

« La crise sanitaire, la ville et l'habitat »

Questions pour la recherche

Plan Urbanisme Architecture Construction

Les copropriétés, une échelle pertinente pour penser la vie urbaine en collectif

Si la crise sanitaire a fait office de loupe grossissante sur les problématiques liées à l'espace et aux pratiques urbaines, elle a aussi révélé des dynamiques positives, impulsées en temps de crise à l'échelle micro-locale. En milieu urbain, les copropriétés sont notamment devenues des instances centrales, capables d'influer sur le quotidien des habitants, révélant à la fois leurs potentialités tout comme les obstacles auxquelles elles font face.

Comptant 28% des logements du parc métropolitain, la copropriété est un mode de structuration de logements répandu en France¹. Par une loi datant de 1965, la copropriété se doit de remplir un certain nombre de missions. Classiquement gérée par un syndic élu par une Assemblée Générale (AG) des copropriétaires, elle est en charge d'administrer l'immeuble, de faire appliquer les décisions votées en AG ainsi que le règlement, et de représenter la copropriété dans toutes ses relations externes. De par ses fonctions très normatives, la copropriété pâtit souvent d'une image péjorative, à laquelle sont associés des règlements de copropriété strictes, des charges trop élevées, voire le lieu où naissent les conflits de voisinage.

Néanmoins, cette vision de la copropriété tend à évoluer, de par son caractère mixte et complexe, à la fois propriété individuelle et collective. En effet, elle se situe à la frontière de l'espace privé et de l'espace commun, du cercle restreint du foyer et de la communauté habitante de l'îlot, des intérêts particuliers et de ceux du collectif.

Aujourd'hui, la copropriété est peu traitée dans la recherche urbaine, ou uniquement perçue sous le prisme de la gestion immobilière. Or, dans un contexte post-crise, il nous semble pertinent de consacrer une étude approfondie à la copropriété, pour son rôle dans la création de vie de quartier et dans l'animation de communautés solidaires. Cette recherche, croisant études urbaines et études sociologiques, permettrait de rendre compte des "bonnes pratiques" en temps de crise et au-delà, et d'impulser l'invention de nouvelles façons de vivre en copropriété.

> Créer des outils adéquats et favoriser la montée en compétences pour pérenniser les initiatives développées à l'échelle de la copropriété

En temps de confinement, les initiatives pour aider à traverser cette période ont montré la créativité et la résilience des copropriétaires pour mettre en place, à l'échelle de leur bâtiment, des systèmes de solidarité, d'entraide, de création de lien social, d'animation de communautés. Les exemples sont nombreux : utilisation des réseaux sociaux pour organiser les courses pour les aînés de l'immeuble, garde des enfants pour les parents soignants ou professeurs des écoles, animations artistiques spontanées pour égayer le quotidien, mutualisation d'espaces inoccupés au sein des logements pour permettre aux travailleurs de disposer de calme hors de son appartement, etc. **Comment ces initiatives évoluent-elles au-delà de la période de confinement ? Ont-elles permis de créer un esprit de copropriété suffisamment fort pour inscrire de façon pérenne les intérêts du collectif dans les modes de vie de ses occupants ?**

¹ Les conditions de logement en France, édition 2017 - Insee Références

Il s'agit donc de s'intéresser aux outils développés pour permettre aux habitants d'une copropriété d'enclencher et/ou de poursuivre ces dynamiques au-delà du confinement. De cette réflexion sur les outils, découle celle de l'autonomisation de la communauté habitante, qui passe notamment par la montée en compétences de ses membres. **Quelles incitations sont mises en place pour encourager les habitants à participer à la vie de leur copropriété ? Quels accompagnements existent-t-il pour permettre aux copropriétaires de se former à la gestion de communauté ? Quels rôles peuvent jouer les AMO, ces nouveaux acteurs qui intègrent la chaîne de l'immobilier ? Comment ça se passe dans d'autres pays, d'autres cultures ?**

> Dépasser le clivage traditionnel propriétaires-locataires

Au sein d'une même copropriété, s'opposent souvent les propriétaires et les locataires. Les premiers, très investis, de par leur posture au sein des instances de vie commune ; les seconds, pâtissant d'un manque d'informations sur le fonctionnement de leur immeuble, et de fait s'impliquant de façon moindre dans la vie de leur copropriété -y compris pour les locataires installés durablement-. Or en période de confinement, les occupants de la copropriété se sont retrouvés sur un même pied d'égalité, tous habitants d'un même bâtiment, soumis aux mêmes règles strictes, et partageant pourtant un lieu de vie et des espaces communs. **La période de crise sanitaire a-t-elle permis de rééquilibrer le rapport entre propriétaires occupants et locataires dans la vie de la copropriété ? Quels nouveaux dispositifs pourraient permettre une meilleure implication des locataires ?**

> Penser un cadre plus fluide et flexible pour les copropriétés

Face à la structuration juridique traditionnelle et normée des copropriétés, des modèles alternatifs émergent peu à peu, avec pour objectif de fluidifier les prises de décision et encourager les initiatives habitantes (syndicat coopératif, association syndicale libre, etc.) **Que nous apprennent ces modèles en matière de structurations innovantes de copropriétés ? Ont-ils facilité la mise en place d'initiatives habitantes pendant le confinement ? Quels nouveaux modèles sont à inventer pour accroître l'attractivité de la copropriété ?**

Ainsi, une recherche multidimensionnelle sur les dynamiques de copropriété en temps de crise et de post-crise permettrait de révéler les potentialités de cette échelle micro-locale :

> auprès des habitants d'une part, à travers un travail de diffusion et de communication des résultats de l'étude pour faciliter la connaissance et la mise en place des dispositifs existants au sein de leurs copropriétés ;

> auprès des acteurs de la ville d'autre part, afin de changer leur perception des copropriétés et de mettre en avant l'importance de créer une communauté de copropriétaires structurée, soudée et volontaire.