GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Manon Leroy
Audrey Courbebaisse
Lolita Rubens
Marta Malinverni
Lukas Pomme

HABITER ET VOISINER DANS LES ESPACES DE COPROPRIÉTÉS INTERGÉNÉRATIONNELLES

PUCA
plan
urbanisme
construction
architecture

RÉGÉNÉRER LES COPROPRIÉTÉS

Cahier n°7

HABITER ET VOISINER DANS LES ESPACES DE COPROPRIÉTÉS INTERGÉNÉRATIONNELLES

DES CONFLITS AUX SOLIDARITÉS, UNE RECHERCHE-ACTION EN COPROPRIÉTÉ HORIZONTALE

Manon Leroy
Audrey Courbebaisse
Lolita Rubens
Marta Malinverni
Lukas Pomme

Plan Urbanisme Construction Architecture
Ministères Transition écologique Aménagement du territoire Ville et Logement
Arche Sud - 92055 La Défense cedex
www.urbanisme-puca.gouv.fr

Directeur de la publication
Sylvain Rotillon, secrétaire permanent du PUCA

Responsable de l'action
Eva Simon, chargée de projets

Maquette et coordination éditoriale
Bénédicte Bercovici, chargée de valorisation

ISBN : 978-2-11-139357-8
Janvier 2026
Couverture : La rencontre entre chercheur.e et habitant.e, un moment important de la recherche, © MVV-Lukas Pomme

SOMMAIRE

PRÉFACE

Vieillir chez soi, cohabiter avec de nouveaux arrivants, partager des espaces communs aux usages et aux significations multiples : les copropriétés constituent aujourd'hui des laboratoires ordinaires des transformations sociales, résidentielles et générationnelles. À travers l'étude de trois copropriétés (deux situées à Toulouse et une en Belgique, dans le Brabant wallon), Manon Leroy, Audrey Courbebaisse, Lolita Rubens, Marta Malinverni et Lukas Pomme proposent dans ce cahier un regard ancré dans les situations vécues de voisinage, loin des catégorisations simplificatrices qui opposeraient mécaniquement « anciens » et « nouveaux », « vieux » et « jeunes ».

En filigrane, ce cahier met en évidence la diversité et l'évolution des relations de voisinage en copropriété, moins déterminées par l'âge que par les valeurs, les parcours résidentiels et les manières de concevoir le collectif. Dans ce contexte, les pratiques et préoccupations communes structurent les relations entre habitant.e.s. Les espaces communs occupent, dans cette dynamique, une place centrale alors que certaines tensions trouvent leur origine dans des visions divergentes du collectif et de la gestion de l'immeuble.

Le travail des chercheurs.ses met également en lumière les limites du cadre institutionnel de la copropriété : les dispositifs formels de gouvernance (assemblées générales, conseils syndicaux) offrent peu d'espaces pour discuter des valeurs, des usages ou des manières d'habiter ensemble.

Vieillir en copropriété devient un enjeu à part entière et génère des attentes spécifiques, souvent insuffisamment prises en compte par la gestion collective. L'entraide existe, mais elle se déploie principalement dans le registre du voisinage informel plutôt que dans les instances officielles.

Les espaces communs apparaissent alors comme des miroirs des rapports sociaux : à la fois lieux de tension, de négociation et de solidarité. Ce travail invite ainsi à penser la (re)création d'espaces de dialogue entre habitants, fondés sur des structures de confiance, afin de repenser les conditions d'une cohabitation durable, inclusive et partagée.

Eva Simon, chargée de programme, PUCA
Nathan Rebiai, apprenti

INTRODUCTION

CONTEXTE

Le projet s'inscrit dans des recherches préalables et un état de l'art ayant montré comment l'existence d'un clivage entre les anciens habitants et les nouveaux venus retardait, voire entravait, la rencontre et la mobilisation collective au sein de la copropriété. Cette recherche propose donc :

- de rendre compte des réalités et des raisons de ces oppositions relatives aux espaces partagés, à la gestion et aux projections et représentations relatives à la copropriété

- et de faire émerger des « lieux » de rencontre et de construction collective possibles entre les deux générations d'habitants.

QUESTIONS DE RECHERCHE

L'objectif initial du projet était triple avec, (1) la volonté de mieux connaitre ces deux groupes d'habitants, les anciens et les nouveaux. Pouvions-nous vraiment les définir, les délimiter ? Quels rôles jouaient l'âge et l'ancienneté résidentielle dans leurs pratiques de la copropriété et par rapport à la vie collective de la copropriété ? (2) Le désir d'étudier les relations de voisinage entre ces deux groupes, étaient-elles conflictuelles et/ou d'entraides et sous quelles conditions ? (3) Enfin, le souhait de comprendre comment les espaces collectifs de la copropriété (à la fois physiques et virtuels) pouvaient être un espace de rencontre entre ces deux groupes ?

Ces trois objectifs ont pris corps dans la question de recherche suivante : **quelles réalités et quelles conséquences des rapports différenciés entre anciens-nouveaux, vieux-jeunes dans les copropriétés horizontales des années 70-80 (dans leurs aspects sociaux et spatiaux) ?**

Autrement dit, nous nous demandons dans quelle mesure l'âge et l'ancienneté résidentielle permettent d'expliquer des positionnements, des représentations et des pratiques de la copropriété différents entre voisins d'une même copropriété. Plus largement, le projet interroge comment la cohabitation de groupes différents (regardés ici au prisme de l'âge et de l'ancienneté résidentielle) permet néanmoins de faire du commun. Comment un groupe hétérogène peut-il discuter des différentes valeurs qui le composent ? Selon quelles organisations et à partir de quels espaces ? Et si des espaces de discussion existent, permettent-ils de produire une prise en charge collective des enjeux de la copropriété ?

MÉTHODOLOGIE

La première particularité de notre équipe est d'avoir mêlé **différentes disciplines** : sociopolitique, architecture et psychologie sociale. Cette recherche nous a invitées à poser un regard transdisciplinaire sur la question des relations intergénérationnelles dans les copropriétés âgées de 50 ans. Cette approche transdisciplinaire nous a permis d'analyser différentes composantes de l'esprit d'une copropriété : la façon dont la copropriété est gérée et le bâti maintenu, les manières de voisiner et les appropriations et projections dans les espaces intermédiaires. Nous en avons dégagé pour chacune des trois copropriétés étudiées, un esprit de la copropriété, à partir du récit des habitants, des archives et de l'observation de l'espace.

La seconde particularité est la dimension de **recherche-action** de notre recherche. Elle s'est déroulée en deux volets : un volet d'enquête par des entretiens semi-directifs et la recherche d'archives de la copropriété et un volet action où il s'agissait pour l'équipe de proposer un espace de discussion collective autour de thématiques saillantes. Cette dimension de recherche-action n'est pas anodine dans le cadre d'un projet de recherche. Ici l'équipe comprenait des chercheuses académiques et une professionnelle co-chercheuse.

Le choix des terrains : trois copropriétés horizontales

Nous avons choisi de travailler à partir des **copropriétés horizontales** définies comme des ensembles de lots individuels édifiés sur un terrain commun et soumis, comme les copropriétés verticales, au régime juridique et aux exigences établis par la loi de 1965. Les copropriétés horizontales se distinguent par leur forme bâtie, caractérisée par des maisons unifamiliales mitoyennes ou attenantes de plain-pied ou à étages et par des accès individuels. Elles se caractérisent également par le **partage d'une série d'espaces collectifs** extérieurs et/ou intérieurs : voie d'accès, places de stationnement, jardin ou placette, venelles, salle commune, etc. Aussi, à la différence des lotissements, les copropriétaires ne possèdent que leur maison et partagent la propriété de l'ensemble du terrain avec les autres copropriétaires. Lorsque les copropriétaires occupent une partie de l'espace collectif, il s'agit d'un **droit de jouissance privative**.

Le choix des copropriétés de notre corpus, intimement lié à notre question de recherche, exigeait la vérification de trois critères : (1) que les copropriétés étudiées soient habitées par des habitants de différents âges (biologique et d'arrivée dans la copropriété) avec, si possible, des primo-arrivants ; (2) que les copropriétés possèdent des espaces partagés ; (3) qu'un espace d'échanges (au moins virtuel) sur les projets de la copropriété existe : conseil syndical, lettre, journal, AG, réunions informelles.

Ces critères nous ont conduit à sélectionner **trois copropriétés horizontales**, construites dans les années 1970-80, deux à Toulouse et une dans le Brabant Wallon, en Belgique.

	Copro 1	Copro 2	Copro 3
localisation	Toulouse / QPV	Toulouse / QPV	Braine le Château
nb maisons	89 maisons	15 maisons	6 maisons
superficie	2,7 ha	0,6 ha	1 ha
construction	1967-71	1970-72	1978-1983
gestion	Syndic pro	Syndic pro	Syndic bénévole
nb entretiens	7	5	7
groupe de discussion		x	

Tableau 1 : Tableau synthétique des trois copropriétés – source : MVV

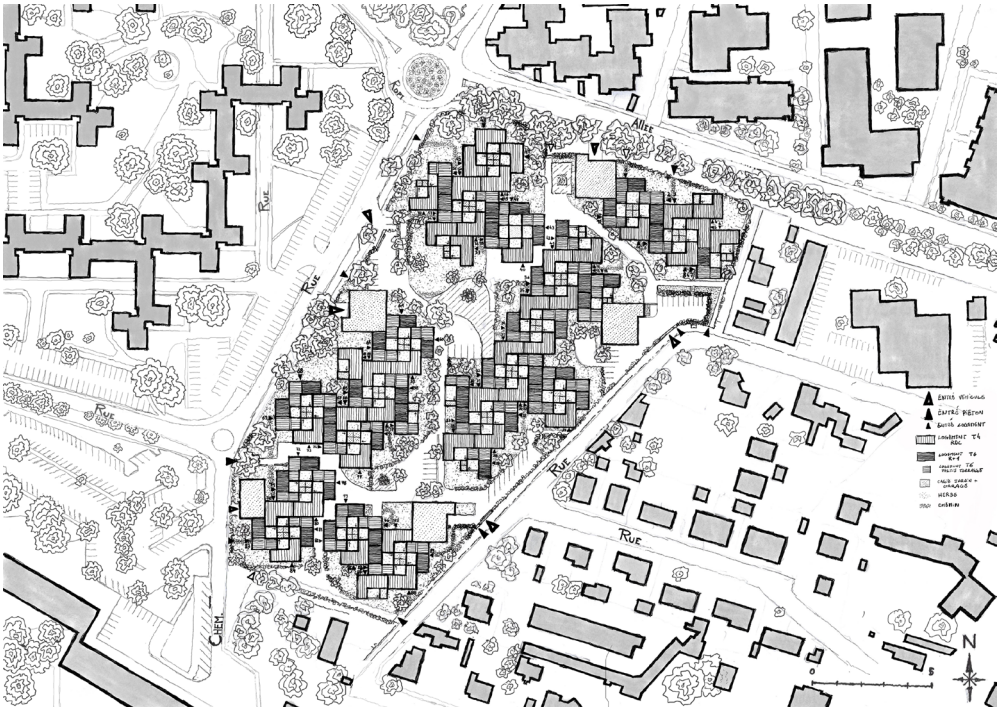

Figure 1 : Plan masse de la copro 1 en 2024 – source : MVV

La copropriété 1 a été réalisée à Toulouse, à partir de 1971, et s'inscrit aujourd'hui dans un quartier prioritaire des politiques de la ville (QPV). Elle comprend 89 maisons à patio (des T4 et T6) qui ont été conçues sur une trame proliférante caractéristique de l'architecture du quartier et de l'époque. Chaque maison est constituée selon un plan en L, autour d'un patio privatif, adjoint d'un cellier autour desquels sont orientées les pièces de l'habitation. La copropriété 1 est caractérisée par une diversité d'espaces extérieurs collectifs : cheminements piétons, placettes minérales où se trouvaient jeux pour enfants et bacs à sables (aujourd'hui disparus), des espaces de transitions en gravier faisant le lien entre les boxes de stationnement et les entrées des maisons et des espaces verts plantés.

Deux dynamiques d'évolution caractérisent la copropriété 1 : d'un côté, la déqualification progressive du quartier, avec le départ de nombreux propriétaires occupants, l'appauvrissement et la dégradation généralisée du bâti à partir des années 1980 ; et d'autre part, la reconnaissance patrimoniale récente cristallisée par le label « Patrimoine du XXe siècle » en 2016. Ces évolutions sont à l'origine notamment de la résidentialisation de la copropriété et d'une conscience aiguë des habitants pour les spécificités architecturales et esthétiques des maisons. Depuis 2015, les copropriétaires sont engagés dans un projet d'embellissement global orienté sur l'organisation et l'aménagement des espaces collectifs (gestion des stationnements, embellissement des espaces verts, traitement des revêtements de sols). La nature de ce projet et son financement sont à l'origine de tensions dans le conseil syndical existant lorsque l'équipe MVV démarre le projet.

La copropriété 2, conçue dans les années 1960 partage le même contexte historique de création, dans une des plus grandes Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) toulousaines. L'implantation des 15 maisons de la copropriété 2 répond à un schéma d'ensemble qui articule de nombreux équipements sportifs, sociaux-éducatifs, et des zones d'habitat à l'aménagement de vastes espaces verts. Leur disposition globale crée un espace central en U qui s'ouvrait, jusqu'au début des années 2000, sur le parc public central de la ZUP. Cet espace central, aujourd'hui fermé, est seulement accessible par un passage et les jardins des maisons. Peu entretenu, il sert surtout de lieu de stationnement pour les véhicules de certains copropriétaires. Côté rues, les différents décalages et retraits des maisons entre elles créent des zones d'entre-deux, de sas conduisant aux entrées des maisons.

A partir de 2006, après le décès du syndic bénévole, la gestion passe aux mains d'un syndic professionnel. Avec la résidentialisation de la copropriété, le système des accès s'est complexifié ; quatre portails ont été ajoutés sur deux des trois rues périphériques. L'appropriation de certaines parties de l'espace collectif par les copropriétaires ont fait l'objet d'une régularisation en 2019 au profit des copropriétaires.

Figure 2 : Plan masse de la copro 2 en 2024 – source : MVV

La copropriété 3 s'inscrit dans l'histoire plus large des mouvements contestataires et des alternatives à la bruxellisation en Belgique, dans les années 1970. Situées en périphérie bruxelloise, les 6 maisons ont été réalisées à partir de 1978, avec la participation de leurs habitants ; ceux-ci en ont aussi organisé l'autogestion. Les maisons sont mitoyennes, couvertes par un même toit. La copropriété 3 a été implantée dans un cadre naturel, accessible depuis Bruxelles en transport en commun et à 5 minutes à pied d'un centre bourg. Les habitants se partagent des jardins à usage privatif, dans le prolongement nord de chaque maison et une série d'espaces collectifs : maison commune placée au centre de l'alignement des 6 maisons, parc, potager, chemin d'accès, aires de stationnement et une ancienne maison des associations vendue en 2012. Les voitures sont cantonnées à l'entrée de la copropriété et n'accèdent pas, sauf exception, au reste du terrain. La copropriété est autogérée par les habitants. Chaque décision doit faire l'unanimité du groupe. L'accueil de nouveaux arrivants fait l'objet d'un rituel d'accueil. Ces dernières années, avec le renouvellement progressif des familles, le groupe s'est engagé dans une réflexion pour réactualiser les valeurs partagées de l'habitat et échanger sur les désirs de chacun quant à l'évolution de la copropriété.

Cette copropriété, même si elle dispose de mécanismes de régulation inaccessibles aux copropriétés françaises (processus de sélection des nouveaux arrivants notamment) qui la rapprocheraient plus de l'habitat participatif/coopératif, n'en demeure pas moins stimulante dans notre étude, comme contrepoint et source d'inspirations. A notre connaissance, il n'existe pas en Belgique, de copropriétés horizontales partageant des espaces collectifs extérieurs en dehors de ces habitats dits groupés ou participatifs.

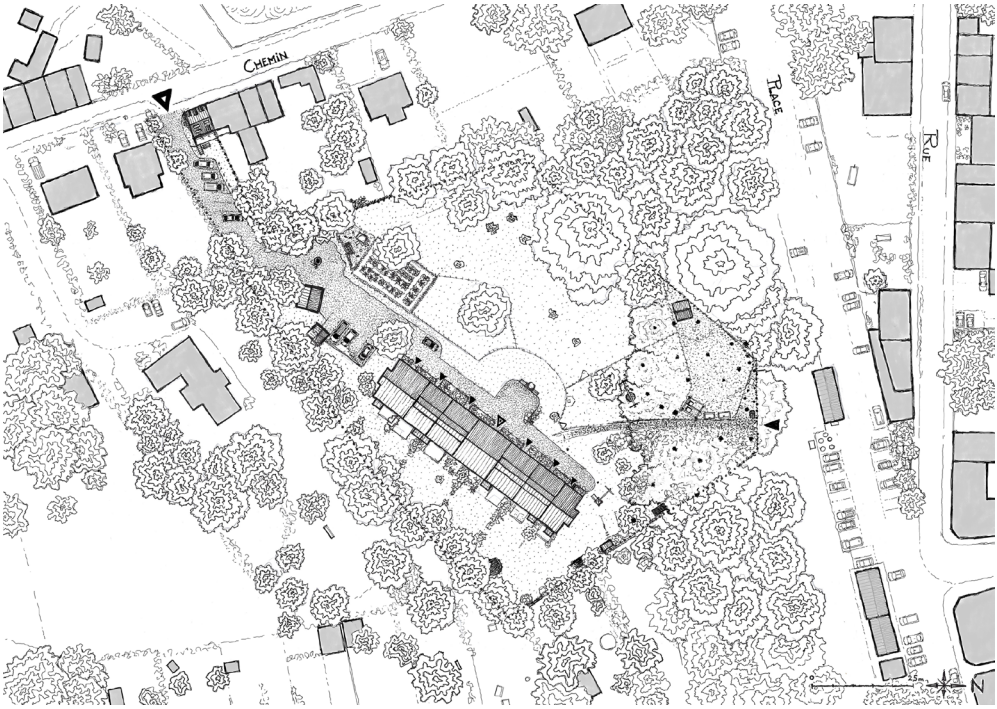

Figure 3 : Plan de masse de la copro 3, 2024 – source : MVV

Sélection des enquêtés

Pour comprendre les relations intergénérationnelles dans ces copropriétés, nous avons fait le choix d'interroger des habitants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, engagés dans la gestion de la copropriété ou non (c'est-à-dire certains ne se rendant pas en assemblée générale).

Notre intention était d'analyser les relations intergénérationnelles à 3 échelles : celle du « système de gestion », le « système de voisinage » (Haumont et al., 1971) et les espaces intermédiaires. Le « système de gestion » comprend tous les acteurs, normes, évènements et objets qui relèvent de la gestion formelle de la copropriété (par exemple l'assemblée générale qui regroupe les copropriétaires, les archives des procès-verbaux d'assemblée générale). Le système de voisinage renvoie au système composé des individus voisins, copropriétaires et locataires. Marie Pierre Lefeuvre nous invite à analyser le système d'acteurs au prisme de l'imbrication de ces deux systèmes « On ne doit pas négliger qu'il [le copropriétaire occupant] est aussi habitant, doté d'un passé résidentiel et d'attentes, plus ou moins ajustées à ses ressources, sociales, culturelles, économiques. Si l'on veut comprendre la nature de leurs relations, il convient de reconnaître aux acteurs une épaisseur sociologique en tant qu'habitants, et par conséquent, voisins » (Lefeuvre, 2023[1] : p.33). Les espaces intermédiaires (Moley, 2006) renvoient quant à eux à des espaces d'entre deux, entre privé et public, entre intérieur et extérieur, appartenant à l'entité juridique de la copropriété. L'existence de ces sphères présupposent l'existence de limites plus ou moins définies et connues. Des études ont montré l'importance des espaces intermédiaires pour assoir les relations de voisinage et un sentiment d'appartenance communautaire au sein d'un quartier. Nous avons pu également entrevoir l'impact de l'ancienneté résidentielle sur l'occupation des espaces intermédiaires dans le cas de copropriétés

1 Réédition du texte de 1999 [note de l'éditeur].

verticales (Courbebaisse, 2021). C'est pourquoi les espaces intermédiaires constituent la troisième échelle d'observation et d'analyse des relations et pratiques habitantes.

Nous avons voulu faire la part belle à cette expérience habitante dans les copropriétés, en interrogeant d'autres acteurs que des responsables de la gestion de la copropriété (des locataires, des copropriétaires qui ne sont pas ou plus engagés dans le système de gestion) mais aussi des espaces qui ont déjà été analysés par la sociologie de la copropriété (assemblées générales, réunions du conseil syndical). Le second volet de recherche-action a cherché à créer un espace au-delà de ce qui est attendu dans la loi de la copropriété, impliquant copropriétaires et locataires dans la définition de projections communes.

La réalisation de notre enquête et ses freins ont été une première piste de compréhension des conflits, qu'ils soient liés aux aspects intergénérationnels ou non. Par exemple, il nous a été difficile d'entrer en relation avec des copropriétaires ou locataires très âgés des copropriétés, certains voisins jouant le rôle de « gardiens » en nous prévenant de la santé mentale et physique fragile de leurs aînés. D'autres habitants, rencontrés en porte à porte, ont exprimé leur méfiance d'être interrogé sur la copropriété au vu des conflits actuels. Ces phénomènes ont révélé pour nous des dynamiques collectives de mises en retrait ou d'exclusion qui sont venues nourrir nos analyses.

1

LES ESPACES COLLECTIFS, RÉVÉLATEURS DE RELATIONS ET CONFLITS INTERGÉNÉRATIONNELS

DES CONFLITS ANCIENS/NOUVEAUX, UNE SIMPLIFICATION TROMPEUSE DE RAPPORTS COMPLEXES

JEUNES, VIEUX, ANCIENS, NOUVEAUX, DE QUOI PARLE-T-ON ?

Au départ de cette recherche, nous pensions que la formalisation de deux groupes d'habitants, les anciens et les nouveaux, relevait de l'imbrication de deux critères, celui de l'âge chronologique (plus de 60 ans) et de l'ancienneté résidentielle dans la copropriété. Or, la vingtaine d'entretiens réalisés auprès de 24 personnes sur les trois copropriétés a montré que la distinction n'était pas si binaire et a même permis de rendre compte d'une certaine **diversité des profils et de catégories d'âge et d'ancienneté résidentielle.** Nos enquêtés sont âgés de 15 ans à 87 ans au moment de l'entretien. Treize femmes et 11 hommes ont été interrogés et parmi elles, trois personnes racisées[2].

2 Une personne « racisée » désigne un individu qui fait l'objet de perceptions ou de comportements racistes. La race n'est pas considérée comme biologique mais comme une construction sociale. Au sujet du concept de race et de son utilisation en sciences sociales, voir notamment l'article de Daniel Sabbagh (2022), « De la race en sciences sociales (France, XXIe siècle) : éléments pour une synthèse comparative ».

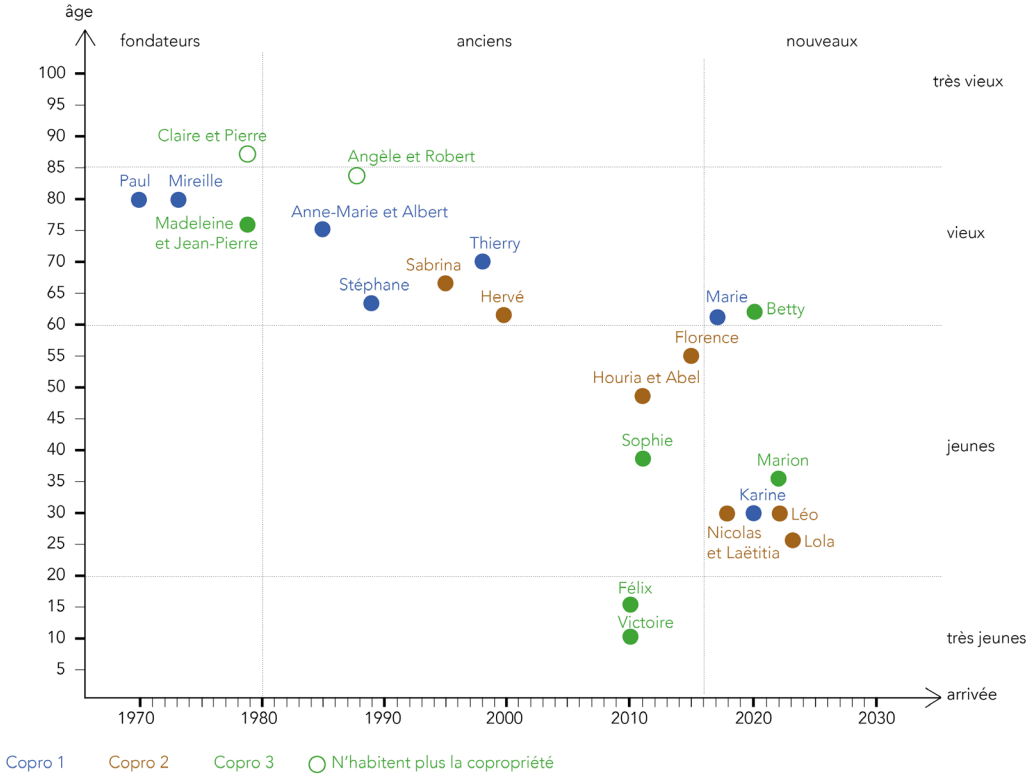

Figure 4 : diagramme de répartition des habitants selon les catégories d'âge et d'ancienneté – Source : MVV

Le diagramme ci-dessus tente de représenter ces différents profils en croisant, sur l'axe des ordonnées l'âge des habitants et sur l'axe des abscisses, leur date d'arrivée dans la copropriété.

Sur l'axe des ordonnées, nous avons identifié quatre groupes d'âges « très jeunes », « jeunes », « vieux », « très vieux ». Sur l'axe des abscisses, nous avons ensuite distingué les habitants fondateurs, ayant participé à la construction de la copropriété (Copro 3) ou primo-arrivants (Copro 1), des anciens habitants et des nouveaux habitants.

Ainsi, en croisant l'âge des habitants et leur ancienneté ce n'est pas moins de 8 catégories représentées qui s'imbriquent et se croisent : « très vieux fondateurs », « vieux fondateurs », « vieux anciens », « jeunes anciens », « très jeunes anciens », « vieux nouveaux », « jeunes nouveaux ». Ceci montre que l'on ne peut pas associer de manière systématique des anciens qui seraient vieux et des nouveaux qui seraient jeunes. A titre d'exemple, nous pouvons mentionner Félix et Victoire, très jeunes et anciens habitants de la copro 3. Ou encore Marie, arrivée récemment dans la copro 2 alors qu'elle avait déjà plus de 60 ans. La recherche a donc montré l'importance de **déconstruire ces catégories préalablement pensées.**

DES OPPOSITIONS INTERGÉNÉRATIONNELLES PAS SI ÉVIDENTES

Nous avons également montré que l'ancienneté et l'âge ne suffisaient pas à expliquer la nature des relations entre les voisins des trois copropriétés. D'abord, des relations d'entraide ou d'alliance sont tout à fait possible entre habitants d'âge ou d'ancienneté différents. Contrairement à ce que l'on pense, ces habitants n'entretiennent pas nécessairement des relations conflictuelles. Nous pouvons ainsi citer une série d'exemples illustrant des **rapports intergénérationnels d'âge et d'ancienneté** de solidarité et d'entraide dans les trois copropriétés. Les pratiques de jardinage et d'entretien des espaces partagés semblent d'ailleurs particulièrement propices à l'installation de tels rapports. C'est le cas, avec cet exemple du bac à aromates dans la copropriété 1. En 2020, les résidents d'une colocation, âgés d'une vingtaine d'années construisent, devant chez eux, un carré de potager un peu plus étendu que le mètre d'appropriation toléré par le règlement de copropriété. Se doutant du scandale que cela va provoquer chez certains habitants, Mireille, une habitante pionnière, leur vient en aide, en « faisant le tour de tous les propriétaires de l'ilot » pour

leur demander leur accord. Elle est alors « descendue en flammes » par certains membres du conseil syndical. Malgré le vote négatif en assemblée générale, Mireille continue à défendre que « l'idée de ces jeunes était formidable ».

Cet exemple nous permet de briser l'opposition vieux-jeunes, ainsi que l'opposition pionniers-transitoires. L'association commune vieux – conservateurs et jeunes – idéalistes devient bancale, y est dépassée. Cela nous permet de *désessentialiser* des idées et les positionnements d'un âge, notamment de la vieillesse.

Au contraire, cet exemple met en lumière les **alliances intergénérationnelles** qui se tissent sur la base de valeurs communes, d'écologie et de partage. D'autres copropriétaires opposent à cette alliance des arguments relatifs aux responsabilités et à la maintenance et qui relèvent plutôt du registre de la gestion d'un espace commun.

Ce qui est aussi intéressant dans ce cas précis selon nous est le rôle que joue Mireille en faveur du changement. **Cette pionnière dans la copropriété joue le rôle d'alliée qui connaît assez bien les rouages du système de gestion pour en proposer des façons de *ruser, de braconner*** (De Certeau, 1994).

Pour appuyer cette ***désessentialisation* des positionnements liés à l'âge**, nous pouvons mentionner le cas de la Copro 3 où, pour l'actualisation de la charte commune, c'est Sophie, une jeune ancienne qui défend la version originale de la charte alors que le pionnier Jean-Pierre est favorable à l'évolution des règles et à l'appropriation par les plus jeunes des règles initialement mises en place.

Ces constats nous poussent à déconstruire les deux idées selon lesquelles, d'une part, anciens-vieux et nouveaux-jeunes seraient nécessairement opposés dans leurs aspirations et pratiques de la copropriété, et d'autre part, que les anciens-vieux pousseraient à la conservation des choses établies tandis que les nouveaux-jeunes seraient davantage pro-actifs en faveur du changement.

DES CONFLITS QUI DÉPASSENT LA QUESTION D'INTERGÉNÉRATIONNALITÉ ET CACHENT DES RAPPORTS DE DOMINATION

Nous avons démontré précédemment l'hétérogénéité d'âge et d'ancienneté des résidents des copropriétés toulousaines étudiées. Cette hétérogénéité est le résultat de diverses trajectoires résidentielles qui se croisent et se rencontrent, dans la copropriété à un moment T. A partir de nos rencontres et des récits qui sont faits de ces trajectoires résidentielles, nous avons tenté de définir cinq idéaux types de trajectoires résidentielles et pour chacun d'eux, une façon d'être accueillis dans la résidence : les vieux « pionniers », les arrivées intermédiaires qui s'installent durablement, les habitants du quartier maghrébins en quête d'une maison, les passagers, les vieux-nouveaux.

Au vu des contextes et des résultats pour analyser l'aspect générationnel des copropriétés enquêtées à Toulouse, il nous a été nécessaire d'utiliser le concept de « racialisation » (Fanon, 1961). C'est à la fois le processus de construction socio-politique de la race comme catégorie sociale, ainsi que les processus d'assignation, d'essentialisation, de stigmatisation et d'infériorisation qui en découlent. Ce concept ne relève en rien d'une catégorisation biologique. Rappelons que Marie Pierre Lefeuvre avait déjà mentionné dans les copropriétés cette racialisation : « La différence sociale est 'racialisée' ; ce qui est une manière de transformer l'écart relatif en différence absolue ; ce qui permet de faire porter à un groupe la responsabilité de la dégradation ». (Lefeuvre, 2023). Cette catégorisation n'a pas pour but d'essentialiser davantage, au contraire, nous l'utilisons pour mettre en lumière des rapports sociaux de domination à l'échelle de l'habitat.

Nous avons porté une attention particulière aux récits des arrivées des habitants arabes (ou perçus comme tels) du quartier en quête d'une maison. À la différence des précédents, la configuration de leur arrivée crée

chez certains des pionniers un effet de rupture, un sentiment de perte d'un temps révolu, d'un « âge d'or ». Nous constatons que selon ces récits, ces nouveaux arrivants, de la troisième « vague », ne sont pas forcément que nouveaux, mais aussi jugés trop *différents*. Norbert Elias dans son ouvrage *Logique de l'exclusion* [1ere édition 1965, traduit en français en 1997] dénaturalise les différences perçues entre anciens et nouveaux et montre qu'elles relèvent d'une construction sociale qui s'appuie sur le pouvoir social du groupe des établis. Ces derniers bénéficient d'une sociabilité forte (même s'il existe des désaccords), et d'une force dans les pratiques de commérages et de construction des récits. Ces pratiques enclenchent un processus d'altérisation. **Ici nous considérons que ce processus d'altérisation est amplifié par sa racialisation**. Si dans le cas d'étude de Norbert Elias, les populations n'avaient pas d'écart de race et de classe sociale, nous constatons dans le cas de notre étude que nos deux terrains toulousains appuient le processus d'altérisation sur des stéréotypes raciaux et religieux (alimentation, tenue vestimentaire, prohibition d'alcool ou d'aliments). Ce processus d'altérisation se traduit par des actes graves dans une des copropriétés. Plusieurs enquêtés de la copropriété nous relatent l'arrivée d'une famille dont les femmes portant un hijab se sont fait insulter et menacer physiquement par une voisine pionnière « qui ne voulait pas que la population change ». Cet évènement aura également des effets sur la façon de certaines personnes d'intégrer *avec prudence* le système de voisinage et de gestion, en tant que personnes racisées et françaises. Ces témoignages font écho aux travaux de Elise Palomares, d'Anna Perraudin et Shirin Shahrokni sur l'impact des discriminations du quotidien pour des copropriétaires racisés : « Pour les personnes achetant dans des quartiers dont les habitants sont majoritairement blancs, l'acquisition expose parfois à **un 'racisme au quotidien', face auquel les enquêté·es s'efforcent de déjouer la méfiance et de construire leur respectabilité. [...]** Les enquêté·es tentent de se prémunir de ces humiliations quotidiennes en mobilisant différentes tactiques de contestation, de résistance ou de

contournement. **Une des stratégies consiste à adopter des conduites 'irréprochables'. Cela peut passer notamment par limiter les contacts avec des compatriotes, pour éviter le soupçon de 'communautarisme',** se privant ainsi de réconfort culturel, de soutien moral et de solidarité face au racisme » (Palomares, Perraudin, & Shahrokni, 2024). Les personnes concernées développent des stratégies diverses d'évitement, d'invisibilisation, d'irréprochabilité qui vont avoir une influence sur la dynamique collective.

Ainsi, les récits des accueils de chaque individu par le prisme de sa trajectoire résidentielle nous permettent de saisir que tous les nouveaux ne sont pas accueillis et considérés de la même manière dans ces deux copropriétés. Elle nous permet de **saisir les effets d'une altérisation renforcée à l'égard de la population racisée, arabe ou perçue comme telle et/ou musulmane. Celle-ci structure le récit mémoriel de la copropriété. Ce dernier se bloque sur cette arrivée et produit des mécanismes d'exclusion, explicites ou implicites.** Cela révèle des rapports sociaux de domination raciale, avec ou sans hostilité, essentiel à mettre en lumière pour comprendre la dynamique intergénérationnelle dans ces deux copropriétés.

DES CONFLITS DEVANT ÊTRE OBSERVÉS SOUS LE PRISME DES VALEURS

L'analyse des conflits d'usages des espaces communs, nous a permis de dévoiler non pas une opposition entre trajectoire résidentielle, mais une opposition au niveau du système de valeurs. Dans leur ouvrage *De la justification* (1991), Luc Boltanski et Laurent Thévenot développent une grille d'analyse des motifs de justification empruntés par les personnes en cas de désaccords et les mécanismes empruntés pour discuter et trouver un accord commun. Luc Boltanski et Laurent Thévenot se différencient ainsi

des théories de Erhard Friedberg et Michel Crozier, ainsi que de Pierre Bourdieu, par leur proposition d'une lecture complémentaire de celle des rapports sociaux de domination mis à jour par le sociologue du dévoilement, en s'attachant à la référence à des systèmes de valeurs types des acteurs, qu'ils appellent des « cités ». Ces cités sont au nombre de sept : la cité inspirée, la cité domestique, la cité civique, la cité marchande, la cité de l'opinion, la cité industrielle, la cité projet. Nous nous sommes inspirées de ces cités pour construire une grille de lecture des conflits en copropriété par le prisme de la confrontation des systèmes de valeurs.

Le système de valeurs managérial

Nous nous sommes inspirées de la cité marchande et industrielle, pour créer ce système de valeur dont la clé maîtresse est celle de l'efficience. On y valorise la performance, la fiabilité, le processus fonctionnel, l'expertise et on y dévalue l'improductivité, l'inefficacité, la défaite, le fait de ne pas être compétitif. Elle se traduit par l'attention à l'organisation optimale, l'efficience dans l'utilisation des ressources notamment financières.

Le système de valeurs conservateur

Ce système de valeur est inspiré de la cité domestique. La valeur principale est celle de la préservation de ce qui est connu. Les caractéristiques valorisées sont la tradition, la famille, la hiérarchie, la patrimonialisation, la sécurité, la fidélité à un ordre établi. Les caractéristiques dévalorisées sont l'impolitesse et la nouveauté.

Le système de valeurs civique / écologique

À cet endroit, nous nous sommes permis une interprétation du système de valeur civique de Luc Boltanski et Laurent Thévenot. La valeur principale est celle de la collectivité au sens large. Le discours s'appuie sur la justification de représenter une entité plus grande que soi (la société, l'en-

vironnement, etc.)Les caractéristiques valorisées sont celles de l'entraide, de l'amitié, de la solidarité, de la démocratie et de l'attention à la nature et aux enjeux climatiques actuels et futurs.

Le système de valeurs de la débrouille

Ce dernier système de valeurs est une libre création de notre part au vu du contexte des copropriétés étudiées et notamment de la copropriété 2. La valeur principale est celle du bricolage. Les caractéristiques valorisées sont celles de faire soi-même, de faire ensemble, la pratique des « coups de main » (non au sens solidaire mais de « se serrer les coudes »), le prêt du matériel et sa mise en commun, l'éphémère, la communauté, la ruse devant l'ordre établi, l'autonomie. Les caractéristiques dévalorisées sont celles de la dépense, le formalisme et les formes institutionnelles complexes, la rigidité.

Dans le cas de la résidentialisation des deux copropriétés toulousaines, si la quasi- majorité des enquêtés apprécient cet aménagement, son vote a créé des dissensions.

Pour les deux copropriétés, l'intention a été de réduire les passages et les usages d'extérieurs dans la zone de la copropriété, notamment des jeunes.

La stigmatisation du quartier, renforcé par les proches venant rendre visite, va amener **des logiques de préservation de son patrimoine**. Les justifications données quant à la décision de fermeture des deux copropriétés sont celles de l'ordre, de la sécurité (système de valeurs conservateur) et de la sauvegarde d'une valeur attachée au bien (système de valeurs managériale), qui s'est confrontée à des justifications de solidarité et d'ouverture citoyenne (système de valeurs civique-écologique).

Dans les deux copropriétés observées, on remarque la mise en jeu de systèmes de valeurs différents qui s'opposent. Les systèmes de valeurs conservatrices utilisées pour justifier certains projets d'actions ne

sont pas forcément amenés que par des personnes âgées ou anciennes. Des alliances entre générations, entre locataires et propriétaires, peuvent s'opérer entre des personnes qui justifient leurs actions avec un système de valeurs similaire.

En revanche, **dans ces deux copropriétés, les enquêtés témoignent d'un manque d'espaces de négociation des systèmes de valeurs pour trouver une façon de faire commun**. Nous nous sommes attelées à analyser pourquoi, alors que ces deux copropriétés sont dotées d'un système de gestion, le travail cognitif de confrontation et d'élaboration à partir de systèmes de valeurs différents est grippé.

Identité sociale des copropriétés et rapports à la norme

Les théories de l'identité sociale (Tajfel & Turner, 1979) et de l'auto-catégorisation (Turner et al., 1987) mettent en lumière les mécanismes à l'œuvre lorsqu'il est question de se définir, mais aussi certains déterminants de nos comportements. Ainsi, les individus font appel à la fois à des identités personnelles et des identités de groupe pour se définir. L'identité sociale, et la catégorisation qui en découle, ont des conséquences sur la façon que les individus ont de percevoir leur environnement social, mais aussi sur leurs attitudes et comportements (Portelinha & Rubens, 2021). Nous pouvons considérer les copropriétés comme étant différentes en termes d'identité sociale, que l'on définit ici comme étant les attributs permettant de se classer avec ceux partageant le même trait et qui permet de la définir (Descombes, 2017). Ainsi, certaines copropriétés peuvent avoir des valeurs très fortes, bien définies et explicites, rendant l'attachement des individus plus faciles et parfois même nécessaire ; alors que d'autres peuvent avoir une identité moins claire, avec des valeurs moins fortes laissant plus de place à l'individualité. De plus, nous faisons l'hypothèse qu'en fonction du niveau de clarté dans la définition de l'identité sociale des copropriétés, les comportements mis en place dans ces copropriétés seront différents. Ainsi, des copropriétés à l'identité sociale très forte seront plus prescriptives en ce qui concerne les comportements au sein de la copropriété qu'une copropriété ayant une identité sociale moins forte, en particulier dans les espaces intermédiaires, espaces dans lesquels chacun et chacune peut exprimer son individualité mais au regard des autres. Ce sont également les espaces dans lesquels le contrôle social est le plus fort.

LES ESPACES INTERMÉDIAIRES, RÉVÉLATEUR DE L'HABITER EN COPROPRIÉTÉ

LES DÉFINITIONS POSSIBLES DE L'ESPACE COLLECTIF ET INTERMÉDIAIRE

Notre recherche a permis de montrer comment le statut particulier des espaces collectifs à usage privatif dans les copropriétés horizontales et la résidentialisation augmentaient le potentiel d'appropriation des copropriétés.

Le statut singulier des espaces collectifs à usage privatif

Une caractéristique des copropriétés horizontales par rapport aux copropriétés verticales est le statut de certains espaces collectifs qualifiés d'« espaces à usage privatif ». Ces espaces appartiennent à la copropriété et doivent, pour leur transformation, faire l'objet d'une demande sanctionnée d'un vote en assemblée générale. Ces espaces prennent différentes formes selon les copropriétés. Il peut s'agir d'une entrée extérieure faisant seuil entre la maison et la rue (Copros 1 et 2), d'un jardin engazonné (Copros 2 et 3), voire des boites aux lettres (Copro 1). L'entretien de ses espaces relève d'une responsabilité individuelle même si, dans certains cas, le groupe se réserve un droit de regard sur le type d'aménagement (y compris ornemental) envisagé par la personne.

Le statut de ces espaces n'est pas clair pour tout le monde. C'est ce flou (méconnaissance du règlement de copropriété et des statuts de sols) qui laisse la possibilité aux habitants de s'approprier, voire de détourner, une partie des espaces collectifs et de leurs limites. Ainsi, dans la Copro 2 on observe de **multiples appropriations des espaces collectifs** (construction des limites mitoyennes des jardins ou des entrées, implantation de cabanes de jardins voire de piscine). Ces appropriations détournent à la fois l'usage initialement prévu (un sol accessible à tous) et changent les statuts initiaux propres à la copropriété horizontale.

Les mitoyens : entre personnalisation et question de « bon voisinage »

Dans le cas des jardins à usage privatif situés dans le prolongement des maisons, nous avons montré comment la présence et la nature des limites de mitoyenneté influençaient le sentiment d'appartenance et la capacité d'adaptation des habitants. Ces limites mitoyennes peuvent être aussi sources de conflits lorsqu'un voisin dégrade le mitoyen en question pour des travaux sur la façade de sa maison par exemple, ou si la dimension esthétique du mitoyen n'est pas partagée par les deux partis.

En revanche, des tensions peuvent également arriver lorsque les jardins à usage privatif sont demeurés ouverts. C'est le cas dans la copro 3 où les limites sont restées relativement poreuses et végétales. Dans ce cas-là, une règle de bon voisinage impose aux voisins partageant un mitoyen de jardin de discuter de la nature de la limite les séparant. Or, cette règle implicite n'est pas toujours suivie et c'est, dans ce cas-là, ce non-respect de la « question de bon voisinage » (plus que la nature du mitoyen elle-même) qui est source de tension.

La résidentialisation comme facteur de cohésion

Les trois copropriétés ont connu un processus de résidentialisation, avec la fermeture, plus ou moins progressive (d'abord végétale puis bâtie ou grillagée), sur l'extérieur. Ces résidentialisations qui ont, dans deux des cas, généré de nouvelles limites entre la copropriété et son quartier, semblent faire consensus parmi les habitants. La fermeture a contribué à une **meilleure cohésion du groupe, soit en le sécurisant vis-à-vis d'un groupe extérieur menaçant (Copros 1 et 2), soit en renforçant encore un peu plus l'identité sociale déjà forte de la copropriété en lui conférant un pouvoir de contrôle social** (Copro 3).

Le choix de la proximité

Comme le montre la thèse de doctorat de Gérald Ledent (2014), il existe des conditions spatiales à la coexistence dans l'espace de relations de sociabilités. Ces « potentiels relationnels » (au nombre de quatre : de séparation, d'occupation, d'orientation et de disposition) renvoient à des dispositifs physiques permettant la mise en place de relation aux autres. Le

potentiel d'orientation[3] nous a particulièrement intéressées dans cette étude. En effet, dans ce potentiel, les propriétés de la limite physique permettent de **moduler le rapport à l'extérieur et orientent les possibilités de rencontre ou de retrait.** Or, certains dispositifs spatiaux propres à la copropriété horizontale favorisent cette modulation des relations aux autres et permettent aux habitants d'avoir le choix de la rencontre. Nous en avons exploré trois, les **jardins semi-ouverts, la double entrée et les seuils partagés.** Par exemple, lorsque les maisons possèdent deux entrées, l'une officielle donnant sur l'espace public (la rue) et l'autre, plus intime, se trouvant à l'arrière sur les jardins, les habitants peuvent choisir de sortir de manière plus ou moins visible, selon s'ils souhaitent « avoir des liens avec certains voisins à ce moment-là ».

DIFFÉRENTES MANIÈRES DE PRATIQUER L'ESPACE RÉVÉLATRICES DES ENJEUX ET CONFLITS DE LA COPROPRIÉTÉ

Les espaces collectifs, supports d'appropriations diverses

Si d'autres études ont montré l'importance des espaces intermédiaires comme supports de sociabilités (Argoud, 2004 ; Membrado, 2003 ; Young & Wilmott, 2010 ; Elias, 2001), la spécificité de notre recherche est d'interroger les espaces intermédiaires des copropriétés au prisme des relations intergénérationnelles. Pour cela, nous nous sommes appuyées sur une étude précédente explicitant le rapport différencié aux espaces collectifs de copropriétés verticales en fonction du parcours résidentiel et de l'âge (Courbebaisse, 2021). Dans cette étude, les appropriations individuelles et collectives sont révélatrices d'une diversité de pratiques, en lien avec les caractéristiques particulières des espaces intermédiaires des copropriétés étudiées. Ces pratiques ont été regroupées en **trois types de démarches habitantes, *gardiens, militants, hédonistes* aux valeurs propres.**

3 Le potentiel d'orientation renvoit aux dispositifs physiques du logement qui soutiennent la modulation des relations sociales. Il peut s'agir d'un palier, de l'enveloppe, d'une ouverture. Ces dispositifs, à l'interface entre l'intérieur intime et l'extérieur public, permettent à l'habitant de gérer à la fois monstration et dissimulation. Par exemple, la nature plus ou moins transparente d'une limite affecte la gestion de la visibilité tant vers l'intérieur que vers l'extérieur.

Selon le type de marquages et d'appropriations de l'espace collectif, celui-ci peut constituer le *support de l'action* ou l'*objet de l'action*.

Dans le premier cas, l'espace est le prétexte au déploiement d'une action (revendicatrice et militante ou simplement « hédoniste ») qu'il soutient par sa seule présence. Cette action peut être le fait d'un petit groupe de personnes ou d'une personne isolée qui agissent indépendamment de la copropriété (lutte pour la transition écologique ; dépôt d'objets personnels, par exemple). Par exemple, dans la Copro 2, les enquêtés nous racontent à quel point les stationnements ont pu être une source de conflits dans la copropriété. Une ancienne habitante notamment, se servait du stationnement de sa voiture pour contrarier des voisins racisés qu'elle avait pris en grippe. Générateurs de tensions, ces stationnements invasifs et/ou abusifs ne sont pas forcément le fait d'un conflit de générations ou d'âges mais plutôt le résultat d'une **confrontation de systèmes de valeurs différents**. Les personnes concernées et mentionnées dans ces extraits agissent par intérêt personnel et privatisent une partie de l'espace collectif. Lorsque, en plus, ces pratiques sont le fait de minorités (notamment raciales), elles peuvent être le prétexte et le support d'une lutte interpersonnelle relativement violente.

Dans le second cas, l'espace fait partie de l'identité même de la copropriété qui s'est battue ou engagée pour l'obtenir. Il en est l'essence. Les appropriations des « habitants gardiens » ont alors pour but de protéger cet espace (et donc le groupe), soit en l'embellissant (fleurs, éléments ornementaux), soit en le contrôlant (rôle de filtre). Dans ce cas, nous avons pu voir à quel point les espaces collectifs permettaient **la rencontre entre des systèmes de valeurs différents**. Par exemple, toujours dans la Copro 2, Abel (ancien), Florence (ancienne) et Léo (nouveau) ont collaboré pour boucher les trous dans l'asphalte de la cour commune. L'entretien des espaces collectifs constituent dans ce cas-là un sujet de rencontre intergénérationnelle et un moment convivial au sein de la copropriété, plus important que les intérêts personnels.

Identité sociale des copropriétés et rapports à la règle

Descombes (2017) décrit les identités sociales comme normatives : elles emportent avec elles des « normes d'identification », c'est-à-dire qu'elles apportent une étiquette, et des « normes de comportement à son égard ». Quand il y a des normes de comportement, il peut y avoir des transgressions et également du contrôle social en vue de faire respecter les normes. Dans la Copro 3, les normes et le contrôle social sont tellement forts qu'ils peuvent inhiber le comportement, notamment dans l'usage des jardins et l'adoption de nouvelles propositions. Enfin, l'accueil de nouveaux arrivants fait l'objet d'un rituel commun. Dans les Copros 1 et 2, le contrôle social existe ; cependant, il n'est pas suffisamment fort pour bloquer les comportements déviants, ainsi certains copropriétaires peuvent utiliser des espaces collectifs pour leur bénéfice personnel ou faire des travaux de rénovation non approuvés par le règlement de copropriété. Le contrôle social s'exerce de façon formelle avec les personnes faisant figure d'autorité. En ce qui concerne la gestion, les règles liées aux espaces communs sont très claires et suivies dans la Copro 3. Elles le sont beaucoup moins dans les Copros 1 et 2. Dans la Copro 1, on note que le label permet de réaffirmer la règle et de servir de levier pour la faire appliquer. En ce qui concerne les espaces collectifs à usage privatif, dans la Copro 3 le poids important de la règle formalisée peut bloquer l'appropriation. Dans la Copro 2, il y a une appropriation individuelle de ces espaces collectifs qui sont en général en bordure de terrain, avec une « régularisation » après coup, un arrangement par le rachat de ces espaces votés en AG.

Rôle de l'âge et de l'ancienneté dans le rapport aux espaces collectifs

Nous dressons le constat que les catégories de l'âge et de l'ancienneté, même si elles constituent un prisme stimulant pour analyser les relations de voisinage et les projections individuelles vis-à-vis de la copropriété, sont insuffisantes pour comprendre les conditions de la réalisation de ces relations. Nous avons pu voir à quel point **la permanence sur site, le statut d'occupation, la trajectoire résidentielle et dans une certaine mesure, l'homogénéité de classe sociale jouaient aussi dans les rapports de voisinage**. Ces constats ne sont d'ailleurs pas nouveaux et figurent déjà dans des recherches plus anciennes et traitant de ces questions. En revanche, là où nos résultats semblent plus originaux, c'est que nous montrons que l'importance donnée aux espaces collectifs de la copropriété

par les habitants influence la relation de ces habitants au voisinage et à la copropriété. Par importance, nous comprenons le rôle attribué aux espaces collectifs par les habitants. Ainsi, selon si les espaces collectifs sont identifiés comme faisant partie de l'identité et de l'histoire même de la copropriété, s'ils sont l'objet de l'activité (au travers de pratiques diverses), il y a plus de chance pour qu'ils soient **le lieu de rencontres « positives » entre des groupes de personnes différents. Lorsqu'il y a une absence de partage des valeurs portées à l'espace (et à la copropriété donc), alors, les rencontres sont plus susceptibles d'être génératrices de tensions.** Là où l'âge et l'ancienneté interviennent c'est que la connaissance de l'histoire des copropriétés, et donc du rôle des espaces collectifs dans l'identité sociale de la copro, semblent plutôt être le fait des anciens-vieux. Mais nous avons relevé de nombreux exemples qui montrent que les nouveaux-jeunes ne sont absolument pas passifs par rapport à cette identité, qu'ils souhaitent la voir évoluer ou qu'ils soient force de proposition pour la renforcer.

L'OUTIL DES RELEVÉS HABITÉS COMME RÉVÉLATEUR DES LIEUX À ENJEUX

Afin de révéler les enjeux liés à l'appropriation des espaces collectifs par les habitants, nous avons eu recours à un outil de relevé particulier, le « relevé habité ». Au croisement de l'architecture et de l'ethnographie, la méthode du relevé habité **donne à voir des choses que la parole ne suffit pas à révéler** : « le sensible et le concret, le matérialisé [qui] ont tendance à s'effacer largement alors qu'eux-mêmes peuvent éclairer d'autres relations non analysables dans la teneur de la parole » (Pinson, 1991, p. 99). L'utilisation de cette **technique de transcription dessinée des espaces vécus** a imposé de collecter les plans masses des trois copropriétés et de les actualiser en prenant en compte les transformations réalisées dans le temps. Ensuite, les relevés habités se sont faits en deux temps : un temps, sur place avec la personne (le plan servait de support pour pointer certains lieux par exemple), un temps de mise au propre avec l'utilisation d'un même code couleur pour faciliter le travail d'analyse croisée. Les éléments mis en évidence sur le relevé habité concernent les espaces appropriés par la personne, les espaces de convivialité, de conflit, de projection pour la personne, les espaces où elle passe le plus de temps. Il met aussi en évidence la nature et la fréquence des relations telles qu'énoncées par l'enquêté.

Les relevés habités ont permis d'une part, de **spatialiser les lieux de conflits/convivialité**, de manière individuelle puis collective et d'autre part, de **révéler ce qui,** dans les caractéristiques de l'espace (au-delà des variables plus sociales), **pouvait influencer telle ou telle pratique**.

Comparer les différentes représentations et pratiques des espaces collectifs

Dans le premier cas, la comparaison entre deux relevés habités individuels nous permet de comprendre les représentations et les pratiques différenciées des espaces collectifs.

Par exemple, dans la copropriété 2, le statut des espaces collectifs ne semble pas clair pour tout le monde ; cette ambiguïté des statuts de sol est reçue différemment selon les habitants. Pour Florence (ancienne jeune), le fait que la copropriété ait été pensée comme un grand espace ouvert et que les délimitations n'aient jamais été pensées par l'architecte, semble légitimer le fait qu'elle puisse investir cet espace. Elle s'y sent d'ailleurs chez elle. Elle explique à quel point elle considère cet espace comme un lieu des possibles, un terrain de jeux pour des plantations. Sa vision et ses actions s'inscrivent à la fois dans la démarche des habitants gardiens et des militants (pour son engagement environnemental). Or, Florence comprend aussi que cette vision de la « propriété collective » et de l'outrepassement des limites exclusivement privatives n'est pas le propre de chacun. Ses plantes auraient été arrachées par une habitante de la copropriété. Ceci entache la représentation qu'elle a de l'espace collectif central qu'elle qualifie d'espace conflictuel (zone rouge clair sur le relevé).

A l'inverse, pour Abel, le flou quant aux limites des espaces collectifs lui permet d'assoir des pratiques plus hédonistes, comme stationner son camion professionnel et bricoler dans l'espace central collectif. L'espace central n'est pas considéré de la même manière que pour Florence. Il est support de convivialité car lieu de jeux des enfants et des repas de voisins (par le passé). Abel est un de ceux qui a étendu les limites de son jardin privatif pour pouvoir, entre autres, y placer une piscine hors-sol. Ce prolongement est pour lui, à son échelle, source de convivialité car c'est là qu'il reçoit ses amis et qu'il a pu, par le passé, accueillir des enfants du quartier pour jouer avec ses propres enfants. Cette zone est dessinée en bleu ciel sur le relevé habité.

Nous voyons avec ces deux exemples qu'il ne suffit pas juste d'énoncer les systèmes de valeurs relatifs à l'occupation des espaces collectifs pour comprendre à quel point ceux-ci se rencontrent ou s'opposent. C'est la spatialisation des représentations de chacun et la juxtaposition des deux dessins qui permettent de mettre en exergue des zones de tensions potentielles.

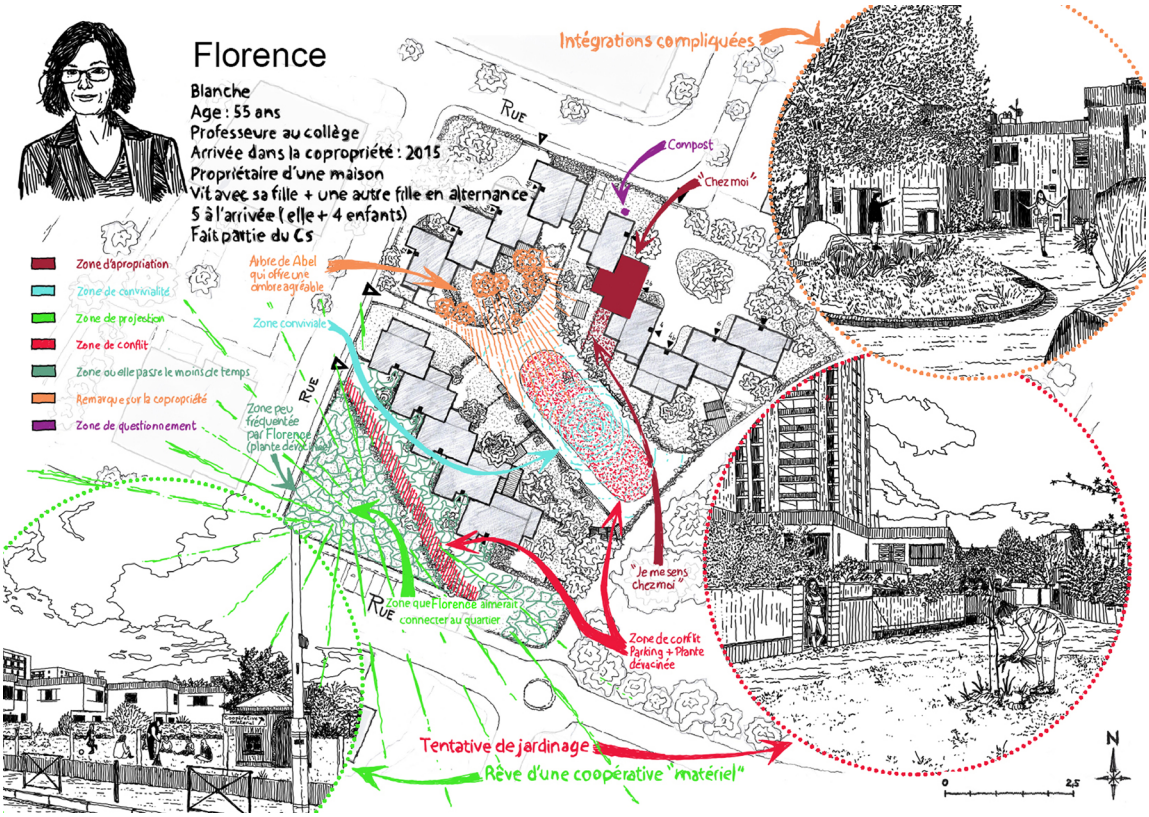

Figure 5 : exemple de relevé habité individuel pour la Copro 2 – Source : MVV

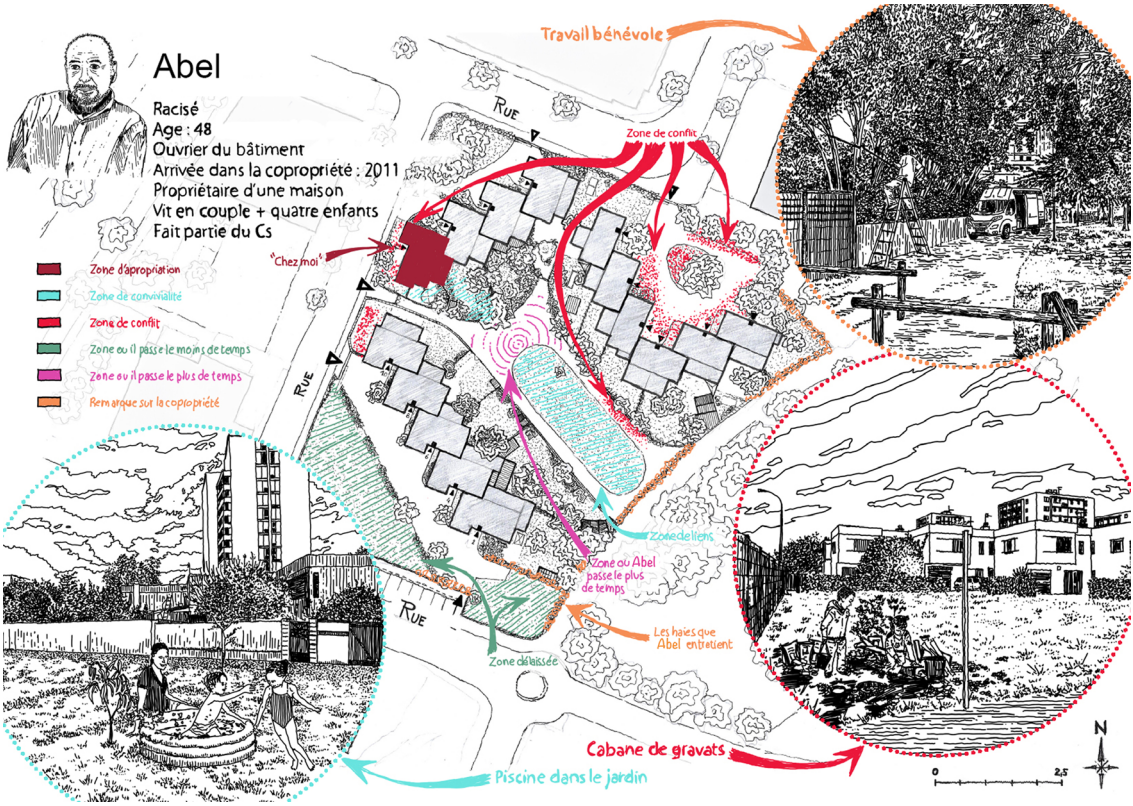

Figure 6 : exemple de relevé habité individuel pour la Copro 2 – Source : MVV

Révéler les lieux à enjeux (conflits, convivialité, projections)

Grâce aux entretiens et aux relevés habités, nous avons montré comment des systèmes de valeurs différenciés s'incarnaient dans les espaces collectifs de la copropriété. C'est le rôle des relevés habités collectifs qui permettent de croiser les différentes représentations et de faire émerger les lieux de conflits, de convivialité mais aussi de projections pour le groupe. L'espace collectif central apparait alors comme lieu de convivialité et de projections car les enquêtés, au-delà de leurs représentations individuelles associées à des micro-évènements, y ont vu un lieu à fort

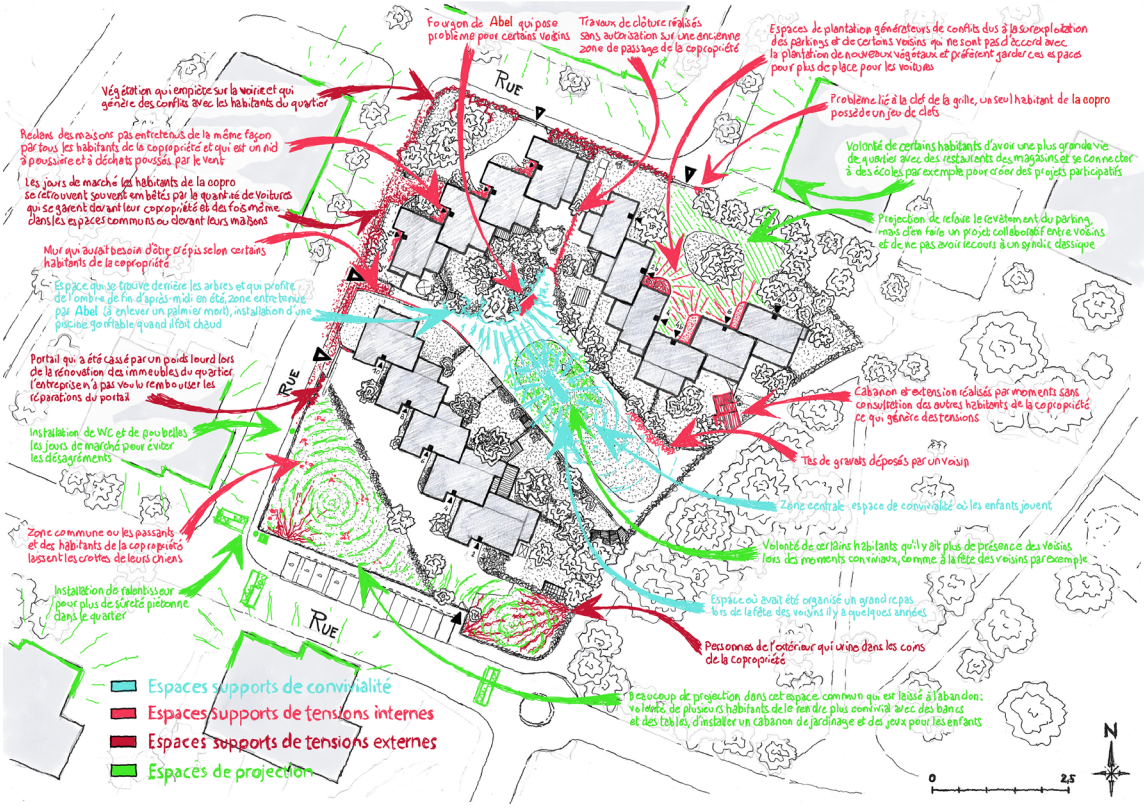

Figure 7 : relevé habité collectif de la Copro 2 mettant en exergue les espaces supports de convivialité, de tensions et de projections pour le groupe – Source : MVV

potentiel pour le groupe. De la même manière, des espaces qui sont apparus comme des délaissés ou des friches dans les entretiens individuels, ressortent ici comme des lieux de projections pour le groupe. C'est le cas de l'espace collectif situé en bas à gauche de la copropriété 2. Cette vision commune ne serait pas apparue sans la transcription dessinée des pratiques et des représentations des habitants, d'abord individuelle, puis collective.

2

LIMITES DE LA COPROPRIÉTÉ HÉTÉRONOME (OU ORDINAIRE) ET PERSPECTIVES

Dans la copropriété 1, le conseil syndical utilise les règles qui proviennent des outils réglementaires légaux de la copropriété pour faire respecter les systèmes de valeurs auxquels il fait le plus souvent référence : le système de valeurs conservateur et managérial. La règle extérieure (le label Patrimoine du XXe siècle, le règlement de copropriété) va justifier un système de valeurs conservateur à la fois au niveau du projet d'habitat mais aussi dans les modalités de faire gestion quotidienne. Nous retrouvons un positionnement du conseil syndical des *copropriétés hétéronomes* (Lefeuvre, 2023), c'est à dire dont le mode de gestion s'appuie sur des règles extérieures et non coconstruites par les copropriétaires.

Dans la copropriété 2, le système de gestion est aujourd'hui dominé par un système de valeurs de la débrouille. Le formalisme attendu par le statut de la copropriété n'est respecté qu'en cas de besoin (assemblée générale annuelle), sinon il est en dormance. Ici le mode de gestion activé par les acteurs du système de gestion peut être perçu comme *acéphale* : absence de réflexion et une relation entre copropriétaires anomique (Lefeuvre, 2023). Pourtant elle révèle une mise à distance de la gestion officielle. En sous-marin, les copropriétaires, dont certains sont membres du conseil syndical, se rencontrent et construisent des actions souvent improvisées (installation de cailloux bloquant les stationnements, etc.). Les assemblées générales sont considérées comme des passages obligés d'une gestion qui entre dans les clous.

L'explicitation de ces deux modes de gestion de la copropriété si différents met bien en lumière que ce sont les copropriétaires au pouvoir, membres du conseil syndical, qui activent le droit.

Dans son ouvrage de référence *Copropriété faillite d'une structure de confiance*, Marie-Pierre Lefeuvre définit ce qu'elle appelle un mode de gestion autonome. L'enjeu est d'y **construire une finalité commune de projet d'habitat et de mode de gestion** (Lefeuvre, 2023) : « Les copropriétés autonomes (plus rares), **se caractérisent à première vue par l'existence de projets communs** (qui vont de la gestion des parkings à la réfection de la clôture, jusqu'à des projets d'habitat beaucoup plus globaux, qui peuvent se référer aux idées de communauté ou d'autogestion). **Cette activité finalisée s'accompagne d'un processus de régulation autonome : les copropriétaires ou leurs organes de gestion se dotent de règles ou de dispositifs qui ne leur sont pas dictés par la loi ou par le règlement**. Ils ne se contentent pas d'invoquer les règles formelles comme des principes intangibles, ne considèrent pas la loi de 65 comme leur « bible ». **Mais ils fondent leur accord ou leur entente sur « l'intercompréhen-**

sion pratique des normes juridiques ». L'appropriation collective (des « parties communes » et au-delà) s'appuie sur une activité de sociation ».

On comprend dès lors que la copropriété 3 agit comme modèle radical de copropriété autonome. Dans ce cas-là, les copropriétaires s'unissent (au cours d'un processus parfois de longue haleine, et sans cesse renouvelé) autour de ce qui serait, pour eux, un habitat idéal et des valeurs partagées qui leur permettent d'interpréter, de manière consensuelle les normes juridiques. Ce travail se fait en dehors du travail de gestion et des instances de la copropriété, facilité par la présence d'espaces de négociation.

Ainsi, quand on habite une copropriété hétéronome ou acéphale, comment fait-on pour mener ce double travail de finalisation d'un projet d'habitat et de gestion ? Nous faisons l'hypothèse que c'est par « une activité de sociation », que l'on comprend comme une activité d'une discussion où la confrontation et la négociation de valeurs est possible. Mais comment et où le faire ? Est-ce que la loi prévoit ce type d'espace des confrontations de valeurs ?

LA COPROPRIÉTÉ ORDINAIRE NE PERMET PAS DE DISCUTER VALEURS, NI PRISE EN CHARGE DES BESOINS DE TOUS

L'ABSENCE D'ESPACES DE NÉGOCIATION DE VALEURS

Notre analyse s'est portée sur les deux pièces maîtresses du système de gestion : l'assemblée générale et le conseil syndical.

Le statut de la copropriété prévoit annuellement un temps unique de rencontre entre tous les copropriétaires, qui est l'assemblée générale ordinaire. Dans cet espace-temps précis sont prises les décisions qui concernent l'année précédente (approbation des comptes), de l'année en cours (validation du budget en cours, élection du syndic et du conseil syndical) et de l'année suivante (vote d'un budget prévisionnel, vote de travaux, de ventes de parties communes ou judiciaires, engagement de procédures judiciaires, changement du règlement de copropriété).

Dans le temps prévu pour l'échange et les temporalités qu'elle traite (ne va pas au-delà de l'année suivante), le cadre juridique prévu à la gestion collective du projet d'habitat est difficilement compatible avec une gestion préventive et créative. Les propositions de décisions portées à l'ordre du jour doivent soit être informatives, soit soumises au vote par un « pour ou contre », donc avec peu voire **aucune place donnée à l'élaboration intellectuelle commune**, à l'animation des conflits de valeurs. Peut-on imaginer que ces espaces de confrontations de valeurs puissent être réalisés en amont de la décision ?

Au-delà de l'assemblée générale, un autre espace d'échanges et d'élaboration est prévu par la loi : les rencontres du conseil syndical. La loi attribue au conseil syndical le rôle de « soutenir et contrôler le syndic ». En réalité, la sociologie a mis en lumière l'ampleur de ce « travail domestique » invisible (Richard, 2013). Il existe un lien fort entre conseil syndical et prise de décision. Dans la loi, il est prévu que les décisions proposées à l'ordre

du jour de l'assemblée générale soient préparées par le syndic en collaboration avec le conseil syndical. Or l'**assemblée générale paraît être une caisse d'enregistrement de décisions préparées en amont**. La définition de la décision se passe de proche en proche. Le conseil syndical en parlant avec les voisins, permet de construire une proposition de décisions « gagnantes » (Golovtchenko, 1986 ; Lefeuvre et al., 2019).

Rien n'assure le fait que les membres du conseil syndical se placeront dans une démarche d'élaboration collective avec d'autres systèmes de valeurs que le leur. Comme vu précédemment avec le cas de la copropriété 1, le conseil syndical peut truster le système de gestion pour y imposer son système de valeurs. Ainsi, il peut imposer un droit de veto sur des initiatives qui ne correspondent pas à son système de valeurs en le justifiant par des règles extérieures (« ce n'est pas légal », « le règlement de copropriété stipule que », ...).

Comme l'écrit Marie-Pierre Lefeuvre (2023), le président du conseil syndical agit parfois en monarque « dont l'ordre de préférence est érigé en ordre de préférence collectif ». Ainsi, la façon d'être et d'agir du président du conseil syndical peut déterminer les projets d'habitat et les modes de gestion.

L'AMBIVALENCE DE LA PRISE EN CHARGE COLLECTIVE DE LA VIEILLESSE

Nous avons observé un vieillissement de la population des deux copropriétés toulousaines. Alors que ces résidences ont été construites pour accueillir des ménages de trentenaires, certains de ces ménages décident de rester vieillir sur place, et leurs besoins évoluent. À la question « que serait une meilleure copropriété pour vous ? », une pionnière répond :

> « **Qu'on sache mieux s'organiser en particulier pour les vieux**, [...] Et moi je disais mais est-ce que ça vaudrait pas la peine, évidemment, pour les gens qui le souhaitaient de se créer un petit noyau avec des services. Évidemment, pour les vieux, ça paraît tomber sous le sens. Mais vous voyez ... ou on pourrait se rendre service ou avoir une infirmière » (Mireille, propriétaire, 80 ans, 50 ans d'ancienneté)

Ainsi nous nous demandons comment ces besoins d'adaptation sont pris en charge par le système de gestion et par le système de voisinage.

Dans le cadre du système du voisinage, notre enquête corrobore les résultats de la littérature sur le voisinage comme sphère de soutien quotidien aux personnes âgées grâce aux « mécanismes de solidarité de voisinage » (Argoud et al., 2004). Notre hypothèse est vérifiée : **l'imbrication de la gestion partagée amplifie ce mécanisme d'interconnaissance et de solidarité à l'échelle du système de voisinage.** On observe par exemple que des voisins se chargent d'expliciter les décisions mises à l'ordre du jour des assemblées générales et préparent le pouvoir de l'aînée qui ne souhaite pas – ne peut pas se rendre à l'assemblée générale. C'est un moyen pour elle de rester dans le système de gestion. Le système de gestion est aussi un moyen de s'engager, la retraite arrivant, dans le conseil syndical et mettre à profit du collectif ses compétences professionnelles. Ce qui est le plus déterminant, c'est que la gestion partagée d'une résidence est une occasion de sociabilité supplémentaire. C'est un sujet de discussion sur lequel les acteurs du système de gestion, mais également du système de voisinage, peuvent donner leur avis et participer à une culture domestique locale. Ces échanges, lors de moments de convivialité entre voisins, en interindividuel ou en groupe restreint, sont l'occasion de partager, de négocier et de confronter des valeurs.

Alors qu'il existe des mécanismes d'entraides individuelles et collectives à l'échelle du système de voisinage, que ceux-ci sont amplifiés par le partage d'une gestion commune, est ce que les besoins liés au vieillissement peuvent être mis à l'agenda de la gestion collective ? Peut-on imaginer que le conseil syndical, étant uniquement composé de pionniers et d'intermédiaires, en âge de la retraite, comme c'est le cas dans la copropriété 1, sera favorable aux initiatives les concernant ?

Prenons l'exemple de la **fermeture des volets** : Mireille a plus de 80 ans, devant ses difficultés à fermer ses volets à la main matin et soir à cause de douleurs à l'épaule, elle a fait installer à ses frais des volets roulants. L'installation ne correspondant pas aux normes esthétiques de la copropriété, le conseil syndical a engagé une procédure judiciaire lui demandant de démonter ses volets roulants et reposer ses anciens volets conformes au standard. Ce refus à travailler les adaptations liées à la vieillesse et aux vulnérabilités se retrouve également à l'échelle des **espaces communs** : à l'occasion de la réfection globale de la voirie extérieure en cours, des copropriétaires ont demandé la dépose de pavés japonais traçant le cheminement vers les entrées individuelles des maisons, la réponse du président du conseil syndical interrogé : « on n'a jamais vu personne tomber ».

Si les questions de vulnérabilité sont prises en charge à l'échelle du système de voisinage, la prise en charge à l'échelle de la gestion n'est pas faite. Ces discriminations peuvent être lues comme deux marques de l'âgisme, soit « le préjudice d'un groupe d'âge sur un autre » (Butler, 1969), qui désigne toutes les formes de discrimination, de ségrégation ou de mépris fondées sur l'âge. Pour le cas de la vieillesse, « cela correspond à une aversion à l'égard du vieillissement, de la maladie et de l'incapacité ainsi qu'à une peur de l'impuissance et de l'inutilité » (Adam, Joubert, & Missotten, 2013).

La copropriété 3 ne fait pas exception, comme vu dans le chapitre 1. Si l'on observe de forts mécanismes d'entraide, gagnants-gagnants, certains des habitants quittent l'habitat participatif qu'ils ont contribué à construire et dans lequel ils ont vécu 50 ans pour ne pas représenter un fardeau pour le collectif. L'absence d'adaptation du mode de gestion lors des réunions (horaires et modalités d'échanges dans les réunions) est révélatrice d'une absence de prise en considération de l'adaptation aux besoins d'une certaine population jugée déviante de la normalité valide. Les habitants concernés enquêtés se montrent conscients des limites de la copropriété, aussi autonome soit-elle. Ainsi, pour Pierre, vieux pionnier, « ce [l'habitat groupé] n'est pas une communauté médicale, c'est une communauté d'accueil. Croire que [la Copro 3] c'est une protection, non, c'est une illusion. [La copro 3] c'est pas fait pour ça, c'est fait pour des gens en bonne santé ».

LES "ÉLOIGNÉS INTÉRESSÉS", OUBLIÉS DE LA GESTION FORMELLE

Notre enquête a permis d'analyser les rapports qu'entretiennent les autres habitants non engagés dans le conseil syndical. Nous avons rencontré des personnes démissionnaires du conseil syndical : d'une part, des propriétaires ne participant pas au système de gestion par choix, y compris en ne participant pas à l'assemblée générale ; d'autre part, des locataires n'y ayant de toute façon pas accès. Ces personnes ont été pour nous des figures d'« éloignés intéressés ».

Pour les copropriétaires concernés, leur éloignement est expliqué par une mise à distance du système de gestion pour son aspect trop « gestionnante », c'est à dire une gestion uniquement centrée sur des pratiques comptables, administratives et formelles. La gestion n'y est pas vue

comme une façon de s'organiser, mais par un formalisme institutionnel étouffant ou ennuyant. Néanmoins ce qui nous semble intéressant, **c'est que cette mise à distance de la gestion n'est pas une mise à distance totale de l'action à l'échelle résidentielle, bien au contraire** ! Certains (et c'est d'ailleurs la raison de leur participation à notre enquête) réalisent un travail de voisinage important par des attentions (coup de main, don, chantiers collectifs, organisation d'apéros, etc.).
Pour les locataires interrogés, chacun des quatre participants (trois dans le cadre d'entretiens, et un dans le cadre d'une discussion de groupe) nous ont dit l**a surprise de constater que la copropriété, qui leur paraissait si éloignée, pourrait être une échelle d'investissement pour y faire vivre leurs valeurs civiques et écologiques**.

Ainsi ce témoignage vient nous prouver qu'au-delà des pièces maîtresses du système de gestion (assemblée générale, réunions du conseil syndical, syndic), il existe des mobilisations en puissance, ces figures d'éloignés intéressés, qui attendent d'être entendues. **Le mode de gestion déployé par le conseil syndical va avoir un effet important sur leur inclusion**. La fabrique d'une finalisation commune d'un projet d'habitat, dépendra de l'ouverture aux idées venant des copropriétaires et locataires, y compris de ces figures.

Dans cette partie, nous avons démontré les raisons pour lesquelles ces systèmes de valeurs ne trouvent pas, ou peu, d'espaces pour se confronter et être négociés afin de fabriquer une finalisation commune. Ces empêchements relèvent du mode de gestion prévu par la loi, et surtout de la façon dont les acteurs du système de gestion activent ce mode de gestion. Ces deux raisons limitent la participation d'acteurs éloignés du système de gestion et pourtant intéressés par la mise en place d'actions collectives et de concertation.

PERSPECTIVES SPATIALES : LES CONFIGURATIONS DES ESPACES INTERMÉDIAIRES QUI FAVORISENT L'ÉCHANGE

LE NOMBRE IDÉAL OU LA RECHERCHE D'UNE UNITÉ SPATIALE

Cette recherche a mis en évidence comment l'orientation de l'espace et les effets de groupements des maisons pouvaient participer à la création d'une petite unité résidentielle à l'intérieur de la copropriété, et ce, quelle que soit sa taille. Il semblerait que cette juste échelle soit recherchée par les habitants en quête plus ou moins explicite d'une unité spatiale cohérente et clairement délimitée.

Répartition et orientation des maisons

Il ressort ainsi des entretiens et des relevés habités, une tentative de revenir à un petit groupe de maisons et de voisins auxquels on s'identifie. Or, dans ces cas-là, la répartition des maisons dans l'espace et l'organisation du plan masse joue un rôle important. Le découpage du plan masse en sous-parties ou en ilots contribue au sentiment **d'unités résidentielles de référence (à laquelle on se sent appartenir) plus petites et plus appropriables par les habitants.**

C'est le cas de la copropriété 1 qui comprend 89 maisons. La copropriété est organisée en deux grandes zones, l'une située au sud-ouest et l'autre au nord-est. Ces zones sont déterminées par l'implantation des maisons et le passage de rues (privées à l'intérieur des limites de la copropriété et publiques en dehors du périmètre de la copropriété). Or, nous avons constaté que ces zones sont distinguées et qualifiées par les enquêtés qui se positionnent par rapport à elles. Les enquêtés habitent d'ailleurs l'une de ces zones et sont relativement proches les uns des autres. Et il est intéressant de constater que les enquêtés n'ont qu'une faible connaissance des ménages situés dans l'autre zone. Les enquêtés parcourent essentiel-

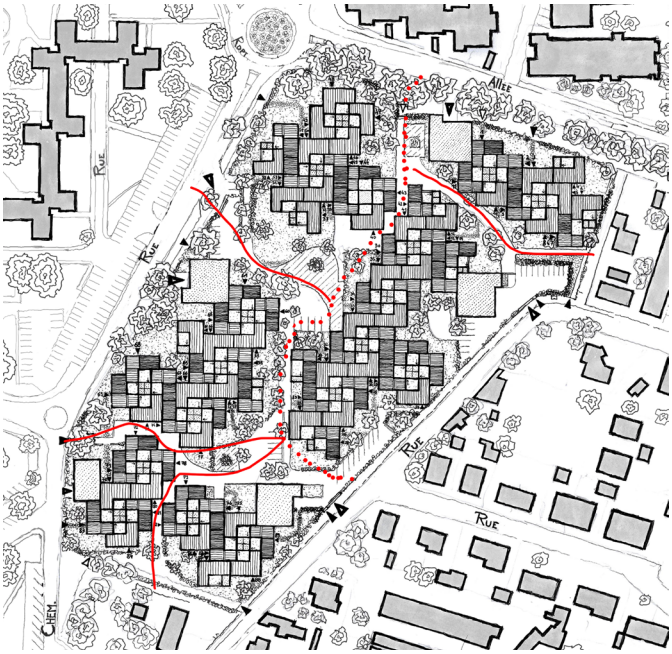

Figure 8 : Organisation du plan masse en sous-parties dans la Copro 1 – Source : MVV

lement cette partie-là de la copropriété, que ce soit pour la circulation ou pour les moments conviviaux.

C'est aussi le cas de la copropriété 2 où les groupements des maisons créent des « ilots », bâtis et de sociabilité, clairement identifiés par les enquêtés. Pour eux, l'ilot crée une boucle de communication qui fait que tout le monde est obligé de se croiser. Et **cette contiguïté imposée, lorsqu'elle est acceptée, permet une sociabilité différente**. Par exemple, c'est l'échelle de l'ilot qui est retenue pour parler des expériences d'entraide et de moments conviviaux vécus par Stéphane. Il explique que pendant le Covid, à tour de rôle, une personne de l'ilot faisait les courses pour toutes les autres, pour optimiser le nombre d'allers-retours et réduire le risque de ramener le virus à la maison. La proximité directe permet aussi de veiller sur ses voisins et notamment, les personnes âgées vivant seules, ce que fait Stéphane avec sa voisine directe, Mireille.

Bien entendu, ces conditions spatiales sont loin d'être suffisantes pour expliquer des relations harmonieuses et durables. D'autres critères apparaissent ici et là, dans les témoignages de nos enquêtés. Ainsi, l'entraide et la bonne entente décrites par les enquêtés sont renforcées par le fait que, dans ces unités spatiales réduites, tous ont à peu près le même âge. En plus de l'âge, le partage d'une même classe sociale, d'un capital économique et culturel relativement similaires participent, aux côtés de l'effet de groupement des maisons, à ce **sentiment d'appartenance à un petit groupe défini**.

A la recherche d'une unité résidentielle de juste taille

A propos d'un petit groupe de maisons favorisant les échanges, des enquêtés de la copropriété 3 ont même évoqué un « nombre idéal » de maisons. Le chiffre de six maisons (nombre de maisons de la copropriété 3) a été mentionné comme étant un « juste chiffre », « ni trop petit », « ni trop grand », permettant d'**« avoir une unité dans le groupe »**. Il est intéressant de constater que c'est à peu près le même nombre de maisons interrogées dans ce cadre du projet (Copro 1 : 7 ; Copro 2 : 5). Or, c'est par un effet relatif de cooptation et de bouche à oreille que nous avons eu accès, dans chaque cas, à ces enquêtés. Les sept personnes interrogées dans la Copro 1 se connaissent et partagent une même classe sociale, une trajectoire résidentielle et des valeurs similaires. Dans la Copro 2, les personnes interrogées ont une interconnaissance variable des unes et des autres mais elles se reconnaissent, connaissent les prénoms, et dans les grandes lignes, l'histoire de leur voisin. Ce chiffre correspond également au nombre de participants au groupe de discussion organisé avec la Copro 2. Pour corroborer cet effet du juste nombre, nous pouvons rappeler à quel point, dans la Copro 1 (89 maisons), le nombre important de maisons est souvent mis en avant par les enquêtés pour expliquer la lenteur des prises de décision ou la difficulté à faire bouger les choses.

Ainsi, nous pouvons dire que la question du **nombre idéal** de logements/personnes et **la recherche d'unité spatiale (ilot, seuil partagé) participent à l'optimisation de la fabrique du commun. On peut alors se questionner sur l'adaptation du système de gestion à cette échelle de l'unité spatiale,** telle qu'on a pu l'observer avec les effets de groupement et de mutualisation des entrées. Favoriser ces niveaux de micro-gestion permettrait de tendre vers une situation plus durable et harmonieuse, sans oublier, que l'espace ne peut pas tout et que d'autres critères psycho-sociaux entrent en jeu.

DES ESPACES DE PROJECTION COMME LIEUX DE RENCONTRE

Les espaces intermédiaires ont un rôle important à jouer pour favoriser le commun, que ce soit comme supports de pratiques effectives ou comme supports symboliques et de projection. Dans les deux cas, ces espaces semblent fédérer autour d'un système de valeurs communes, et de manière intergénérationnelle.

Des espaces supports de mémoire collective

Certains espaces apparaissent comme hauts-lieux de la copropriété, rassembleurs des mémoires individuelles. Ils sont parfois associés à un évènement particulier de l'histoire de la copropriété connu que de quelques-uns (les plus anciens) ou bien sont les supports de la fabrication de celle-ci. Pour reprendre l'expression de Jillian Boyer, ces espaces comme **outils de l'appropriation collective**, sont des sortes « **d'objets-totems** » (Boyer 2011). Le totem peut être un emblème de l'espace, qui n'est plus forcément vécu, mais bien intériorisé comme étant propre au groupe. Cela peut être des limites, des lieux, des ambiances ou encore l'appartenance à une histoire collective de plus long terme que l'individuelle, bref, « le développement de tout un imaginaire social, d'un récit sur l'espace physique et vécu, qui est tout aussi performatif et constitutif que l'appropriation individuelle » (Boyer 2011 : p. 8).

Nous donnons ici l'exemple du cèdre bleu associé à la construction de la copropriété 1. L'arbre aurait été planté par l'architecte lui-même et aurait servi de sapin de Noël pour son associé. Les premiers habitants connaissent cette histoire et l'anecdote du grand cèdre bleu qui participent d'un sentiment d'appartenance et de la mémoire collective de la copropriété. L'anecdote a été racontée et transmise à des habitants plus récents dans la copropriété **ce qui favorise le lien, la transmission et l'intégration des nouveaux.**

Les espaces collectifs comme lieu de projection collective

Les espaces collectifs sont le lieu privilégié des projections individuelles et collectives, qu'elles soient en cours de réalisation ou en gestation ; une même envie peut être partagée par des personnes d'âge et d'ancienneté différents ; les locataires, qui ont tendance à être invisibilisés et peu écou-

tés par les organes décisionnels, ne sont pas forcément désintéressés par l'avenir collectif de la copropriété. Certains sont même force de proposition. Dans les récits, les toits des maisons ressortent comme des lieux collectifs particulièrement porteurs en termes d'imaginaire et de force prospective.

Enfin, et parmi toutes les projections et visions récoltées auprès des enquêtés, deux grands thèmes apparaissent de manière transversale aux trois copropriétés, **le souci écologique et les enfants** (et à travers eux la dimension intergénérationnelle des copropriétés).

En effet, nous avons constaté que les enjeux liés à la transition écologique étaient mentionnés par différentes personnes, **sans distinction d'âge ou d'ancienneté résidentielle**. La prise de conscience semble réunir nos enquêtés qui partagent tout de même un capital économique et social relativement similaire. Pour ces habitants, il est urgent que la copropriété puisse se saisir des questions environnementales et travaille à d'autres manières de consommer l'énergie, à désimperméabiliser les sols bitumés, à améliorer le confort d'été ou encore d'installer des bornes de recharge pour les voitures électriques. Même si l'adaptation de la copropriété à la transition écologique ne fait pas débat au sein de nos enquêtés[4], **les représentations sont importantes** et semblent peser en faveur d'une dissociation des groupes d'âges et d'ancienneté. Ces récits font apparaitre un nouveau critère qui ne serait pas tant la durée de résidence déjà vécue mais surtout **la durée restante de résidence**. Ce critère de durée restante pourrait bien relever, lui, d'un effet générationnel quand on sait que la stabilité résidentielle est plutôt associée aux personnes âgées (Caradec, 2009 ; Bonvalet & Ogg, 2009). Notre enquête nous pousse à relativiser le poids de ce critère qui intervient surtout dans les représentations des enquêtés. En revanche, que ce soient **les très vieux ou les locataires**, leur présence et implication dans les organes décisionnels constituent **un véritable enjeu pour les copropriétés** qui devraient, à l'avenir, mieux s'en saisir.

4 Cette adaptation apparait comme logique pour les habitants interrogés, même si les copropriétés ne sont pas officiellement engagées dans une telle transition.

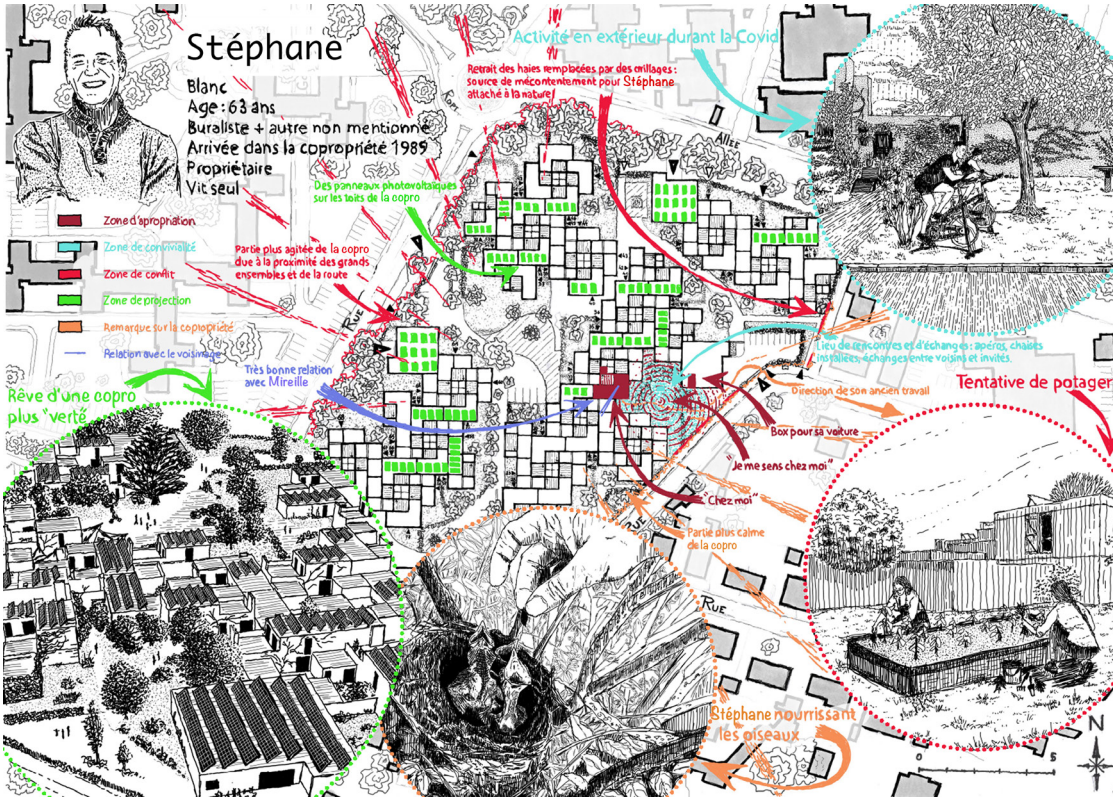

Figure 9 : Relevé habité individuel de Stéphane qui montre son envie d'une copropriété plus « verte » et plus impliquée par rapport à l'autoproduction d'énergie mais aussi à la biodiversité dans le quartier – Source : MVV

DEUX OUTILS POUR ALLER VERS LA COPROPRIÉTÉ AUTONOME

Dans cette recherche, nous avons vu qu'au-delà d'oppositions générationnelles, les conflits surgissaient surtout d'oppositions de systèmes de valeurs. Pour rappel, nous en avons identifié quatre, les systèmes de valeurs managérial, conservateur, civique ou écologique et de la débrouille. Or, nos enquêtes pointent l'absence d'espaces de négociation de ces systèmes de valeurs. Deux outils pourraient pallier ce manque, la charte collective inspirée de l'habitat participatif et la création d'un espace de discussion collective en dehors du conseil syndical, inspiré du groupe de discussion réalisé avec la Copro 2.

S'INSPIRER DE L'HABITAT PARTICIPATIF : LA CHARTE

Lors du processus de conception de la Copro 3, à la fin des années 1970, les habitants fondateurs ont rédigé une charte collective donnant à voir les valeurs partagées de l'habitat groupé et les devoirs vis-à-vis du groupe. En 2022, une nouvelle habitante se saisit de la charte pour rediscuter des valeurs et de l'organisation du groupe. La charte devient alors **un espace de rencontre entre les valeurs** des anciens et des nouveaux. Mais plus que de véritables changements, ce qu'elle semble permettre est l'intégration des nouveaux. En effet, selon les anciens, peu de modifications ont été apportées au fonctionnement réel du groupe. Ce qui se joue serait davantage une question de forme, les anciens mettant en avant la dimension informelle, la « fraternité et l'empathie communiste » des échanges qui les unissaient au départ, en opposition à la volonté des nouveaux de visibiliser les mécanismes de décision.

En revanche, par la **confrontation des représentations et des modes de fonctionnement**, propres à chacun, la charte permet de **visibiliser les oppositions** et crée un espace de négociation. Prenons l'exemple des tensions qui opposent Marion, nouvelle habitante à l'initiative de ce travail de réécriture de la charte à Sophie, ancienne habitante. Sophie se rappelle s'être parfaitement adaptée au groupe, lors de son arrivée et ne pas avoir

cherché à en modifier le fonctionnement. Par effet de miroir, elle ne comprend pas pourquoi les nouveaux prennent cette voie-là. Elle reproche à Marion de vouloir appliquer, par déformation professionnelle (Marion est facilitatrice), **une recherche d'efficacité** qui n'était pas dans l'esprit de l'habitat groupé d'origine. À l'opposé, Marion reproche à Sophie sa peur du changement et met en avant, que pour elle, l'habitat groupé idéal repose sur **l'acceptation des changements**.

Ainsi, ce travail collectif d'actualisation des valeurs de la copropriété (qui se situe en dehors du système de gestion) agit comme outil d'inclusion et de réappropriation de l'habitat par les nouveaux habitants. Elle permet en effet que chacun puisse affirmer son identité sociale. Plus largement, elle constitue une réponse possible aux **besoins de transmission** et de **mémoire** tout autant qu'aux **besoins de projections**.

En revanche, la réécriture de la charte reste un exemple, parmi d'autres, d'outils supports pour générer de la discussion collective. Au vu de nos résultats, ce n'est pas l'outil charte qui permet de garantir la finalisation commune, mais le **processus de création d'un espace de négociation qu'occasionne sa réécriture**. En effet, rien ne garantit que la charte ne soit pas réactualisée avec les systèmes de valeurs d'un groupe minoritaire au pouvoir. Auquel cas, l'objectif d'élaboration collective ne sera bien évidemment pas traité.

CRÉER DES ESPACES DE NÉGOCIATION À PARTIR D'OUTILS STIMULATEURS DE PAROLE

Dans le volet action de notre recherche-action, nous nous sommes intéressées à la création d'espaces de négociation de système de valeurs impliquant des membres du conseil syndical et des personnes éloignées intéressées, propriétaires occupants et locataires. Nous souhaitions vérifier l'**hypothèse que la création d'espaces de discussion, en dehors de l'assemblée générale et des réunions du conseil syndical, entre résident.e.s, puissent être le lieu de la négociation entre divers systèmes de valeurs**. Cet espace, représentant « l'épreuve de la justification » selon Luc Boltanski et Laurent Thévenot, permettra-t-il d'atteindre « un régime de paix », c'est-à-dire un accord ?

Pour répondre à cet objectif de dialogue et de coopération, il ne s'agit pas de remplir une boîte à outils d'animation mais de revenir aux « thèmes générateurs » pour concevoir des animations correspondantes aux inten-

tions. Dans la Copro 2, les usages de l'espace commun central nous ont paru être un élément de discussion propice à mettre à leur disposition. En effet, lors de notre entretien, deux projets semblent s'opposer et relèvent de systèmes de valeurs différents. Le premier est justifié par un système de valeurs civique et écologique. Il consiste à prolonger les pratiques militantes actuelles, en effectuant des plantations de plusieurs arbres à grandes feuilles, un puits et mettre en place des activités de découverte de faune urbaine (hérisson, abeilles, oiseaux, etc.) à destination des enfants de la copropriété et des écoles environnantes. Le second relève d'un système de valeur managérial. L'espace central qui devrait être utilisé par tous les occupants ne l'est pas et n'est pas optimisé. Il pourrait être transformé en stationnement pour les voisins. Ces deux projets se confrontent au système de valeurs de la débrouille actuel qui profite aux appropriations individuelles hédonistes aux abords du chez soi.

Les enquêtés attestent qu'aucun travail d'élaboration cognitive des usages n'a été effectué et n'est fait actuellement. Chacun des enquêtés y projette des usages différents et regrette le manque d'espaces pour en échanger. La personnification des conflits liés aux usages différenciés amène à des situations de fortes tensions entre habitants, impactant la santé mentale et le bien vivre. Ces conflits actuels rendent difficile la projection dans des usages futurs.

Pour favoriser une confrontation constructive autour des différents systèmes de valeurs s'opposant dans l'aménagement des espaces communs, nous avions préparé une maquette de la copropriété et sélectionné des items représentant les idées d'aménagements mentionnés en entretien. Des chevalets vierges permettaient d'ajouter de nouveaux éléments.

Figure 10 : Groupe de discussion, séquence intelligence collective autour de la maquette participative. Les projections énoncées dans les entretiens personnels sont matérialisées par des chevalets et autres objets et maniés par les participants pour élaborer des propositions collectivement – Source MVV

Nous avons tiré deux enseignements saillants de l'animation de cette discussion collective.

Premièrement, tout au long de la séquence, nous avons observé **un évitement verbal de la conflictualité**, substitué par des silences, des implicites ou de l'humour. Ainsi aucune confrontation de systèmes de valeurs divergents n'a émergé explicitement dans le cadre de la discussion collective. Nous interprétons cet évitement par le risque que prennent les résidents, copropriétaires et locataires, en abordant frontalement les oppositions et clivages. Cela coûte aux résidents de briser la paix sociale de voisinage. Dans cette copropriété, plusieurs résidents ont refusé de participer à l'enquête puis au groupe de discussion pour ne pas se retrouver avec « un ou une voisine ennemie » ou simplement avec qui ils sont en tension. Nous rejoignons la thèse de Marie-Pierre Lefeuvre selon laquelle les imaginaires du processus groupal et le consensus immédiat ou l'absence de règle, ne laissent pas de place à l'élaboration d'une solution par l'élaboration collective à partir de différends (Lefeuvre, 2023).

Si aucune confrontation de système de valeurs n'a pu être observée, cela ne signifie pas qu'il n'y ait eu aucune négociation. Luc Boltanski et Laurent Thévenot dans leur ouvrage *De la justification* (1991) expliquent que **si les acteurs ne trouvent pas d'accord sur un système de valeurs, ils recherchent un consensus** (« une montée en généralité ») auprès d'un système de valeurs commun. C'est ce qu'a été réalisé dans le groupe de discussion, en **adoptant à l'unanimité le système de valeurs de la débrouille**. En effet, la dernière phase de priorisation des idées qui avaient émergées autour de la maquette a permis de sélectionner des tâches collectives à l'image du système de valeurs de la débrouille : bancs et tables en palette, siège en pneus, tonnelle en bois récupéré et plantation de plantes grimpantes avec des pieds bouturés chez les uns et les autres, décoration d'un des murs avec des collages et de la peinture blanche récupérée pour prévoir des projections cinéma extérieures.

Ce dispositif de discussion collective n'a pas pu être mené avec les trois copropriétés enquêtées. Nous avons rencontré des impossibilités et réticences qui illustrent les conditions particulières pour mener ce travail du commun. D'abord, la posture du conseil syndical de cette copropriété n'a pas pour vocation de « contrôler » l'espace, au contraire, il s'assoit avec d'autres locataires pour concevoir les possibles usages. Deuxièmement, il existait une confiance dans le dispositif et dans les animatrices. Ce dernier lien de confiance a été permis et s'est nourrit dès la rencontre avec les habitants, par un travail relationnel attentif et réciproque.

LES ESPACES INTERMÉDIAIRES COMME SUPPORTS AU TRAVAIL DU COMMUN

L'observation de cet espace de discussion nous a permis de dégager un enseignement majeur sur la fabrique du commun. Cet espace de discussion n'a pas été qu'un espace d'élaboration cognitive, mais également un espace de travail affectif et de projection du faire. Par exemple, à plusieurs reprises, l'esprit de « dépanne » d'un des participants a été reconnu et salué. Des participants ont pu se dire ravis de se rencontrer malgré leur timidité respective lorsqu'ils se croisent dans les espaces intermédiaires. Ce sont des marques de travail affectif intersubjectif et/ou collectif. D'autre part, les participants ont planifié les idées qui ont été priorisées lors de la discussion collective. Les semaines suivantes, un apéritif avec les membres du groupe a été organisé pour mettre en œuvre les actions

prioritaires. Il s'agit bien pour eux de mettre en pratique le travail cognitif élaboré pendant l'atelier et de partager une activité et des passions communes. Ainsi, là où nous faisions l'hypothèse que la fabrique du commun en copropriété se faisait par la mise en place d'espaces d'élaboration cognitive, nous observons que le travail affectif et relationnel, et le travail du faire sont également nécessaires à cette fabrique du commun. **Ces trois régimes de la fabrique du commun (cognitif, affectif et actif) s'effectuent par ajouts progressifs, et sur le long terme. Travail affectif, cognitif et du faire sont comme les branches d'une même tresse du travail du commun.**

Est-ce que les espaces intermédiaires peuvent être des espaces supports pour observer, accompagner ou faire ce travail du commun tridimensionnel ? Notre enquête permet de valider l'hypothèse que porter un regard attentif à la morphologie et l'appropriation des espaces intermédiaires permet de comprendre l'esprit de la résidence. En mêlant l'analyse des appropriations des espaces intermédiaires ainsi que les systèmes de gestion et de voisinage, nous avons brossé pour trois copropriétés **leur « esprit des lieux », c'est à dire, une forme de culture domestique locale qui est la traduction de valeurs, plus ou moins partagées**. En complément, l'expérience de l'animation d'un groupe de discussion à propos des projections d'appropriations communes dans un des espaces communs a démontré que **ces espaces sont des supports d'échanges et des objets de construction du commun**.

Cette recherche amène les chercheurs, les acteurs et les habitants moteurs ou éloignés intéressés à porter une attention particulière à ces espaces intermédiaires comme traducteurs de l'esprit de la copropriété et comme support au travail du commun possible. Si notre étude s'appuie sur les copropriétés horizontales, dont l'objet principal de partage est cet espace, cette analyse peut être transposée, nous le croyons, aux copropriétés verticales. Non pas dans l'intention de réifier l'esprit de la copropriété, mais de la saisir dans sa plasticité et dans sa dynamique, dans son potentiel de mutation en puissance. Pour cela, l'observation et l'écoute attentive de ce qui s'exprime en marge du récit majoritaire est nécessaire. En effet, notre recherche a mis en lumière certains groupes, qui, au moins dans nos terrains, sont stigmatisés et éloignés de la fabrication de cet esprit commun : les personnes non blanches, les personnes très vieilles, les personnes très jeunes. L'observation de résidences vieilles de 50 ans nous a donné l'illustration que l'esprit des lieux n'est pas figé et se réinvente au gré des départs et des arrivées, et en cas d'hétérogénéité par l'animation de négociation de système de valeurs. La posture de facilitation est pour cela une clé possible, qui n'est opérante qu'avec un travail affectif et relationnel.

CONCLUSION

La transdisciplinarité de notre équipe de recherche nous a amené à poser un regard complexe sur la question des relations intergénérationnelles dans les copropriétés horizontales des années 1970.

Si nous avons pu observer une cohabitation intergénérationnelle dans nos trois terrains, avec des niveaux d'ancienneté et d'âge divers, les alliances et les conflits ne respectaient pas cette répartition binaire. Au contraire, les oppositions intergénérationnelles mentionnées dans le récit mémoriel des « vieux pionniers » ont pu mettre en lumière des conflits qui dépassent la question de différences de générations et cachent des rapports de domination raciaux avec la stigmatisation d'une population altérisée.

Dans une copropriété, l'analyse des décisions d'aménagement des espaces intermédiaires traduit ces dynamiques de stigmatisation aussi à l'encontre des personnes très âgées qui se voient privées d'aménagement favorisant leur confort (bancs, interdiction de remplacement des volets en bois, pavé japonais). Notre recherche amène à observer ces conflits sous le prisme de la confrontation de systèmes de valeurs qui ne trouvent pas d'espaces pour se négocier dans le cadre formel de la copropriété, et amène à une hégémonie de fait.

La recherche-action nous a permis d'essayer de créer cet espace de discussion collective permettant aux habitants d'une copropriété, qu'ils soient propriétaires ou locataires, de faire un travail cognitif commun. Nous avons proposé, entre autres, que les discussions collectives portent sur les projections des appropriations dans un des espaces communs de leur copropriété, qui lors de nos entretiens avaient mené à des projections différentes voire opposées.

Ce dispositif, ainsi que toute notre démarche de recherche-action, avait pour but d'intégrer ce que nous avons appelé des « éloignés intéressés ». Cette figure habitante, qu'ils soient propriétaires ne participant pas, peu ou plus au système de gestion, et des locataires de fait exclus du système de gestion, est peu ou pas étudiée et pourtant un élément moteur de la dynamique projective des résidences. Ainsi pour dépasser les conflits, la recherche montre l'importance de dépasser les apparences (ne pas s'arrêter au conflit ancien/nouveau mais chercher ce qu'il dissimule), d'identifier les valeurs (sociales) et les pratiques (spatiales) à l'œuvre, puis de chercher un système de valeurs commun entre les normes sociales à l'œuvre dans les pratiques de l'espace.

L'analyse des copropriétés de 50 ans nous a permis d'observer que cette fabrique du commun n'est pas figée, elle s'actualise au fil des années, voire des arrivées. La réécriture de la charte d'habiter dans une des copropriétés a permis au groupe de revenir sur leurs valeurs du groupe, à un moment où celui-ci a évolué. Ces outils formels ne correspondent à une démarche de finalisation commune du projet d'habitat et de gestion que s'ils s'appuient sur l'élaboration cognitive collective. Ainsi, cette recherche amène les chercheurs, les acteurs et les habitants moteurs ou « éloignés intéressés », à porter une attention particulière à trois éléments aujourd'hui peu pris en compte :

• Le cadre formel de la copropriété ne prévoit pas de discussion collective de négociation de valeurs. Il est possible d'en créer et de l'animer. Une attention particulière doit être portée au travail affectif et au travail du faire dans cet espace, les trois composantes de la fabrique du commun.

• Les espaces intermédiaires peuvent être considérés comme des traducteurs de l'esprit de la copropriété et également comme support au travail du commun possible. Ils sont révélateurs de l'habiter et des sources de créativité en termes de projections matérielles de la part des habitants. La recherche a permis de tester deux outils de spatialisation des enjeux et des projections pouvant être réutilisés : les relevés-habités individuels et la maquette participative.

• Enfin, la conceptualisation des systèmes de valeurs propre aux copropriétés (conservateur, managérial, de la débrouille, civique et écologique) permet de lire les dynamiques à trois échelles : du système de gestion, du système de voisinage et de l'appropriation passées, présentes et futures des espaces intermédiaires. L'analyse de ces trois composantes dégage **pour chacune des résidences, leur « esprit des lieux », c'est-à-dire, une forme de culture domestique locale qui est la traduction de valeurs, plus ou moins partagée**. L'observation dans le cadre de la recherche-action d'une copropriété dont l'esprit des lieux, le système de valeur majoritaire, et concerté, est celui du système de la débrouille nous a paru intéressante. Elle peut selon nous nourrir les interventions publiques visant à « redresser » financièrement et juridiquement les copropriétés en amenant à être à l'écoute, en arborant une posture de facilitation, d'observation et l'écoute attentive de ce qui s'exprime en marge du récit majoritaire qui n'est opérante qu'avec un travail affectif et relationnel.

BIBLIOGRAPHIE

Adam, S., Joubert, S, Missotten, P. (2013). « L'âgisme et le jeunisme: conséquence trop méconnues par les cliniciens et les chercheurs ». Revue de neuropsychologie, Volume 5(1), 4-8

Argoud, D., & Borgne-Uguen, F. L. (2004). *Prévenir l'isolement des personnes âgées: voisiner au grand âge*: Dunod.

Boltanski, L., Thévenot, L. (1991). *De la justification*. Gallimard.

Bonvalet, C., Ogg, J. (2009), *Les babyboomers : une génération mobile*, Paris : Éditions de l'Aube.

Boyer, J. (2011), « Sur l'appropriation de l'espace. Études et réflexions spécifiques sur le quartier Sainte-Blandine Confluence », rapport pour l'Agence d'urbanisme pour le développement de la région lyonnaise.

Butler R. N. (1969), « Age-Ism: Another Form of Bigotry », *The Gerontologist*, Volume 9, Issue 4 Part 1, Winter 1969, Pages 243–246.

Caradec, V. (2009), *Les comportements résidentiels des retraités*, synthèse des recherches réalisées dans le cadre du programme « Vieillissement de la population et habitat » du PUCA.

Courbebaisse, A. (2021). Appropriations habitantes dans les espaces intermédiaires des grands ensembles toulousains. *Projets de paysage*, 24.

De Certeau, M., Giard, L., Mayol, P. (1994). *L'invention du quotidien. 2. Habiter, cuisiner*. Folio essais, 2022.

Descombes, V. (2017) . L'identité de groupe : identités sociales, identités collectives. *Raisons politiques*, N° 66(2), 13-28.

Elias, N., Scotson, J. L., & Dauzat, P. E. (2001). *Logiques de l'exclusion: enquête sociologique au coeur des problèmes d'une communauté*: Fayard.1965 1ere édition.

Fanon, F. (1961). *Les damnés de la terre*. La Découverte.

Golovtchenko, N. (1998). « Les copropriétés résidentielles entre règle juridique et régulation sociale. Contribution à une sociologie de l'action organisée », Thèse de doctorat, Université Toulouse II.

Haumont N., Haumont A., Raymond H. (1971), La Copropriété, Paris, CRU.

Ledent, G., (2014), Potentiels Relationnels. L'aptitude des dispositifs physiques de l'habitat à soutenir la sociabilité. Bruxelles, le cas des immeubles élevés et isolés de logements. Thèse de doctorat, UCLouvain-LOCI.

Lefeuvre, M.-P. et al. (2019), Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété », Rapport de recherche DGALN, PUCA.

Lefeuvre, M.- P. (1999, réédition 2023). *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*. Éditions PUCA.

Membrado, M. (2004). Les formes du voisinage à la vieillesse. *EMPAN*, 4, 100-106.

Moley, C. (2006). *Les abords du chez-soi. En quête d'espaces intermédiaires*. Paris.

Palomares, E ., Perraudin, A. et Shahrokni, S. (2024)., « Devenir propriétaire pour échapper aux discriminations ? », *Hommes & migrations*,1345, 2024.

Pinson D., (1991), « La réalisation de relevés d'espaces habités : de la photo au plan pour dégager des typologies », *Les Cahiers du Lersco*, Hors-série, p. 96 110.

Portelinha, I. & Rubens, L. (2021). Environnement et Communication Publique : Potentiel Mobilisateur des Croyances Normatives et Identitaires Relatives à l'Humanité, et de leur Contexte. In P. Valarcher et O. Meier (Eds.). *Innovation publique*. Editions EMS.

Richard, H. (2013). Gérer son immeuble comme une « affaire » ? Dispositions économiques et réticences à la « mise en copropriété » de l'habitat collectif en russie post-communiste. *Politix* 2013/1 n°101, pp. 161-182.

Sabbagh, D. (2022). De la race en sciences sociales (France, XXIe siècle) : éléments pour une synthèse comparative. *Politix*, 140(4), 127-189.

Tajfel, H., & Turner, J. C. (1979). An integrative theory of intergroup conflict. In W. G. Austin & S. Worchel, The social psychology of intergroup relations (pp. 33-47). Brooks/Cole.

Turner, J. C., Hogg, M. A., Oakes, P. J., Reicher, S. D., & Wetherell, M. S. (1987). Rediscovering the social group : A self-categorization theory. Basil Blackwell.

Young, M., Willmott, P., & Gotman, A. (2010). *Le village dans la ville: famille et parenté dans l'est londonien*: Presses universitaires de France. 1957 1ere édition.

BIOGRAPHIES DES AUTEUR(E)S

Manon Leroy est fondatrice et directrice de l'Échappée des copropriétés (2017-2025), une association qui a pour objet d'accompagner les dynamiques collectives des copropriétés. Elle est intervenue à l'échelle de résidence, petites ou grandes, en partenariat avec des opérateurs et des collectivités, mais aussi à l'échelle de territoire pour penser l'accompagnement à la mobilisation entre acteurs sociaux, accompagnateurs, services publics. Facilitatrice, elle anime des espaces de discussion entre habitants mais aussi avec des professionnels, pour fabriquer du commun à l'échelle d'une copropriété ou d'un territoire. Dans le cadre du projet de recherche, elle a réalisé et analysé l'enquête à Toulouse et a organisé et animé le dispositif de discussion collective sur une des copropriétés.

Audrey Courbebaisse est docteure en architecture, enseignante et chercheure à l'Université Catholique de Louvain en Belgique. Elle s'intéresse au devenir de copropriétés construites dans les années 1960-70 confrontées aujourd'hui au vieillissement de leurs habitants. Dans ses travaux de recherche, elle questionne notamment le rôle des espaces collectifs comme supports d'appropriations habitantes, notamment dans un contexte intergénérationnel. A partir de méthodes qualitatives issues des sciences humaines et sociales, elle a l'expérience de différentes copropriétés verticales, en France et en Belgique. Dans le cadre du projet de recherche, elle a réalisé et analysé l'enquête belge et a coordonné le travail méthodologique à partir des relevés habités.

Lolita Rubens est Professeuse des universités en psychologie sociale à l'Université Paris Est Créteil. Elle mène des recherches appliquées au sein du Laboratoire interdisciplinaire de recherches sur les transformations des pratiques éducatives et des pratiques sociales (LIRTES - EA 7313). Elle s'intéresse particulièrement à l'accompagnement des changements de comportements, notamment dans le domaine de l'environnement. Elle s'investit également sur ces questions au niveau de son université à travers sa fonction de vice-présidente responsabilité sociétale de l'université. Dans le cadre du projet de recherche, elle a réalisé une partie de l'enquête à Toulouse et analysé l'enquête à Toulouse.

Marta Malinverni, doctorante en architecture à la faculté d'architecture LOCI de l'Université Catholique de Louvain. Sa thèse en cours porte sur l'habitat participatif des années 1970 en Belgique. Dans le cadre du projet de recherche, elle a participé à l'enquête belge.

Lukas Pomme, étudiant de master à la faculté d'architecture LOCI de l'Université Catholique de Louvain. Dans le cadre du projet de recherche, il a réalisé l'ensemble des dessins du projet : relevés habités, plans masses, croquis d'ambiances.

COPROPRIÉTÉS

HABITER ET VOISINER DANS LES ESPACES DE COPROPRIÉTÉS INTERGÉNÉRATIONNELLES

Cette recherche-action mêlant chercheuses académiques et une professionnelle co-chercheuse pose la question des relations intergénérationnelles dans des copropriétés horizontales âgées de 50 ans. A partir d'une approche transdisciplinaire permettant d'analyser la façon dont la copropriété est gérée, les manières de voisiner, les appropriations et projections dans les espaces intermédiaires, nous nous demandons à quel point l'âge et l'ancienneté résidentielle permettent d'expliquer des positionnements, des représentations et des pratiques de la copropriété différents entre voisins d'une même copropriété. Plus largement, le projet interroge comment la cohabitation de groupes distincts permet néanmoins de faire du commun. Nous tentons de répondre à partir de trois copropriétés et d'une méthodologie en deux temps : un premier volet d'enquête comprenant des entretiens semi-directifs et des relevés habités ; un second volet action où nous proposons un espace de discussion collective.

Organisme national de recherche et d'expérimentation sur l'urbanisme, la construction et l'architecture, le Plan Urbanisme Construction Architecture, PUCA, développe à la fois des programmes de recherche incitative, et des actions d'expérimentations. Il apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.