

# Derrière les façades des copropriétés

## Tour d'Europe d'initiatives habitantes en matière de gestion et de gouvernance

Manon LEROY

Mettre les habitants au centre des démarches de redressement et de réhabilitation des copropriétés fragiles et en difficulté, c'est l'objectif du projet « Échappée des copropriétés ». Afin d'impulser des dynamiques collectives, notamment avant réhabilitation, des ateliers participatifs réunissant copropriétaires et résidents sont animés à partir de vidéos témoignages d'habitants réalisées lors d'un voyage à vélo en Europe.

**D**epuis 25 ans en France, des dispositifs publics accompagnent les syndicats de copropriétaires rencontrant « de graves difficultés sur le plan technique, social et financier »<sup>1</sup> à redresser et réhabiliter leurs copropriétés, catégorisées comme « fragiles » ou « en difficulté ».

Néanmoins, les acteurs en charge de l'animation de ces dispositifs, longs et coûteux, déplorent un manque de mobilisation des habitants qui ralentit ou bloque parfois radicalement l'efficacité de l'intervention publique : absentéisme aux assemblées générales, démobilisation du conseil syndical, conflits avec le syndic, entre les membres du conseil syndical ou avec les habitants, blocages dans les prises de décision, méfiance à l'égard de l'équipe opérationnelle, etc.

Quels outils sont disponibles pour résorber les difficultés de gouvernance dans les copropriétés, afin de redresser leur gestion et de les réhabiliter avec l'aide des habitants ?

### **Copropriétés fragiles : la nécessité de travailler sur la gouvernance**

À l'instar des démarches de réhabilitation énergétique (cf. références bibliographiques), les projets collectifs d'amélioration de la copropriété nécessitent une dynamique collective, s'appuyant sur un noyau d'habitants et de copropriétaires mobilisés, porteurs de confiance.

Pourtant, les interventions en copropriétés dégradées ont priorisé, dès leur création, les aides financières accordées en fonction des travaux sur le cadre bâti. La gouvernance, par la construction d'une dynamique collective apaisée et mobilisatrice, reste un angle mort de ces politiques, alors que le collectif s'y trouve souvent en crise.

Et si le redressement durable et la réhabilitation réussie (acceptée, payée et respectée par les habitants et copropriétaires) nécessitaient de renverser la méthode d'intervention publique, en commençant par favoriser l'expression des habitants,

à propos des usages souhaités, des besoins et des motivations individuelles et collectives ?

### **Des vidéos participatives comme supports de mobilisation**

En souhaitant recentrer l'action en faveur des copropriétés sur la parole habitante, le projet « Échappée des copropriétés », un voyage à vélo de trois mois à travers l'Europe, a été l'occasion d'interroger des personnes vivant en copropriété de Rome à Stockholm. Ces rencontres ont donné lieu à des échanges sur les charges de copropriété, la convivialité, le fonctionnement des immeubles, etc., faisant écho à des dysfonctionnements observés dans des copropriétés en France.

Ces témoignages ont permis la création d'un corpus de six vidéos dans lesquelles les habitants rencontrés présentent des pratiques simples de gestion et de gouvernance. Ces pratiques peuvent inspirer, mais elles ne sont pas des « bonnes pratiques » :

1. Circulaire du 7 juillet 1994 créant l'« OPAH-copropriété » (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).







## Insuffler une mobilisation des copropriétaires et des résidents dans la vie de la copropriété pour en améliorer la gestion et la gouvernance

elles ont pour objectif d'interroger les pratiques françaises, pour améliorer les savoir-faire des copropriétaires, l'intervention des acteurs de l'habitat privé collectif, voire pour faire évoluer la loi.

Projetées, avec en commentaires des compléments juridiques et de gestion, ces vidéos servent de bases ludiques à des formations sur le fonctionnement des copropriétés en France (rôle du conseil syndical, charges et partage des communs, vote des travaux, etc.). Lors d'un événement convivial, accompagnées d'animations favorisant la confiance et les échanges, ces vidéos proposent de discuter entre pairs ou groupes de pairs sur les attentes individuelles et collectives : qu'est-ce que je souhaite partager en copropriété ? Qu'est-ce que j'attends du vivre-ensemble dans mon immeuble ? Quelles améliorations de mon cadre de vie j'envisage ? Par exemple, le témoignage d'une habitante présentant la répartition des charges d'énergie de la buanderie commune de son immeuble est

un véritable stimulateur d'échanges qui ne laisse aucun participant sans réaction. Elle permet d'amorcer une discussion collectivement sur ce que les habitants souhaitent partager avec leurs voisins : des charges à leur linge sale. Cet espace de concertation ludique, sur le présent et le futur de la copropriété, permet d'insuffler une mobilisation des copropriétaires et des résidents dans la vie de la copropriété pour en améliorer la gestion et la gouvernance. Intégrés en amont d'une intervention publique, ces ateliers participatifs permettent de s'assurer que les propositions de redressement qui seront faites par les pouvoirs publics s'appuieront sur les besoins des habitants et les moyens dont ils disposent pour agir. Préalablement à la constitution d'une copropriété, ces ateliers participatifs peuvent être mis en œuvre dès la conception des parties communes ou leur livraison, pour favoriser une gestion future saine de la copropriété. Un corpus de vidéos sur ce thème est en création. ■

Des initiatives habitantes rassemblées dans un corpus de vidéos pour favoriser les échanges de pratiques



À Copenhague (Danemark), deux nouvelles copropriétaires présentent l'organisation d'un moment de convivialité dans le jardin de leur immeuble et expliquent le couple vertueux « moments conviviaux — meilleur partage des communs ». À Salzburg (Autriche), une habitante présente la répartition des charges d'énergie de la buanderie commune de son immeuble.

### Références bibliographiques :

BRISEPIERRE G., « La décision de rénovation énergétique dans la copropriété : un jeu d'acteurs dynamique », in *Conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif*, 2011.

BRISEPIERRE G., *Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique*, 2014.

LE GARREC S. (dir.), *Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ?*, Rapport final, Association Planète Copropriété, DGALN/Plan Urbanisme Construction Architecture, 2014, 144 p.