



HAL
open science

Préparer à la vie en copropriété, l'apport de l'assistance à maîtrise d'usage

Louise Gogniat, Rémi Barbier, Emmanuel Marx

► To cite this version:

Louise Gogniat, Rémi Barbier, Emmanuel Marx. Préparer à la vie en copropriété, l'apport de l'assistance à maîtrise d'usage. 2022. hal-03671002

HAL Id: hal-03671002

<https://hal.science/hal-03671002>

Submitted on 23 May 2022

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Préparer à la vie en copropriété, l'apport de l'assistance à maîtrise d'usage

Une démarche d'assistance à maîtrise d'usage et son évaluation

Le projet Cocodu résulte d'un partenariat entre EcoQuartierStrasbourg (EQS), le laboratoire GESTE et la ZAEU. Il a consisté à évaluer une démarche d'assistance à maîtrise d'usage (AMU). Cette démarche a été conduite par EQS auprès de 33 futurs foyers copropriétaires de la résidence Quai 33, à Strasbourg, en partenariat avec le bailleur DOMIAL. Elle part du constat que le fonctionnement d'une copropriété est une réalité complexe, et qu'il peut être bénéfique d'y préparer ses habitants.

Une copropriété articule en effet deux systèmes¹ : un « système de décision et de gestion », encadré par la loi, et un « système de voisinage », né de la proximité spatiale entre personnes qui n'ont pas choisi de vivre ensemble. Il paraît dès lors légitime de préparer et d'accompagner celles-ci dans cette aventure à la fois individuelle et collective, en tentant de faire émerger en amont de l'emménagement une capacité collective d'auto-organisation.

Telle fut donc la démarche conduite par EQS sur la copropriété Quai 33, un immeuble composé de 33 logements et d'un espace commun extérieur de 150m² au dernier étage. Il fait partie d'un complexe immobilier (Elypséo) qui comprend plusieurs résidences formant un îlot, au milieu duquel se trouvent un espace paysager et un compost, réservés aux habitants d'Elypséo.

Les enjeux de la démarche et le cadre de l'évaluation

L'accompagnement visait à permettre aux futurs habitants de réfléchir à l'appropriation collective des

espaces partagés, d'avoir une meilleure connaissance du fonctionnement d'une copropriété et, enfin, de favoriser l'émergence de projets et d'équipements communs à l'échelle de l'îlot et du quartier.

Une interrogation plus spécifique d'EQS portait sur la capacité de cet accompagnement à déborder de sa cible pour favoriser des éco-pratiques, sans que celles-ci ne soient mises en exergue lors des ateliers. L'hypothèse était que le capital social construit par l'accompagnement pourrait être spontanément réinvesti au bénéfice de telles pratiques, en appui à l'offre déjà inscrite dans l'îlot (le compost) ou en lien avec d'éventuelles initiatives habitantes.

L'accompagnement a débuté deux ans en amont de la livraison de la résidence et s'est achevé un an après l'emménagement. Il s'est déroulé sous la forme d'ateliers qui ont permis de mobiliser la majorité des futurs habitants de Quai 33 et leur ont successivement permis :

- de faire connaissance
- de co-construire une vision réaliste et attirante de l'avenir et du collectif
- de participer à la conception de la terrasse partagée, qu'ils ont choisi de diviser en deux parties, avec un côté couvert devenu la salle commune
- de se projeter dans la gestion de cet espace
- de réfléchir aux conditions d'une bonne communication.

Après l'emménagement, un atelier a été dédié à la mise en place de l'organisation collective et du conseil syndical. Un an après, le dernier atelier a permis d'ajuster les règles de fonctionnement de l'espace

1. Pour reprendre les termes cités par M.-P. Lefevre in. « Copropriété et communalisation »

partagé.

Ce retour d'expérience dont nous rendons compte a été réalisé dans le cadre du stage de M2 en psychologie sociale et environnementale de Louise Gogniat. Il a consisté en des entretiens individuels semi-directifs. 13 copropriétaires, 8 hommes et 5 femmes, ont pu être interrogés. Les entretiens ont porté sur trois grandes thématiques :

1. les informations individuelles (trajectoire résidentielle ; rapport à la copropriété) ;
2. la vie collective de l'immeuble (facteurs de dynamique collective ; leadership ; pratiques écocitoyennes)
3. le retour sur l'accompagnement réalisé par EQS.

Dans la suite du texte, nous revenons sur la nature des relations qui se sont développées à Quai 33 et sur ses déterminants. Nous analysons ensuite la gestion des parties communes avant de nous intéresser à l'éventuelle émergence « spontanée » d'éco-pratiques dans ce terrain a priori favorable.

Une copropriété « cordiale »

Lors des entretiens avec les résidents, il leur a été systématiquement demandé de qualifier le type de relation qu'ils entretenaient les uns avec les autres. De tous les qualificatifs employés, celui de « cordiale » a été le plus utilisé : « Mes relations sont absolument cordiales avec beaucoup de voisins » ; « Vraiment cordiale. C'est le premier mot qui me vient à l'esprit, cordiale, polie ». Cette cordialité permet notamment de faire en sorte que « tout se passe bien ». Ce souhait faisait partie du peu d'attentes explicites que les uns et les autres avaient, en amont de l'emménagement, vis-à-vis de cette dimension collective de leur projet. La notion de cordialité marque bien une forme d'équilibre entre proximité et distance, assez caractéristique des relations sociales imposées par la proximité spatiale : il s'agit tout à la fois de nouer et d'entretenir d'agréables relations de voisinage, sans forcément les laisser pénétrer la sphère de l'intimité. Comme l'explique M.-P. Lefevre², le système de voisinage n'a pas vocation à devenir une communauté. Ceci ne vaut que pour une petite minorité de résidents, qui sont même devenus « vraiment des potes », voire une « grande famille ».



Cette bonne entente s'est traduite également par la mise en place rapide d'échanges de services et d'un réseau d'entraide, qui la font vivre au quotidien : « Il y a une entraide qui est impressionnante ». Cela consiste par exemple à échanger des habits d'enfants, donner un vélo, prêter des outils, garder les enfants des voisins etc. Ces échanges de services sont soutenus par la mise en place d'un groupe WhatsApp sur lequel la majorité des copropriétaires sont inscrits. Il est devenu leur principal moyen de communication en complément d'une liste de diffusion par mail utilisée pour les informations plus importantes.

Enfin, la troisième caractéristique relationnelle mise en avant est la capacité à dialoguer et à régler sereinement les inévitables frictions liées à la cohabitation : plutôt que de réagir brutalement quand il y a « un petit couac, les gens font l'effort de toujours bien formuler les choses, de manière vraiment polie ». Il semble même possible de prendre appui sur le réseau de voisinage pour régler le problème : « Si un problème intervient, on peut aller en discuter

2. Dans son article « Copropriété et communalisation »

avec des voisins qui auraient une oreille attentive pour essayer de le solutionner ou de parler du problème, d'intervenir même s'il le fallait avec le voisin ou le copropriétaire concerné ».

La mise en place rapide de cette cordialité est clairement mise au crédit de l'accompagnement d'EQS. Alors qu'il faut normalement du temps pour développer l'interconnaissance et les relations de confiance dans ce type de contexte, la démarche est vue comme un accélérateur : « [Sans l'accompagnement] on n'aurait pas je pense tout de suite les liens qu'on a eu dès le départ. Peut-être qu'ils se seraient

créés plus tard naturellement, certainement même, mais dès le départ c'était super important, quand tout le monde emménage c'est toujours difficile les premiers temps, mais non là ça nous a facilité si vous voulez les premiers jours et les premiers mois ». Ayant appris à se connaître, les résidents ont pu développer des relations de confiance. On peut enfin voir dans le soin accordé à ne pas réagir vertement ou trop vite en cas de « couac » un effet des échanges sur la communication assertive dans les ateliers.

Cette entente et cette cohésion ont par ailleurs été renforcées par deux événements qui ont « soudé le groupe », en lui offrant la possibilité de se coaliser contre un « adversaire ». Le premier est lié à des intrusions par des jeunes extérieurs à l'immeuble qui venaient « squatter » la terrasse commune. Les habitants de Quai 33 se sont alors organisés pour attraper ces individus : « dès qu'il y avait quoi que ce soit on communiquait par Whats App et on sortait tous de nos apparts pour aller...pour tenter de les attraper si je puis dire ! Mais ça nous a vraiment soudés ». Le second événement concerne leur insatisfaction partagée vis-à-vis du syndic : « On avait vraiment un syndic ultra nul, ce qui nous a soudé pour trouver des solutions aussi. En fait à chaque fois qu'on a un problème commun, ça nous soude ! ». A cet égard, une organisation structurée de la vie collective avait été imaginée autour de 5 pôles dotés de responsables. Elle n'a pas été maintenue, faute de réelle nécessité et parce que les résidents s'accommodent bien de l'informel comme on le verra à propos des parties communes.

Autre facteur explicatif, la plupart des résidents font partie de la même génération : ce sont des trentenaires actifs. La plupart ont un ou plusieurs enfants en bas âge et tous sont primo-accédants :

“

Avec cet accompagnement et du coup ces relations qui sont tout à fait cordiales, ben tous ces problèmes sont allégés !

”

cela facilite les relations puisqu'ils sont tous, comme ils disent, « dans la même optique ». Joue également le fait qu'ils ont tous emménagé en même temps, ce qui a pu susciter un « effet promo ». Enfin, l'immeuble étant neuf, il n'y a pour l'instant pas de gros travaux à réaliser et ainsi pas de décisions importantes à prendre, ce qui pourrait générer des tensions dans le groupe.

La gestion des parties communes : priorité à l'informel

La gestion des parties communes est un point sensible de la vie des copropriétés,

une épreuve au croisement des systèmes de gestion et de voisinage. Ici, les résidents avaient élaboré un certain nombre de règles sur la façon dont ils souhaitaient organiser et gérer l'espace commun. Suite à l'emménagement, ils ont toutefois décidé d'un commun accord de ne pas les afficher. D'une certaine manière, dans la mesure où les ateliers avaient « permis à chacun d'exprimer à la fois ses craintes, ses envies etc », il a été jugé plus simple de compter sur le respect et la responsabilité de chacun : « On n'a pas débouché sur un règlement extrêmement rigide. Ça avait été évoqué, on avait fait des listes, des choses à faire, à respecter, à ne pas faire, mais finalement à la fin on a opté, dans un premier temps, pour quelque chose de relativement libre, lâche, et s'il le fallait ensuite réagir par la réglementation en quelque sorte, on y viendrait. Mais d'abord je pense que là encore, démocratiquement on a bien aimé l'idée de s'en remettre à nos propres responsabilités, en ayant d'abord quand même déminé un peu le terrain, par la communication ». Cette régulation par le système de voisinage et ses normes de responsabilité semble globalement fonctionner. Toutefois, le bruit des fêtes nocturnes organisées sur la terrasse constitue une gêne pour certains résidents, qui n'avait pas encore trouvé de véritable solution...

Par ailleurs, afin de ne pas s'y retrouver tous en même temps, un agenda partagé a été mis en place afin de « réserver » l'espace, pour un anniversaire par exemple. Mais il n'en est pas privatisé pour autant : « si jamais quelqu'un a envie de monter en même temps que c'est réservé, il a le droit. Parce que c'est un espace commun ». En complément de l'agenda en ligne, les copropriétaires utilisent également leur groupe WhatsApp pour s'informer lorsqu'ils souhaitent « réserver » la terrasse ou la salle commune, afin d'être

sûr que l'information soit bien passée.

On relèvera encore que la terrasse partagée et la salle commune sont des espaces peu personnalisés, avec très peu de mobilier ou de décoration. Il avait bien été question de les meubler suite à l'emménagement, sans engager d'argent, donc en récupérant du mobilier. Toutefois, « au début c'était sympa, c'était une table basse... c'est pratique quand il y a des choses, mais après ça s'est à un moment transformé en n'importe quoi et du coup voilà là on avait dit non, non, stop » : il a donc été décidé, lors de l'atelier organisé par EQS un an après l'emménagement, qu'ils ne ramèneraient plus rien, pour l'instant en tout cas.

On voit ainsi une seconde limite à la régulation informelle, et l'intérêt des temps formels comme ceux permis par la tenue d'un atelier. Cette neutralité des espaces communs est en fin de compte à l'image de la relation qu'entretiennent les habitants, très cordiale mais sans engagement excessif, que ce soit en termes relationnel, matériel (entretien...) ou financier.

Les éco-gestes encore en devenir ?

Comme on l'a indiqué, l'accompagnement réalisé par EQS n'avait pas ciblé les pratiques écocitoyennes. L'environnement de Quai 33 était toutefois a priori propice à l'émergence de telles pratiques, notamment à travers les espaces de compostage et de jardin partagé prévus au sein de l'îlot. A cet égard, sur les 13 personnes contactées, 5 participent au compost et 3 au jardin partagé. Trois principales raisons expliquent ce faible taux de participation : le manque de temps, en raison des charges familiales et professionnelles ; le manque de compétence (« pas la main verte ») ; et un manque d'information sur les règles d'usage du jardin partagé.

Par ailleurs, en dehors des dons et prêts d'objets qui s'inscrivent davantage dans un esprit de bon voisinage, peu d'initiatives propres

ont vu le jour. Un résident rapporte qu'il avait « proposé de mettre des éoliennes sur le toit mais [les autres] voulaient pas (rires) ». Un autre avait proposé une action de nettoyage peu après leur emménagement, également sans succès : « j'étais gêné parce qu'avec le chantier tout autour de l'immeuble il y avait énormément de débris partout, et j'avais lancé (rires) l'idée d'aller faire un peu un nettoyage de printemps autour. Bon finalement il n'y avait eu personne (rires), mais j'avais eu plein de retours positifs par mails ». Ainsi, même si la majorité s'accorde à dire qu'il s'agit à chaque fois d'« une bonne démarche », ce n'est pas une priorité. Notre hypothèse est que le partage sur les éco-pratiques relève encore aujourd'hui davantage des sphères privée et professionnelle, mais demeure un sujet à éviter dans la sphère du voisinage (« c'est plus des échanges avec des collègues qu'avec mes voisins là-dessus »).

Conclusion

L'accompagnement effectué a permis l'émergence d'une dynamique de groupe caractérisée par une communication efficace et sereine, des relations d'entraide et cordiales ; en d'autres termes : de bonnes relations de voisinage. Néanmoins cette dynamique collective n'est pas encore suffisante pour que se développent spontanément des démarches collectives pro-environnementales. De fait, les attentes des acquéreurs n'étaient pas de se faire de nouveaux amis ou relations avec lesquels partager/faire émerger des initiatives quelconques, mais que « tout se passe bien ». De ce point de vue, le pari est donc réussi. N'ayant pas rencontré de soucis majeurs au sein de l'immeuble et ayant développé une bonne dynamique collective, peut-être que les habitants de Quai 33 seraient aujourd'hui prêts à accueillir une seconde formation, davantage centrée sur ces éco-pratiques ?



Conception graphique : Zone Atelier Environnementale Urbaine, ZAEU, Maison Interuniversitaire des Sciences de l'Homme - Alsace (MISHA) 5, allée du Général Rouvillois, CS 50008
Céline Merlaud - Oxo Mini Agence

Pour aller plus loin

M.-P. Lefeuve in « Copropriété et communalisation »

Auteurs et contacts

Louise Gogniat, Psychologue, louise.gogniat@gmail.com

Rémi Barbier, Professeur, ENGEES, remi.barbier@engees.unistra.fr

Emmanuel Marx, Directeur, Eco-quartier Strasbourg, emmanuelmarx@ecoquartier-strasbourg.fr