*, (1190). (Consulté le 12/03/2026).



CDOS

**SEINE
SAINT-DENIS**



Document réalisé par le CDOS 93 - AVRIL 2026

Directeur de la publication : Philippe STURM

Rédaction : Emilie JEAN-LOUIS et Martin CITARELLA

Mise en page : Laetitia LEJEAU

