GOUVERNEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

Valérie Lebois
Emmanuel Marx
Mireille Diestchy
Pierre Servain
Sandrine Glatron

L'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS NEUVES

5 MONOGRAPHIES

RÉGÉNÉRER LES COPROPRIÉTÉS

Cahier n°4

PUCA
plan urbanisme construction architecture

L'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS NEUVES : CINQ MONOGRAPHIES

2E PARTIE

Valérie Lebois
Emmanuel Marx
Mireille Diestchy
Pierre Servain
Sandrine Glatron

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

Directeur de la publication
François Ménard, secrétaire permanent par interim du PUCA

Responsable de l'action
Eva Simon, chargée de projets

Maquette et mise en page
Bénédicte Bercovici, chargée de valorisation

ISBN : 978-2-11-139351-6
Septembre 2025

Couverture : Copropriété Du Parc, l'espace central avec les espaces plantés et les deux arbres, © Mireille Diestchy

SOMMAIRE

Les cinq monographies 10

Tableau synthétique de présentation 10

Copropriété RIVAGE

Introduction 16

Un premier accompagnement en qualité d'AMU 19

Rivage : un habitat pour primo-accédants 23

L'habitat à Rivage : un climat « cordial » 25

Une homogénéité sociale et d'âge 26

Des supports au travail de mise en commun à Rivage 28

Les ateliers EQS comme supports de l'appropriation de l'habitat 28

Le roof-top : un espace commun 29

D'autres instances de communication et de régulation 33

Effets des ateliers EQS à Rivage 35

Bibliographie 41

Copropriété ILIOS

Introduction 44

L'enquête 50

Un projet prometteur : un programme qualitatif dans un quartier populaire 51

Le projet présenté par l'architecte 51

Le projet présenté par le promoteur 55

Le projet présenté par les copropriétaires 56

Les ateliers EQS : un lancement par opportunisme mis à l'épreuve d'un contexte de défiance 61

Un lancement des ateliers par opportunisme 61

Un contexte de défiance 62

Une copropriété particulièrement divisée **66**

Le rapport de la copropriété au quartier 67

Les dispositifs d'incitation aux rapports de voisinage au sein de la copropriété 69

Des rapports de voisinage 72

Les barbecues, piscines et occultations : des objets de controverse 74

Divisions entre les différents types de logement 78

Système de décision et système de voisinage 82

La tenue des ateliers EQS à Ilios **85**

Des séances de médiation, à la marge de la vocation des ateliers EQS 86

Des ateliers d'accompagnement 87

Des bilans qui ramènent aux attentes des différentes parties concernées 96

Les questions qui ressortent de l'expérience des ateliers EQS à Ilios **101**

Copropriété RÉSIDENCE DU PARC

Introduction **106**

Les espaces partagés de la copropriété **110**

Des espaces « terreaux » de liens sociaux 114

Une « responsabilité sociale » pour le promoteur *114*

Une vision dépolitisée de l'appropriation des espaces partagés *115*

Un prolongement de l'espace privé qui ne relève pas d'un projet commun *117*

Les espaces partagés : un service « en plus » *120*

Une prestation qui permet de se distinguer *120*

Des espaces partagés qui ne sont pas déterminants dans l'acte d'achat *121*

Des espaces peu qualitatifs au sein du projet architectural *122*

Les espaces partagés : révélateurs des obstacles au projet commun 124
Une gestion aisée des usages privés *125*
« Qui a quoi ? » : les frontières de la propriété interrogées *126*
La mixité statutaire et typologique : une ambition qui freine la dynamique collective 128

Les ambitions et limites de l'accompagnement **129**

Un accélérateur d'une socialité limitée, mais émancipatrice 135
L'accompagnement : un accélérateur de la socialité de voisinage *135*
La constitution d'un collectif qui pèse dans les rapports de force *137*
L'émergence de pratiques émancipatrices en question *139*
Accompagner l'appropriation des espaces partagés 141
L'occultation du coût des espaces partagés *141*
La formalisation de la dynamique collective en question 142
Un rôle de tiers mis à l'épreuve 143
Le rôle de tiers des accompagnateurs *143*
Qui est le garant de la vie collective ? *144*

La dynamique collective au sein de la résidence **145**

Avoir en partage l'épreuve de l'achat 146
Des liens renforcés par des expériences communes *146*
Des inégalités dans l'épreuve *147*
S'engager en copropriété : le rôle de membre du conseil syndical 149
Des inégalités face à l'engagement en copropriété *149*
La charge de l'engagement au conseil syndical *151*
Un rôle d'élu complexe et méconnu *152*

Bibliographie **154**

Copropriété LES GRANDES PRAIRIES

Introduction **158**

Abandon du projet initial d'une « résidence en habitat participatif » 163

L'enquête 165

La place et le rôle des espaces partagés dans le projet : une ambition revue à la baisse **166**

Une conception de qualité, tronquée dans sa version finale 166

Les espaces partagés comme appel à un projet participatif : pallier la fragile attractivité du projet 167

Emménager dans un immeuble avec des espaces partagés **170**

Vulnérabilités à l'emménagement – La préoccupation est ailleurs 170

Découverte des espaces partagés par les habitants : un potentiel différencié 172

Premières tentatives d'appropriation : légitimer collectivement les modes d'occupation 174

Formalisation et contrôle des usages : le rôle des séances d'accompagnement **176**

Expliciter le rôle des espaces partagés dans la vie de la résidence : vers l'élaboration d'un règlement 176

Expliciter les usages, les valeurs ajoutées, les risques et les besoins de chaque espace partagé 182

La construction d'une charte des espaces partagés 183

Aménager les espaces partagés. Premières dépenses du budget participatif **190**

Un choix de mobilier marqué par un manque de confiance entre résidents 191

Un budget participatif difficile à débloquer 192

Un cercle restreint de la décision 193

Deux ans après l'emménagement : un fonctionnement a minima toujours menacé **194**

Une salle commune qui joue son rôle malgré tout 195

Un projet de clôture qui s'éternise 196

Ré-investir le projet de jardin. Le levier des accompagnateurs 199

Copropriété LE CHARLESTON

Introduction **204**

L'enquête 204

Des conditions de départ très favorables **205**

Une opération qui sort du lot. L'investissement du promoteur 205

Le jardin en cœur d'îlot, une plus-value indéniable 206

L'accompagnement : Offrir un « plus » à la résidence 207

Une population avertie et mobilisée **210**

Une mise en route efficace de la sociabilité et une consolidation rapide 210

Prise en main et volonté de maîtrise. La mise au pas des interlocuteurs 212

Pression collective sur le promoteur et le syndic 212

Un accompagnement qui suscite des attentes en phase avec les compétences déjà-là 213

Ne pas élire de président du conseil syndical. Conserver un fonctionnement « horizontal et partagé » 214

Un jardin partagé à concrétiser **216**

Un rêve de jardin. Se projeter avant l'emménagement 216

La découverte du jardin en vrai 220

Accompagner le co-aménagement du jardin partagé **222**

Clarifier le cadre, baliser la marge de manœuvre 223

Les critères d'aménagement retenus 224

Le refus d'accompagnement dans la phase d'installation 227

L'organisation collective du jardin pour aujourd'hui et pour demain **231**

L'élaboration d'un règlement 231

Anticiper la fin du budget participatif 234

Evoluer dans les scénarios de gestion 235

Biographies des auteur(e)s **241**

LES CINQ MONOGRAPHIES

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DE PRÉSENTATION

Copropriété*	Livraison + Situation géographique	Composition	Commanditaire de l'accompagnement + temporalité	Offre EQS + budget participatif
Rivage	Eté 2018 Ancien quartier portuaire de Strasbourg	33 logements 100% primo-accédants PSLA Terrasse et salle commune partagées au dernier étage à l'échelle de l'immeuble Jardin partagé et compost à l'échelle de l'îlot	Promoteur privé 2016 - 2020	13 ateliers - 36 mois 25 000 € Budget d'ajustement : 30 000 €
Ilios	Janvier 2020 Quartier sud-ouest de Strasbourg QPV en renouvellement urbain	66 logements 60% propriétaires-occupants Mixité architecturale : 7 maisons accolées R+1 ; 2 bâtiments collectifs en R+4, 1 bâtiment de 9 logements intermédiaires en R+2 Petit potager partagé, table pique-nique, 2 bacs à compost	Promoteur privé 2019 - 2021	*Kit Starter* (6 ateliers - 14 mois) 6 000 €

*Les noms ont été changés

Résidence du Parc	Janvier 2021 2ème couronne de Strasbourg	25 logements 65% propriétaires-occupants Mixité architecturale : 11 maisons et 2 immeubles collectifs Chambre d'amis, atelier bricolage et cœur d'îlot partagés	Promoteur Perspective 2020 – en cours	*Kit Starter (*6 ateliers - 14 mois) 6 000 €
Les grandes prairies	Mars 2022 1ère couronne de Strasbourg	23 logements 50% primo-accédants (9 PSLA et 2 VEFA) 50% locatif social (8 PLUS et 4 PLAI) Terrasse (4ème étage), petite salle commune avec terrasse et jardin	Coopérative HLM 2021 – en cours	16 ateliers - 30 mois 20 000 € (dont 50% Eurométropole) Budget participatif : 4 000 €
Le Charleston	Juillet 2022 Quartier du Strasbourg-centre	43 logements 70% propriétaires-occupants 2 immeubles collectifs et jardins privatifs au rdc Grand jardin partagé (500m²)	Promoteur privé 2022 – en cours	9 ateliers - 24 mois 11 000 € Budget matériel : 9 400 €

COPROPRIÉTÉ RIVAGE

INTRODUCTION

Illustration 1 : Le plan masse de l'ensemble résidentiel, Rivage est le bâtiment C (noté BAT C) au bas du plan - Source : document interne EQS.

Rivage est un immeuble de 33 logements en accession sociale à la propriété (PSLA), au sein d'un ensemble immobilier de 150 logements (Illustration 1), qui compte deux autres immeubles constitués d'appartements en accession à la propriété, plus un bâtiment d'appartements en location sociale, et une résidence « appart' hôtel ». Situé dans le quartier strasbourgeois du Neudorf, entre le centre urbain strasbourgeois et sa périphérie, la résidence a été livrée à l'été 2018. La particularité de l'habitat Rivage au sein du corpus d'enquête tient sur trois points. Premièrement, il s'agit du premier accompagnement de copropriétés neuves par Éco-Quartier Strasbourg en qualité d'assistant à maître d'usage (AMU), et le premier accompagnement d'un habitat qui ne soit pas un habitat participatif. Deuxièmement, il s'agit du seul accompagnement achevé au moment de l'enquête. Troisièmement, et la remarque est cette fois-ci d'ordre méthodologique, la partie monographique à propos de cet habitat repose en très grande partie sur la reprise d'une enquête antérieure, le rapport de Mas-

ter 2 de Louise Gogniat (2020), dont l'objet était précisément d'étudier les tenants et aboutissants des ateliers d'Éco-Quartier Strasbourg à Rivage[1]. En plus du rapport en tant que tel, ce document publie l'intégralité des 13 entretiens effectués auprès de copropriétaires de l'habitat, ce qui en permet une relecture analytique. Un entretien supplémentaire auprès d'un habitant non interrogé au cours de l'enquête de 2020 a été effectué par nos soins, ceci pour compléter certaines informations manquantes et pour mesurer l'écart éventuel entre les données alors recueillies et la situation de 2022, soit trois ans après les emménagements.

Le cas de Rivage est celui d'un accompagnement à la copropriété qui se réalise dans des conditions favorables. Les habitants interrogés témoignent tous, à des degrés divers, du contexte positif de voisinage au sein de l'habitat, et de la contribution des ateliers EQS en ce sens. Ceux-ci ont permis d'une part d'augmenter l'interconnaissance entre futurs acquéreurs, et d'autre part de leur permettre de mieux s'approprier leur espace commun, à savoir, en plus d'un jardin et d'un compost partagés à l'échelle de l'îlot (Illustration 2), un espace de 150m² composé d'une salle couverte (50m²) donnant sur une terrasse (100m²) (Illustration 3 et Illustration 6). La tenue des ateliers EQS sont favorisés par les conditions de facilitation du fonctionnement de la copropriété elle-même : peu de problème de construction, une homogénéité socio-économique des habitants, des occupations des logements par la totalité des acquéreurs au moment des aménagements[2]. C'est également pour cet accompagnement qu'Éco-Quartier Strasbourg a eu les meilleures conditions en termes de financement, de confort de programmation (une douzaine d'ateliers étalés sur 3 ans, en commençant 18 mois avant les aménagements), et où la proportion de participants par rapport au nombre total de futurs habitants est la plus forte. Cette première expérience d'accompagnement est l'occasion pour EQS d'envisager des formalisations et des ajustements méthodologiques pour expérimenter la reproductibilité de cette forme d'accompagnement.

1 Plus précisément, le rapport « *souhaitait appréhender les effets que l'accompagnement avait eu en termes d'impacts sociaux et environnementaux au sein de la copropriété [Rivage] et questionner la place des dynamiques collectives dans l'émergence de pratiques écoresponsables* » (Gogniat, 2020, p.4).

2 La situation a un peu changé au bout de quelques années : la personne interrogée en 2022 confirme que tous les acquéreurs initiaux pensaient rester dans le logements, mais trois ménages sont finalement partis pour des raisons professionnelles et ont mis leur appartement en location.

Illustration 2 : Le jardin partagé de l'ensemble immobilier - Source : Pierre Servain.

Illustration 3 : Plan masse de la terrasse et du local partagés - Source : document interne EQS.

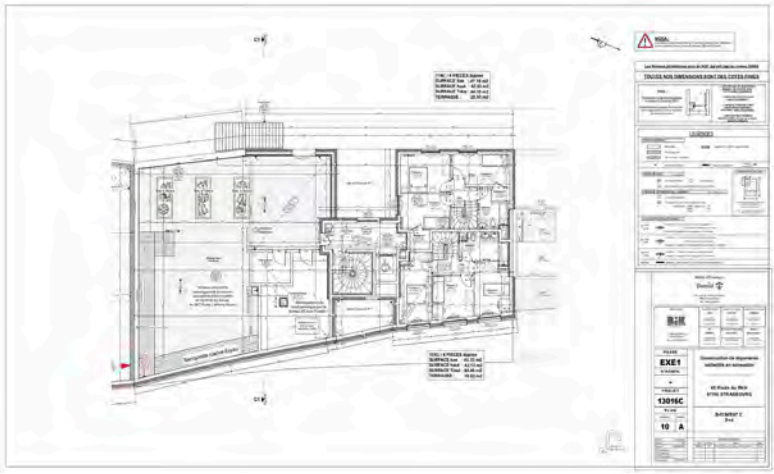
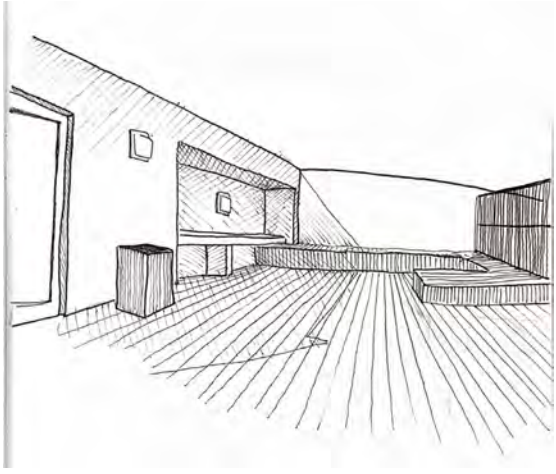


Illustration 6 : Croquis de la terrasse partagée - Source : travail étudiant produit par Sok, Tuttino, Vannesson et Vivier, Licence 2, ENSA Strasbourg, 2022.



Croquis du roof-top (fig.6)

UN PREMIER ACCOMPAGNEMENT EN QUALITÉ D'AMU

C'est au cours d'une réunion de la collectivité autour du POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) qu'Emmanuel Marx d'Éco-Quartier Strasbourg rencontre le directeur de développement du bailleur-promoteur et futur maître d'ouvrage du projet Rivage. Celui-ci y participait en tant que gérant d'une association PACT ARIM[3] qui s'occupe de l'accompagnement social en matière de logement. *« Il m'a entendu parlé à la réunion, et il m'a demandé si nous accompagnons aussi les copro neuves, car il avait un projet avec des espaces partagés, et ne savait pas comment gérer la chose »*, écrit Emmanuel Marx (message électronique, octobre 2022). La demande tombe à point nommé

3 Sur son site internet, le réseau Pact, renommé Soliha depuis, se présente comme le *« 1er acteur associatif national de l'habitat privé à vocation sociale […]. Son objectif principal est de* ***favoriser l'accès et le maintien dans l'habitat*** *des personnes défavorisées, fragiles et vulnérables »,* soliha.fr, consulté en février 2022.

pour EQS qui veut approfondir l'enjeu de sensibilisation et d'accompagnement des primo-accédants dans la phase d'accession à la propriété. *« Comme c'était le tout premier contrat signé par EQS avec un opérateur privé, on y est allé franco sur le montant. C'est la seule fois où on a réussi à se vendre en fonction de ce qu'on valait, et non en fonction de ce que l'on coûtait »,* précise Emmanuel Marx (idem), donnant à comprendre que les conditions de signature du contrat s'ajoutent au contexte favorable quant à la tenue des ateliers d'accompagnement. L'accompagnateur d'EQS regrette cependant que ce directeur se soit par la suite fait licencier, et qu'il *« s'en est suivi beaucoup de turn-over »* au sein du promoteur. En effet, cela a nuit au suivi du partenariat : « *on a jamais eu vraiment d'accroche en interne. On a jamais pu 'débriefer' de la mission, et ils n'ont jamais pu capitaliser sur ce projet. Vraiment dommage… »* (idem).

La demande d'accompagnement se constitue autour des *« espaces partagés »* de la copropriété. Le promoteur craint le manque d'appropriation collective de ces espaces, qui font partie du cahier des charges établit par l'Eurométropole. L'expérience lui donne raison *a posteriori* : des espaces partagés comparables se retrouvent dans deux immeubles immédiatement voisins (dont l'un dans le même îlot), et sont effectivement l'objet de très peu d'appropriation collective, et même d'utilisation tout court. En plus de cette demande initiale du promoteur, Éco-Quartier Strasbourg propose un élargissement dans deux sens. D'abord au niveau de l'échelle : au niveau de l'îlot, en s'appuyant sur le compost et le jardin partagés, et au niveau du quartier, en organisant une visite du quartier avec le chargé de communication de l'aménageur et en faisant participer des futurs habitants dans des réunions de programmation des espaces publics avoisinants. Mais cette intention d'élargissement n'est pas couronnée de succès, et la démarche se concentre bientôt sur la seule échelle de Rivage (en incluant le thème du compost et du jardin partagés comme un service accessible à ces habitants). L'élargissement de la demande s'établit en revanche dans un deuxième sens, en termes d'intentions. Comme l'annonce Louise Gogniat dans son rapport : *« cet accompagnement visait, d'une part, l'appropriation collective des espaces partagés, [mais aussi] de permettre aux futurs habitants d'avoir une meilleure connaissance quant au fonctionnement d'une copropriété, [et de travailler au] développement d'une dynamique collective entre les copropriétaires »* (Gogniat, 2020). La démarche passe ainsi d'un accompagnement centré sur l'appropriation collective des espaces partagés à celui, plus général, de l'appropriation collective du fonctionnement de la copropriété. La recherche de dynamique collective ne vise pas seulement la meilleure gestion des espaces

partagés, elle est aussi considérée comme le moyen de faciliter les parcours d'accession à la copropriété.

L'accompagnement prend la forme de 10 ateliers pendant les deux années précédant les aménagements (auxquels s'ajoutent une visite du quartier et une visite de l'immeuble en phase de chantier), suivis de 3 ateliers suite aux aménagements, soit un total de 13 ateliers en un peu plus de 3 ans, de 2016 à 2019. Les titres des ateliers relevés par Louise Gogniat sont assez éloquents quant à leurs intentions : *« première rencontre avec les acquéreurs de la Résidence Rivage »* (25/02/2016), *« seconde rencontre avec les futurs habitants de Rivage »* (21/03/2016) (où l'on voit que les premiers ateliers sont consacrés à la création de l'inter-connaissance entre futurs voisins), *« vision commune »* (12/06/2016) (où il est question de *« poser les règles et les attentes vis-à-vis du collectif »* et de s'accorder sur *« une même vision réaliste, réalisable et attirante de l'avenir du collectif »*), *« planification »* (26/06/2016) (où les futurs habitants planifient leurs prochaines réunions, ce qui renvoie à un objectif pédagogique de susciter l'auto-organisation), *« aménagement terrasse partagée »* (28/09/2016) (où les habitants discutent de leurs envies d'aménagement et d'usages de leur futur espace partagé) (Illustration 4), *« Prêt Social Location Accession »*

Illustration 4 : Extrait du document de restitution de l'atelier 5 consacré à la discussion des usages de la terrasse et du local partagés - Source : document interne EQS.

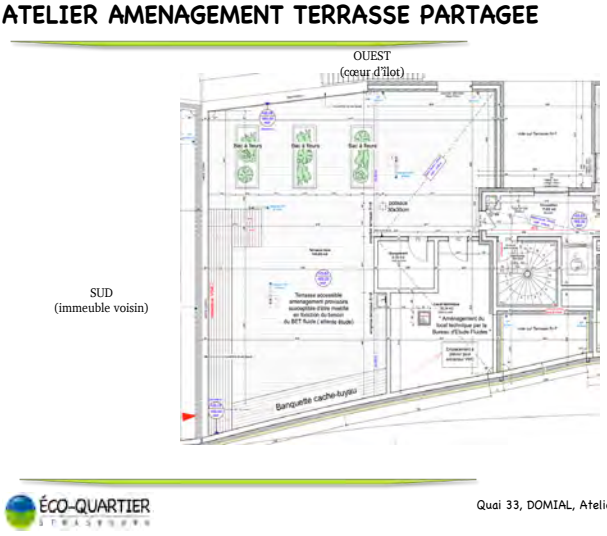
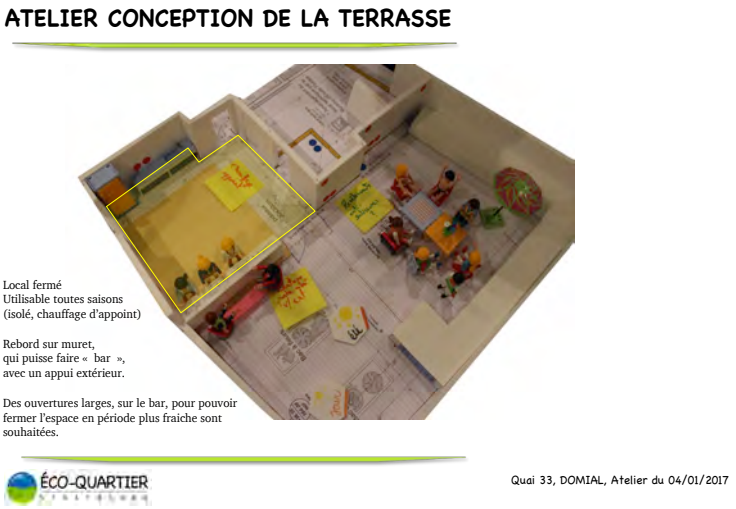


Illustration 5 : Extrait du document de restitution de l'atelier 7 : outil de conception collective de la terrasse et du local partagés - Source : document interne EQS.



(21/11/2016) (atelier d'information sur ce type de prêt), *« conception de la terrasse »* (04/11/2016) (où les participants se projettent dans le fonctionnement de leur futur espace commun sous la forme de jeux de rôles et de maquettes) (Illustration 5), *« communication efficace »* (06/03/2017) et *« communication de groupe »* (25/04/2017) (où il est question des modes de communication entre habitants). Les ateliers suivants se mettent en place après les aménagements : *« Première sur place »* (09/03/2018) (où les habitants font le point sur leurs deux premières mois d'habitat dans leur nouvelle propriété), *« organisation collective, préparation de l'AG, conseil syndical »* (07/03/2019) (où il est question des tenants et aboutissants de ces organes de gestion des copropriétés) et, enfin, *« espaces partagés, retour d'expérience après 1 ans »* (25/04/2019), dont l'objectif était de *« proposer des règles d'occupation et de fonctionnement des espaces partagés, suite au retour des habitants concernant cette première année d'occupation »* (Gogniat, 2020, p.12). L'accompagnement d'EQS est considéré comme achevé à l'issu de ce dernier atelier bilan.

RIVAGE : UN HABITAT POUR PRIMO-ACCÉDANTS

Rivage est un ensemble immobilier livré en 2018 dans le quartier de Neudorf à Strasbourg. Il tire son nom de la proximité d'un quai situé le long d'un bassin de la zone portuaire, et du nombre de logements qu'il comprend. Neudorf est un quartier réputé de classes moyennes, à la limite entre le centre urbain strasbourgeois et sa périphérie. Il est l'une des zones d'habitation dans lequel le logement a le plus fortement augmenté au cours des dernières décennies à Strasbourg, ceci surtout dans la partie la plus proche du centre urbain. Rivage, quant à lui, se situe dans sa zone la plus excentrée, à proximité directe des friches portuaires en cours de renouvellement (Quartier des Deux Rives). Le lieu est très bien desservi en transports en commun (tramway, bus), commerces et services, et le canal offre un cadre privilégié pour les balades.

Rivage s'intègre dans un ensemble immobilier plus vaste (Illustration 1). Celui-ci compte 150 logements répartis en deux immeubles en accession libre à la propriété, un bâtiment d'appartements en location sociale, et une résidence hôtelière. L'ensemble compte trois entrées donnant chacune sur une rue et une adresse différentes, un garage sous-terrain, et dispose en commun d'un grand jardin central très richement arboré avec, au fond, un jardin et un compost partagés (Illustration 2). Au cours de notre entretien en 2022, la personne interrogée ne cache pas sa satisfaction et même sa fierté d'habiter un tel endroit. Il en vante les *« entrées majestueuses »* et l'architecture globale qui vaut la visite de l'école d'architecture voisine *« pour montrer un peu le complexe »* (*« et c'est là que j'ai compris la logique, le projet de l'ensemble. Les architectes ont tout pensé ! »*, dit-il). Il vante en particulier la beauté du jardin, et insiste surtout sur les apports des habitants qui ont planté et entretenu de la végétation et autres aménagements ici et là, le point culminant étant le jardin et le compost partagés. Il déplore en revanche les déchets et dégradations du bâtiment des logements sociaux et des chambres pour étudiants. D'une manière générale, il insiste sur la distinction entre son bâtiment, Rivage, valorisé, et ces autres types de logements, présentés comme dégradés et dégradants (les autres bâtiments, dont les logements sont équivalents à ceux de Rivage, ne sont que peu évoqués dans ses propos). Il déclare n'avoir réalisé qu'au moment des emménagements que Rivage faisait partie d'un tel ensemble immobilier. *« C'était une surprise »*, dit-il avant de préciser tout le mal qu'il pense de l'idée de créer de tels espaces de mixité sociale au sein des ensembles immobiliers : *« c'est vraiment une idée des politicards, ça, de distiller les cassos. Du coup, ils gangrènent partout », « la mixité culturelle, oui ça c'est*

bien, mais la mixité sociale, en tout cas c'est pas ça », dit-il (copropriétaire Rivage, entretien 2022). De fait, les documents de vente du promoteur et les ateliers d'Éco-Quartier Strasbourg étaient *« centrés sur Rivage »*. La personne interrogée en 2022 intègre les habitants des bâtiments voisins dans son système de voisinage, entrant régulièrement en interaction avec eux en jouant le rôle de *« gardien »*, selon ses termes, attentif au bon fonctionnement et à la prévention de dégradation des bâtiments et des relations entre voisins. Il demande par exemple aux jeunes de ne pas faire trop de bruit en début de soirée quand ils discutent dans le jardin central - *« ça se passe bien, on se connaît, on est dans de la discussion. Mais quand même, je leur dit, chez nous il y a des familles, des enfants »*. Pour autant, une telle attention aux bâtiments voisins ne transparaît pas dans les 13 entretiens effectués par Louise Gogniat, dont plusieurs questions abordent pourtant explicitement le thème des relations de voisinage sans spécifier de délimitation particulière de ce à quoi devrait renvoyer ce terme : il apparaît que la personne interrogée en 2022 fait figure d'exception de par son rôle de *« gardien »*, et que la sociabilité de voisinage vécue des habitants de Rivage se limite pour l'essentiel à ce seul bâtiment.

Le rapport de Louise Gogniat ne renseigne pas sur les métiers des personnes interrogées, mais les propos recueillis dans les entretiens concordent entre eux et avec les informations dont nous disposons avec l'entretien en 2022 et auprès d'EQS : le profil social des habitants de Rivage, y compris des personnes qui n'ont pas été interrogées, relève d'une importante homogénéité sociale. La personne interrogée en 2022, quinquagénaire, père d'adolescents et à la retraite depuis peu après une carrière de routier, fait figure d'exception pour chacun de ces points, excepté par la classe socioprofessionnelle de sa conjointe, et par le fait qu'il soit lui aussi primo-accédant. Premier point commun : les habitants de Rivage sont des trentenaires, avec ou sans des jeunes enfants, en cours de stabilisation familiale et professionnelle. Ils sont en début de carrière ou en fin d'études, en profession ou visant des professions de la classe socioprofessionnelle intermédiaire. Autre point commun, et ce du fait du fléchage de l'offre de logements : il s'agit de primo-accédants, en PSLA. Les prix étant particulièrement bas par rapport aux moyennes du marché immobilier du territoire, et vu le profil socio-économique des acquéreurs, les offres de logements à Rivage paraissent une aubaine : alors que le dispositif PSLA consiste théoriquement à permettre à des personnes qui n'ont pas d'apports de prendre le temps de gagner des parts acquisitives en plusieurs années afin de pouvoir acquérir la propriété tout en se gardant la possibilité de se rétracter sans frais, tous les acquéreurs de Rivage lèvent leur

option dès que possible, au bout de 6 mois. *« Là, [le dispositif PSLA] était un peu détourné, parce qu'ils avaient tous un peu d'apports »*, selon l'accompagnateur d'EQS (entretien).

Le faible coût des logements est l'une des motivations principales des acquéreurs. Comme l'indiquent explicitement la moitié des personnes interrogées, le prix paraît *« abordable »* et même *« intéressant »* compte tenu de leur situation géographique, *« en ville »*. Une habitante interrogée, conjointe d'un agent du promoteur immobilier en charge de la vente d'une partie des logements, déclare avoir achetée en étant *« convaincue de faire une excellente affaire »* (copropriétaire Rivage, enquête 2020). En effet, à l'accès au prêt à taux zéro lié au statut de primo-accédants et aux avantages du dispositif PSLA s'ajoutent des avantages proposés par la collectivité, à savoir une TVA à 5,5 % et une exonération d'une partie de la taxe foncière pendant 15 ans. Autre type de motivation, les personnes interrogées s'accordent à reconnaître une forme d'investissement dans l'accès à la propriété, à la fois en termes financiers (*« investir dans la pierre », « constituer un patrimoine » « plutôt que de payer des loyers », « un gage de sécurité »*, *« un placement pour les enfants »*, *« au pire ben on fera une plus-value »*) et en termes d'avancement dans les parcours de vie (*« en devenant propriétaire on est enfin chez soi », « dans notre société actuelle, quelqu'un qui n'est pas propriétaire ben il n'a pas réussi sa vie quoi […], donc c'était vraiment le passage à l'âge adulte, aujourd'hui c'est bon, je fais partie de la société »*). À ces motivations s'ajoutent, pour deux des personnes interrogées, l'intérêt pour les performances énergétiques des bâtiments (en BBC 2012). Notons, enfin, que seules trois des 14 personnes interrogées déclarent avoir pris connaissance au moment de la vente du projet de la tenue des ateliers EQS de la mise à disposition d'une terrasse et d'une salle partagées, et que même pour elles ces arguments ne se sont pas montrés importants dans leurs choix d'acquisition : *« c'était avec et j'ai pris », « c'était un plus, mais pas décisif »*.

L'HABITAT À RIVAGE : UN CLIMAT « CORDIAL »

L'ensemble des habitants interrogés s'accordent à reconnaître des relations de voisinage agréables à Rivage. Certains vont jusqu'à parler de relations *« amicales », « familiales »* ou *« conviviales »*, la majorité se contentant des termes *« courtois », « poli »*, le terme le plus souvent utilisé étant, comme le note Louise Gogniat, celui de *« cordial »*, à comprendre comme un rapport convenu entre la distance et la proximité. Ces termes rendent compte

de relations de voisinage qui vont de la simple politesse et de l'absence de gêne réciproque jusqu'à la sociabilité soutenue, l'entraide et l'échange de services, notamment en termes de transport et garde d'enfants, de dépannage d'aliment ou de petit matériel. Presque tous les habitants du bâtiment déclarent connaître ses voisins au moins de vue et de nom. Ils ont une vision très fluctuante du volume des rapports inter-individuels entre voisins et des initiatives collectives à l'œuvre dans l'immeuble, semblant généraliser leurs propres pratiques en la matière à celle de l'ensemble des habitants du bâtiment, mais tous en tout cas les considèrent comme des éléments positifs.

L'habitat à Rivage est d'autant plus valorisé quand il est comparé aux autres habitats : *« tout le monde se tutoie dans l'immeuble. Chose qui est incompréhensible et impensable dans d'autres immeubles ! », « C'était pas pareil, y avait pas de participation, on se voyait dans l'immeuble c'était 'bonjour –bonjour, comment ça va ?' », « il y a une entraide qui est impressionnante, que je n'aurais jamais soupçonnée, rien à voir avec là où j'habitais avant », « c'est vachement intéressant le côté où tout le monde se connaît. Là on ayant connu d'autres copropriétés, c'est vraiment un gros plus. Parce que tout le monde est à l'écoute de tout le monde, tout le monde aide tout le monde, on peut à chaque fois compter sur les autres, et ça c'est un gros gros gros gros gros avantage », « ce qu'on vit nous actuellement dans cet immeuble c'est assez exceptionnel… C'est pas la norme (rires) ! Quand je parle avec des gens que je connais, comment ça se passe, comme ils s'organisent, comment ils communiquent, comme ça se passe, ça n'a rien à voir avec ce qu'on a nous », « Alors, vraiment honnêtement, moi je dis qu'on eu vraiment beaucoup, beaucoup, beaucoup de chance d'être au Rivage. […] Demain si je quitte ici ça va être regrettable. […] Quand je reçois des amis ou de la famille, ils me disent 'mais tu connais tout le monde ?' et oui en fait on se connaît tous ! Les enfants ils jouent tous les uns avec les autres »* (copropriétaires Rivage, enquête 2020). Les logements sociaux des bâtiments immédiatement voisins font encore plus figure de valorisation par défaut, de par leurs dégradations manifestes et par les constats de gênes publiés sur le réseau Facebook de l'ensemble immobilier (portes cassées, squattages, déchets, insalubrités, bruit, incivilités…). Les habitants de Rivage attribuent cette entente *« cordiale »* entre voisins à trois facteurs.

Une homogénéité sociale et d'âge

Premier facteur, ils soulignent leur homogénéité sociale et d'âge. Un deuxième facteur provient de la solidarité constituée autour de *« problèmes*

externes qui […] obligent à se regrouper » en opposition à des figures tierces. Une première figure tierce est celle de personnes qui s'introduisent de manière illégitime dans la terrasse et salle partagée, ce qui provoque une réaction collective de la part des habitants. Comme l'écrit Louise Gogniat, *« Cette démarche a porté ses fruits car ils ont réussi à attraper les individus et faire marcher l'assurance concernant les dégâts causés. Cet évènement a été l'un des éléments centraux concernant la cohésion actuelle des copropriétaires. Cela leur a montré qu'ils étaient capables de s'organiser, et surtout de communiquer efficacement entre eux »* (Gogniat, 2020, p.21). Le deuxième problème extérieur est celui du syndic dont les habitants s'accordent à fustiger le mauvais travail. Comme le note Louise Gogniat, *« de la même manière que pour les intrusions, cet élément négatif externe leur a permis de communiquer davantage entre eux, d'organiser des réunions pour en parler ; d'agir en tant que groupe et d'essayer de trouver des solutions ensemble (ici changer de syndic). Face aux intrusions et à l'insatisfaction quant au syndic, un terme est récurrent dans le discours des copropriétaires interrogés : le fait que ça les a 'soudé'. Cela fait écho aux enjeux identitaires de groupe, à savoir l'endogroupe (« nous ») et l'exogroupe (« eux »), et plus précisément une survalorisation des membres de l'endogroupe (auto-organisation, communication efficace, trouvent des solutions tout seuls) et une dévalorisation de l'exogroupe (inefficacité du syndic). »* (Gogniat, 2020, p.21). Notons que ces deux types de problèmes extérieurs se montrent plutôt déstabilisants dans d'autres habitats (par exemple à Ilios). En particulier, les intrusions dans la terrasse et salle partagée auraient pu être considérées comme la preuve que ces espaces risquent de provoquer de la gêne et de la contrainte de gestion. S'ils deviennent des événements générateurs de solidarité à Rivage, c'est que les habitants étaient déjà en capacité d'y faire face de manière unie : *« nous on a cet avantage que déjà on peut se réunir »*, remarque ainsi l'habitant interrogé en 2022 en parlant justement de cette salle partagée, dispositif architectural auquel il faut ajouter une forme de sociabilité déjà constituée entre habitants.

Cela nous amène au troisième facteur que reconnaissent la plupart des habitants interrogés pour expliquer leur bonne entente, à savoir les ateliers EQS, car ils ont généré de l'interconnaissance et un sentiment d'appartenance partagé entre copropriétaires : *« ce qui était génial, […] c'est d'avoir vu tous mes voisins bien avant d'emménager. C'est-à-dire que le jour où on a pris les clés, en fait on se connaissait tous. Vraiment tous. […] Et en fait on est très attachés au Rivage parce que on a l'impression de l'avoir construit tous ensemble »*. Cette observation renvoie à la principale hypothèse de travail qui anime les accompagnateurs d'EQS : favoriser les

dynamiques collectives entre habitants augmente leur pouvoir d'agir. Par la suite, les groupes se renforcent ou s'affaiblissent en fonction de la réussite ou de l'échec face aux épreuves qu'ils rencontrent. Le changement de syndic et la résolution du problème des intrusions sont présentés comme deux récits de réussite du collectif habitant à Rivage, réussites qui renforcent encore le collectif.

DES SUPPORTS AU TRAVAIL DE MISE EN COMMUN À RIVAGE

Le travail de mise en commun repose sur plusieurs types de support. L'un d'entre eux, nous venons de le voir, est la mise en récit de l'expérience commune des habitants. Les épreuves réussies des intrusions et du changement de syndic en font partie. Y participent également l'expérience commune des ateliers EQS en amont des emménagements.

Les ateliers EQS comme supports de l'appropriation de l'habitat

Les habitants se sont rencontrés bien avant d'emménager leurs logements, *« pendant ces trois ans on a eu des réunions, tous ceux qui étaient éligibles, on se voyait une fois tous les deux mois »* autour de discussion et de jeux de rôles, comme le raconte l'habitant interrogé en 2022 : *« Il fallait se croiser, un peu comme dans une rue, et quand on se croise on s'arrête et on demande à la partenaire d'en face à quel niveau il serait dans l'immeuble. Il fallait discuter avec la personne en face. Quel appartement, combien de pièces… Qu'est-ce qu'il faisait… Les discussions qu'on peut avoir entre voisins ».* Ces discussions ne sont pas seulement de l'interconnaissance (objet spécifique des deux premiers ateliers), ils sont aussi l'occasion de se projeter dans les futurs logements, cela non seulement sous forme d'informations mais aussi de participation active sur le programme architectural : *« On a pu faire des rectifications d'appartements, sur ce qui est intérieur. Par exemple il y avait un cellier de prévu, nous on a demandé à ce qu'il n'y ait pas de cellier, nous on voulait une chambre entière. Voilà, il y avait des petits arrangements à faire avant la livraison », « C'était prévu qu'on choisisse nous-mêmes nos parquets, notre meuble de salle de bain, notre carrelage. Dans ces réunions il y avait des propositions d'aménagement de l'appartement »* (copropriétaire Rivage, enquête 2022). Nous pouvons supposer que ces formes de participation active en amont des amé-

nagements renforcent l'appropriation des logements par les habitants, et que cette forme collective en renforce l'appropriation collective. Cette remarque devient manifeste quand il s'agit de participation active à propos des aménagements collectifs. À ce titre, les habitants défendent en atelier la volonté de disposer d'un jardin et d'un compost collectifs : *« Au départ il était prévu [dans le programme] et à un moment donné il a failli sauter. Moi je n'étais pas là pour la discussion, on m'a raconté, mais ils voulaient absolument qu'il y ait ce jardin partagé »* (copropriétaire Rivage, enquête 2022). Ces dispositifs apparaissent ainsi comme des biens délibérément défendus par le collectif. Ils deviennent ainsi des supports à la fois dans leur dimension matérielle (des espaces physiques, des objets physiques) et dans leur dimension symbolique (objet d'un récit).

Notons que de telles demandes de dispositifs collectifs n'apparaissent pas dans tous les habitats, à l'image de l'expérience observée par un bailleur lyonnais dans les années 2000 : *« On a demandé aux gens ce qu'ils voulaient, avant les travaux, on leur a proposé une liste : bancs, fleurs, tables, barbecues, séchoirs… ils ne voulaient rien, surtout rien »* (Lelévrier, Guigou, 2005, p. 60). Pour les auteures du rapport portant sur cette expérience, *« à travers ce rejet, s'exprime d'une part celui de tout signe d'intimité familiale, de toute intrusion de pratiques de la sphère privée dans cet espace collectif. Mais se manifeste aussi le rejet de toute pratique amenant à la rencontre ou/et à la confrontation avec ses voisins et leurs éventuelles différences culturelles »* (*idem*, p. 60-61). Encore une fois, nous pouvons faire ici l'hypothèse que si de telles demandes apparaissent à Rivage alors qu'elles n'apparaissent pas toujours ailleurs, c'est que les conditions y paraissent plus favorables qu'ailleurs, et que les formes d'interconnaissance et de travail de la dynamique de groupe générée par les ateliers EQS y participent.

Le roof-top : un espace commun

Le dispositif collectif principal dont il est question dans les ateliers est celui de la terrasse et de la salle partagée, que les habitant nomment le *« roof-top »* (Illustration 3 et Illustration 6). L'initiative première en revient au promoteur, le projet de mise en place de cet espace est d'ailleurs le point de départ de la sollicitation des services d'EQS par le promoteur, et une telle terrasse se reconnaît dans le bâtiment qui fait face à Rivage. La différence principale entre l'espace de Rivage et son homologue sur le bâtiment voisin tient au fait que les futurs habitants de Rivage ont demandé à ce que la moitié de l'espace soit couvert, séparant ainsi l'espace d'environ

150m² en deux, une terrasse d'environ 100m² et une salle d'environ 40m² sans compter ses toilettes et une salle dans laquelle se trouve la chaudière et dans laquelle peut s'entreposer du matériel (Illustration 4). Cet aménagement est présenté comme une très nette amélioration par l'habitant interrogé en 2022. Il apparaît que personne n'a jugé que cet espace partagé, et par définition en surplus des espaces de logement, ne relèverait d'un surcoût ou d'une contrainte inutile : *« Au contraire d'un surcoût, ça nous a fait économiser. Les réunions, les AG, je ne sais pas où est-ce qu'on aurait pu les faire si on n'avait pas cet endroit »*, dit ainsi l'habitant interrogé en 2022.

La gestion de cet espace a suscité plusieurs objets de discussions. Il semble que certains débats se sont déroulés sur le ton de la controverse, et que les arrangements informels aient plusieurs fois pris le dessus sur les délibérations formelles, mais il apparaît que les habitants interrogés retiennent surtout les accords finalement convenus, ce qui renvoie encore une fois à une forme de capacité collective à délibérer et à respecter les accords convenus. Les trois objets de controverses renvoient à des discussions classiques dans les régulations d'espaces communs entre habitants, à en croire l'expérience des habitats participatifs (Servain, 2020). Le premier sujet de discussion concerne le degré de formalisation à définir pour l'utilisation de la salle. Les partisans de la formalisation veulent s'assurer d'un accord sur une bonne utilisation de la salle, tandis que les partisans de l'informel préfèrent donner libre cours à la *« spontanéité, et qu'on ne se prenne pas la tête »*. C'est finalement la deuxième posture qui prend officiellement le dessus, dans ce que les habitants et Louise Gogniat nomment un *« refus de formaliser des règles » :* « On n'a pas *débouché sur un règlement extrêmement rigide. Ça avait été évoqué, on avait fait des listes etc, des choses à faire, à respecter, à ne pas faire, etc, mais finalement à la fin on a opté, dans un premier temps, pour quelque chose de relativement libre, lâche, et s'il le fallait ensuite réagir par la réglementation en quelque sorte, on y viendrait. Mais d'abord je pense que là encore, démocratiquement on a bien aimé l'idée de s'en remettre à nos propres responsabilités, en ayant d'abord quand même déminé un peu le terrain, par la communication » ; « On s'est dit que tant que tout roulait, tout allait bien on s'embêtait pas avec des règlements écrits etc, et ça fait deux ans et ça marche plutôt bien » ; « Alors on pas mis en place de règlement ou de règles particulières, ça s'autorégule on va dire »* (copropriétaires Rivage, enquête 2020).

De fait, si les règles ne sont effectivement pas formalisées, certaines sont tout de même convenues de manière tacite, comme le montre la régulation du deuxième objet de discussion. Celui-ci concerne la tension entre le risque de privatisation et le risque de sous-utilisation de l'espace. En

effet, la salle est parfois utilisée de manière collective pour l'ensemble des habitants de Rivage, pour des réunions ou pour des fêtes à l'occasion de la Fête des voisins, mais elle sert le plus souvent pour des utilisations privées (dans le sens où tous les voisins n'y sont pas conviés) sous la forme d'extensions provisoires du logement privé : fêtes d'anniversaire, repas familial, atelier de bricolage, détente… Une *« polémique »* est née quand une habitante a demandé que la salle lui soit réservée quand elle l'utilise de manière professionnelle en tant que photographe : aux yeux d'autres habitants, cela était compris comme une *« dérive de privatisation »* de la salle. De cette controverse est convenue un principe apparemment contradictoire, selon lequel on ne peut pas interdire l'accès de la salle aux autres habitants, mais on peut tout de même la réserver sur un agenda en ligne : *« La salle est réservée pour le premier qui prend le créneau horaire. Après on peut s'arranger »*, *« on réserve les créneaux, mais […] si jamais quelqu'un il a envie de monter en même temps que c'est réservé, il a le droit. Parce que c'est un espace commun ».* Notons qu'un mélange entre la règle formelle et l'arrangement apparaît dans ces règles : un niveau formel semble interdire la privatisation même temporaire de la salle (au nom du principe du maintien du libre accès de l'espace commun), mais un niveau tacite (un arrangement) autorise à de telles réservations (le terme est d'ailleurs explicitement utilisé), cela par le biais de l'agenda numérique mais aussi par la simple présence dans la salle : *« L'idée c'est que chacun puisse y monter ou en profiter quand il en a envie. Évidemment, quand on voit qu'il y a un repas de famille… »*, *« même si y a une réservation, chacun a quand même la possibilité d'y aller, sauf si ça dérange… Enfin moi je suis à un anniversaire de ma fille, c'est sûr que si des adultes viennent tous les enfants voudront pas jouer de la même manière et ses copains copines non plus »* (copropriétaires Rivage, enquête 2020). Entre régulation formelle et informelle, le fonctionnement est jugé légitime *(« il y a un bon roulement, c'est bien utilisé »)* tant qu'*« il n'y a pas de problème »*, c'est-à-dire pas de gêne entre les différents usages, et tant que *« ce sont pas les mêmes qui réservent toujours les salles »*, situation qui s'éloigne à la fois de l'interdit de la privatisation et de celle de la sous-utilisation. Des accords tacites s'ajoutent aux accords formellement convenus. Notons par ailleurs que la polémique de la privatisation vient d'une utilisation professionnelle alors que les réservations pour des motifs familiaux semblent moins poser question : cela donne à penser que la salle est tacitement pensée comme destinée à l'utilisation domestique plutôt qu'à une utilisation extra-domestique. La remarque prend sens en distinction par exemple de projets tels que des éco-lieux qui mélangent explicitement des sphères domestiques et professionnelles : l'utilisation de la salle partagée à Rivage semble plus conventionnelle dans le cadre de l'habitat.

Un troisième sujet de discussion tourne autour de l'ameublement de la salle. Un consensus se dessine vite sur l'idée que la salle partagée ne doit pas devenir une charge supplémentaire de fonctionnement pour les habitants, et encore moins pour ceux qui ne l'utilisent pas. Ce principe amène d'une part à une forme de dénuement de l'ameublement de la salle (voire à une forme du manque de personnalisation), et d'autre part à faire appel à de la récupération (voire une forme de la *« déchetterie »*, comme s'en plaignent plusieurs habitants interrogés). Ainsi, seul s'y trouvent un évier, une table et des chaises, un canapé, un frigidaire, tous récupérés ici ou là (ainsi que la peinture, récupérée auprès d'un ami peintre en bâtiment de l'un des habitants). Un tel dénuement ne semble gêner qu'un seul des habitants interrogés, qui pense que ce manque d'aménagement rend la salle inutilisable de fait. Sa réflexion mérite cependant d'être poursuivie. En effet, du fait de ce dénuement, la salle ressemble à n'importe quelle partie commune : elle est strictement anonyme, neutre et fonctionnelle, sans identité narrative particulière. Tout au plus, des scotchs laissés sur des murs rappellent des ateliers EQS passés à ceux qui y ont participé. De fait, le choix du dénuement ne relève pas seulement du choix de ne pas susciter des coûts, il est aussi celui de privilégier le risque de manque d'appropriation collective à celui de l'excès d'appropriation, ce qui ramène tacitement aux représentations classiques des parties communes dans les copropriétés (Feschet, 2005). Un autre objet de discussion s'organise, quant à lui, de manière explicite : il s'agit de la limite entre récupération, don, et déchetterie : *« Des gens se disent qu'on peut mettre tout et n'importe quoi, des canapés, des étagères, mais on s'est vite calmé. Là il y a un canapé clic-clac, c'est à jeter. C'est quelqu'un qui a mi ça ici, il aurait dû le jeter, mais il l'a amené ici. Là c'est pareil, il y a un ventilateur, je sais pas si il marche. [il se lève pour le tester]. Ben non, ça tombe, ça marche pas, c'est à mettre à la déchetterie ! Ça se fait pas ! Ça c'est un truc qui… Il vaut mieux le jeter que de l'amener ici ! Il faut arrêter de monter des trucs inutiles ici ! »* (copropriétaire Rivage, enquête 2022). Dans cette discussion aussi se dessine l'horizon du dénuement comme résolution, quitte à risquer le manque d'appropriation collective.

Un quatrième sujet de régulation, enfin, semble briller par son absence. Il concerne le bruit généré par l'utilisation de la salle : *« Moi par contre j'ai juste un problème, c'est que… moi j'habite au dernier étage, et donc derrière le mur des enfants, de la chambre des enfants, y a le couloir de l'ascenseur et en fait y a cette fameuse salle partagée, et donc certains adultes font des anniversaires… se croient un peu en discothèque et le fait d'être… ensuite là sur les six derniers mois ça allait mieux, mais sinon ça a été… à un moment*

j'ai dû, j'intervenais, enfin moins là parce que souvent la terrasse est utilisée durant l'été, mais j'avais dû intervenir plusieurs fois, plusieurs fois et c'est… je sais pas, une heure du matin, deux heures, et en fait vu qu'ils sont un peu éméchés, euh… alors pour l'instant j'ai pas encore trouvé la solution pour que je fasse bien passer le message, parce que c'est pas normal que, voilà. C'est plus ça qui… » (copropriétaire Rivage, enquête 2020). Ce problème ne semble pas avoir davantage fait l'objet de régulation en 2022 qu'en 2020. Sans doute le deviendra-t-il quand des habitants plus entreprenants partageront ces mêmes désagréments, ce qui pourrait vraisemblablement arriver quand les jeunes enfants de l'immeuble deviendront adolescents (l'habitat ne compte que deux adolescents en 2022, mais ils n'utilisent pas la salle partagée). La citation montre en tous les cas une forme de difficulté en l'état de la situation à prendre en compte les gênes et avis de chacun en ce qui concerne les utilisations de la salle.

Il n'en demeure pas moins que ces discussions de régulations forment autant le collectif habitant que l'utilisation de la salle elle-même. Cela renvoie à la définition qu'Elinor Ostrom donne d'un commun (Ostrom, 2010) : il s'agit à la fois d'un bien mis en commun (en l'occurrence le roof-top), d'une communauté chargée de sa gestion (en l'occurrence les habitants) et de modes de gouvernance pour en assurer la gestion collective et durable (en l'occurrence les régulations formelles et informelles). L'habitant interrogé en 2022 estime la fréquence de cette utilisation à *« au moins une ou deux fois par mois »*, surtout l'hiver, la terrasse étant quant à elle surtout utilisée l'été. Son travail de régulation est à l'origine d'un outil de communication numérique partagé par 32 abonnés, soit la quasi totalité copropriétaires, le groupe WhatsApp *« Roof-top »*.

D'autres instances de communication et de régulation

C'est dans le roof-top que s'organisent les réunions du conseil syndical et de l'assemblée générale du syndicat. Selon la personne interrogée en 2022, presque tous les copropriétaires participent aux assemblées générales. Seuls manquent *« deux ou trois qui sont moins intéressés »*. Il précise cependant que les locataires ne participent pas, ce qui est important quand on sait que le tiers des appartements sont mis en location en 2022 : c'est au final la moitié des habitants de l'immeuble qui participe aux assemblées générales du syndicat.

En 2022, le conseil syndical est composé de 5 copropriétaires. La personne interrogée en 2022, qui en fait partie, précise que 3 sont plus actives que les autres, en particulier dans le travail de contrôle du syndic. L'un d'entre

eux mobilise ses compétences professionnelles pour le travail de trésorerie. L'activité principale du conseil syndical, en plus du contrôle du travail effectué par le syndic, tourne autour des problèmes de malfaçons des murs des appartements, et de problèmes matériels liés aux bâtiments des parties communes (ascenseur, portes d'entrée…). Les questions liés au roof-top ont constitué un groupe de travail qui était très actif pendant les premières années, et qui n'est plus guère mobilisé au cours de l'enquête de 2022, selon les dires de la personne interrogée qui se trouve en être la personne référente au sein du CS. Le conseil syndical communique à l'ensemble des copropriétaires par voie de mails (le syndic leur a fourni toutes les adresses). En interne, et notamment pour convenir de rendez-vous, il mobilise surtout le réseau WhatsApp *« Roof-top »*, qui compte plusieurs locataires en plus des copropriétaires.

Le réseau WhatsApp *« Roof-top »* est le moyen de communication privilégié entre habitants à Rivage. Il est initialement conçu pour assurer la gestion du roof-top, ce qui se retrouve dans son nom et ce qui montre l'importance organisationnelle et symbolique que la gestion de cette salle prend dans la communication entre voisins, mais il ne sert pas qu'à cela. Le réseau sert aussi à la communication du conseil syndical, à s'informer entre voisins pour se demander des petits services (*« si on a besoin d'une perceuse ou d'une imprimante »*, « *Ça m'est déjà arrivé de faire un message parce que le chauffage ne marchait pas et dans la minute on m'a montré comment il fallait faire* »), pour des invitations à des rencontres conviviales (apéritif lors de la fête des voisins, repas collectif entre femmes, soirée football entre hommes), pour réguler des *« incivilités »* (l'habitant interrogé en 2022, qui, rappelons-le, se présente comme un *« gardien »*, donne l'exemple de l'envoi de photos partagées pour demander à la personne qui a laissé de la litière de chat dans un couloir de bien vouloir la ramasser) et pour se tenir informé de problèmes éventuels liés à l'habitat. *« Ce groupe, qu'on a fait, roof-top, il est magnifique. On est au courant de de tout ce qui peut se passer… Il y a eu une coupure d'électricité, dernièrement. Jeudi dernier. Une coupure générale. On s'est échangé des messages pour savoir comment c'était chez les voisins, d'où ça venait. Et au à mesure on est au courant que c'est une panne générale de tout l'immeuble, voire du secteur »*, dit ainsi l'habitant interrogé en 2022. C'est aussi ce réseau qui a été sollicité pour mener la discussion qui a mené au changement de syndic peu après les emménagements, et pour gérer le problème des intrusions dans le roof-top. Trois copropriétaires sont administrateurs du réseau.

À ce réseau s'ajoute un autre, sur Facebook, qui est quant à lui partagé à l'échelle de l'ensemble immobilier. Ce réseau sert à échanger sur les

espaces partagés à cette échelle, et sur des constats de dégradation et de gêne. C'est en grande partie par cet outil numérique que les habitants de Rivage mesurent la différence entre les conditions d'habitat au sein de leur bâtiment et au sein des autres. Le taux de participation est moindre non seulement à l'échelle de l'ensemble immobilier mais aussi parmi les habitants de Rivage : il semble qu'ils préfèrent utiliser le groupe WhatsApp circonscrit à leur bâtiment quand ils veulent échanger à propos d'un fait concernant ce bâtiment. Notons que ces deux outils de communication (plus encore le groupe WhatsApp interne à Rivage que le groupe Facebook à l'échelle de l'ensemble immobilier) semblent tellement privilégiés qu'ils en deviennent monopolisants : l'habitant interrogé en 2022 juge par exemple que son utilisation généralisée rend *« inutile »* l'affichage d'information dans les parties communes.

Une activité commune rassemble potentiellement les habitants de l'ensemble immobilier et fait partie des échanges sur la page Facebook : le jardin et le compost partagés. La personne interrogée en 2022 se fait un plaisir de faire visiter ces dispositifs et de montrer à quel point ils sont bien tenus par les habitants. Son témoignage donne à voir que cette activité relève d'une grande importance pour ceux qui la pratiquent. Elle ne concerne cependant que peu de monde : *« On est 5 personnes principales à s'occuper du jardin »,* dit la personne interrogée en 2022, répartis entre Rivage et l'immeuble de copropriétaire en face. *« On descend chacun son tour pour l'arrosage. Et il y en a qui viennent vraiment en extra, juste pour l'arrosage et de temps en temps cueillir, mais ils ne plantent rien ».*

EFFETS DES ATELIERS EQS À RIVAGE

Rivage est la première copropriété accompagnée par Éco-Quartier Strasbourg, et la seule au moment de l'enquête en 2022-2023 qui est considérée achevée. Mise à part la déconvenue de ne pas pouvoir assurer de suivi avec le promoteur pendant et en aval des ateliers (l'organisation ayant connu un turn-over entre-temps), la démarche s'est globalement passé sans problème – EQS apprendra bientôt que ce n'est que rarement le cas. Les 13 ateliers ont bien été réalisés en temps et en heure, en amont et en aval des livraisons. Ils ont bien été rémunérés par le promoteur commanditaire, « en fonction de ce qu'on valait, et non en fonction de ce que l'on coûtait », dit Emmanuel Marx. Ils ont connu un taux de participation très important : la presque totalité des habitants ayant emménagé lors de la livraison de l'immeuble y ont participé au moins une fois, la plupart ont

participé à plusieurs ateliers, et les ateliers ont réunis à chaque fois entre 15 et 30 personnes. Les avis recueillis auprès des habitants sont unanimement positifs. Ils mêlent les motifs de satisfaction des ateliers à ceux de l'habitat à Rivage en général, à tel point que l'on peut se demander quelles sont les parts respectives entre causes et effets entre ces deux contextes. De fait, plusieurs conditions favorisent à la fois la qualité de l'habitat et celle de la tenue des ateliers : une absence de problèmes de livraisons et de chantier, une homogénéité sociale, d'âge, et de parcours résidentiel[4]. Ces conditions favorables à l'habitat sont dans le même temps des conditions favorables à la bonne tenue des ateliers d'accompagnement. Dans le même temps, ces ateliers renforcent encore ces conditions initiales. La qualité de la tenue des ateliers est à la fois cause et effet des conditions d'habitat dans les copropriétés, ils en sont tout autant traversés qu'ils y participent activement. Plusieurs habitants interrogés attribuent une importance significative à la tenue des ateliers dans la qualité vécue de l'habitat à Rivage, comme en témoignent ces deux citations d'habitantes : « Une partie, forcément c'est grâce à Emmanuel et sa collègue, et [...] à [nom du promoteur-bailleur] qui à la base a souhaité cet accompagnement », « c'était vraiment chouette l'accompagnement qu'on a eu en amont. Ça fait partie de la réussite et de la bonne entente actuelle » (copropriétaires Rivage, enquête 2020).

L'effet principal que les habitants interrogés attribuent aux ateliers EQS relève de l'inter-connaissance entre voisins. Les habitants interrogés s'accordent à dire que les habitants peuvent mettre au moins un nom et un visage sur la quasi totalité de leurs voisins, et que cela provient des ateliers. Plusieurs estiment qu'ils n'auraient pas eu une telle inter-connaissance sans ces ateliers, expérience de leurs habitats précédents à l'appui. L'inter-connaissance n'est pas seulement quantitative, elle est aussi qualitative, en termes de *« cordialité »*, de *« bonne entente »* voire de sentiment d'*« harmonie »*. Cela est déjà valorisé en tant que tel, car cela participe aux bonnes conditions de l'habitat : *« Les différences c'est ben déjà j'aurais croisé aucun de mes voisins, et je pense que le lien que je peux avoir, enfin le contact que je peux avoir aujourd'hui avec mes voisins il aurait été différent. Ça aurait été 'bonjour - bonjour' et c'est tout. Je pense que je serais pas, ça aurait été encore plus restreint. Donc ça ça a permis ça, ça a permis un lien plus convivial avec les voisins, et puis de les connaître aussi ! »* En

4 Notons cependant que dans certaines situations, et en particulier à Eko2, le fait que la plupart des copropriétaires soient des primo-accédants est au contraire considéré comme un facteur de fragilisation de la copropriété.

plus d'une qualité en soi, cette inter-connaissance est aussi pensée comme un support pour désamorcer des problèmes *: « nos échanges à nous sont toujours cordiaux, tout se passe bien alors que quand on voit parfois le ton qu'il y a sur les posts Facebook de la résidence globale, c'est moins sympa. Y en a quelques-uns qui se chamaillent à chaque fois d'ailleurs, pour des histoires de stationnement ou autre… », « Je pense que ça serait beaucoup plus compliqué en terme de gestion des espaces communs tout simplement. Parce que là du coup comme on se connaît à peu près, du moins un minimum, du coup on sait vers qui se tourner, on sait enfin voilà, on est cordiaux entre nous etc donc on sait vers qui se tourner vraiment. Et ça permet vraiment de gérer mieux cet espace commun », « Ah ben.. Moi je pense qu'on aurait un peu peut être tous les problèmes de voisinage bêtes quoi, de tout le temps. Le bruit, 't'es mal garé,' d'éteindre la musique, et puis après tu dis 'ouais mais elle elle arrête pas,' par exemple moi ma voisine en haut, je sais qu'elle a deux enfants, je sais qu'elle aime faire le ménage le matin parce que voilà je la connais, mais si je la connaissais pas avant, ben, déjà je pense que je serais montée, je gueulerais, moi je me connais. Je serais allée, j'aurais dit 'non mais attends tu te crois où et tout' mais là je lui envoie un petit texto 'eh Karima, tu veux pas arrêter là ? J'ai envie de dormir' et après elle dit 'Oh excuse, allez c'est bon, je le ferai toute à l'heure,' voilà ! Moi je pense que ça a fait en sorte qu'il y ait pas ou très très très peu de problèmes de voisinage. Ça c'est indéniable, ça c'est sûr », « Moi je trouve que ça a fait la moitié du boulot quoi ! Ou même plus ! »* (copropriétaires Rivage, enquête 2020). De plus, les habitants comprennent cette bonne entente comme un support pour mettre en place une action collective : *« y aurait pas eu d'accompagnement, on se serait pas connu, l'ambiance aurait été différente. Je pense qu'il y aurait eu moins d'entraide quand on a eu des soucis comme les intrusions, on aurait été moins unis face à ce type de problème ou le syndic par exemple… »* Cette remarque renvoie à l'objectif principal de l'accompagnement EQS, en termes de renforcement du pouvoir d'agir collectif.

Un deuxième type d'effets positifs attribués aux ateliers EQS renvoie au sentiment de meilleure appropriation de l'habitat. Cela concerne d'une part la discussion à propos des aménagements des appartements individuels et d'autre part de l'aménagement des espaces communs, à savoir le jardin et compost partagés et le roof-top. Le choix de faire une salle sur la moitié de l'espace initialement dévolue à une terrasse est présentée comme une réelle satisfaction, un acte qui rend l'espace concrètement utilisable au-delà des seuls temps de détente privés, et comme un effet de réalisation qui signifie le pouvoir de délibération du groupe habitant. Quant à la gestion du roof-top, elle est jugée comme l'une des cibles principales de ce

type d'accompagnement : *« ça a permis de mieux décider de ce qui serait fait de cet espace », « je pense que l'intérêt c'était vraiment ça en fait, c'est quand on a un espace à partager, si 'y a pas ce genre d'accompagnement c'est compliqué »*. Le regard peut être inversé, comme le remarque Emmanuel Marx qui présente la gestion des espaces partagés comme un *« alibi »* (discussion informelle) : c'est en régulant la gestion du roof-top (et d'une manière nettement moindre sur le jardin et le compost partagés) que les habitants de Rivage exercent leur capacité à s'organiser collectivement. L'habitant interrogé en 2022 attribue la capacité du groupe habitant à s'organiser pour changer de syndic à la disponibilité de la salle partagée, mais celle-ci ne serait sans doute pas suffisante si elle n'avait pas été dans le même temps un objet d'attention pour concrétiser la communication et l'organisation collective au-delà des seuls ateliers. Les espaces communs sont un support privilégié pour exercer le travail de renforcement du pouvoir d'agir collectif.

Enfin, les habitants attribuent un troisième type d'effets aux ateliers EQS, qui renvoient eux aussi aux objectifs explicites de l'accompagnement : la meilleure connaissance du monde de la copropriété, de ses règles et de ses attentes. *« J'ai appris beaucoup de choses sur la copropriété », « surtout pour des jeunes comme nous qui n'avions mais aucune notion de copro, de propriétaire, moi je savais même pas qu'on payait une taxe foncière par exemple. Parce que voilà, j'étais chez mes parents, pour moi le frigo était plein, et puis c'est tout quoi (rires). Donc voilà, cet accompagnement-là, ça nous a déjà réconforté en tant que propriétaires », « c'était très intéressant, très enrichissant, parce qu'on connaissait pas du tout ce système-là, et même moi qui travaillais dans la banque, je connaissais pas ce type de prêt [à propos d'un atelier sur les PSLA] »* (copropriétaires Rivage, enquête 2020).

À partir de ces bilans positifs, plusieurs copropriétaires annoncent l'idée que ce type d'accompagnement devrait être développé : *« J'ai d'ailleurs mentionné que Éco-Quartier c'était vraiment top l'accompagnement, afin qu'autant que possible ils proposent ça aux futurs copropriétaires sur d'autres projets parce que c'est chouette », « des ateliers d'inter-connaissance comme ça, ça devrait être un critère pour des acquisitions », « il devrait y avoir de ateliers comme ça dans tous les habitats, et pas seulement les copropriétés »* (copropriétaires Rivage, enquête 2020).

D'autres se montrent plus réservés sur la question : *« pour moi les ateliers ils étaient pas tip-top, ce que j'aimais bien c'était retrouver les voisins et discuter, mais après les ateliers en soi c'était un petit peu trop pédagogique,*

des cours sur la communication, quelle est la définition de la communication… Pour moi, personnellement ça m'intéressait pas du tout ! Après ouais y avait des jeux aussi un petit peu infantilisant je trouve… Mais sinon en soi le concept me plaisait, j'y allais quand même très souvent parce que voir mes futurs voisins et tout ça c'était cool, mais au niveau de ce qui avait à faire, […] j'aurais préféré qu'on aille plus dans le concret, à vraiment visionner la vie future qu'on allait avoir en fait dans l'immeuble quoi. C'est vrai qu'on a fait beaucoup de jeux, beaucoup d'ateliers, des dessins, des choses dans ce genre quoi, et bon c'était un peu… voilà, moi c'est pas mon truc ». Notons que ces critiques sont des *« critiques correctives »* et non des *« critiques radicales »*, pour reprendre le vocabulaire de Luc Boltanski et Ève Chiapello (1999) : elles ne remettent pas en cause le bien-fondé de ce type d'atelier, elles le valident même au contraire, elles se limitent à en critiquer leur mise en œuvre, dans leur caractère trop scolaire et infantilisant.

D'autres propos critiquent en revanche l'utilité même des ateliers : *« après c'est vrai que parfois j'avais l'impression qu'on n'avançait pas, c'était un peu rébarbatif dans le sens où on évoquait tout le temps la même chose et en fait ça nous paraissait tellement loin que ça ne nous parlait pas vraiment ».* Un habitant estime que la démarche n'a pas donné d'effet significatif (hormis l'interconnaissance) étant donné que *« on s'est quand même largement dessaisi de tout ça pour s'en remettre à un syndic professionnel. Je pense que même si on a été d'une certaine façon un peu familiarisée avec les choses lors des réunions, bon on a pas eu le courage, ou l'envie ou le temps les uns et les autres de s'investir pour fonder un syndic en interne »*. L'auteure du rapport de 2020 remarque quant à elle que l'accompagnement ne semble n'avoir incité la pratique d'écogestes que de façon très marginale : peu de personne se sont appropriées le compost et le jardin partagés et, *« de la même manière, il semblerait que très peu d'initiatives écoresponsables annexes soient portées par les habitants de Rivage »* (Gogniat, 2020, p28). Elle précise que cet objectif n'était pas explicite de la part des accompagnateurs d'EQS, mais voulait tout de même, en accord avec eux, vérifier l'hypothèse selon laquelle un tel appui de *« dynamique collective »* devrait permettre *« l'émergence d'initiatives écocitoyennes »* et le *« développement de pratiques écoresponsables »* (idem, p.27). Elle précise par ailleurs que des projets écologiques évoqués n'ont pas été menés à bien : l'installation de panneaux photovoltaïques et la récolte collective de déchets en nettoyage de printemps – même si un regard optimiste pourrait toujours faire la remarque que, tout au moins, ces initiatives ont été évoquées. Enfin, l'habitant interrogé en 2022 estime pour sa part, tout en ayant témoigné tout le bien qu'il pense des ateliers par ailleurs, que de nouveaux ateliers

n'auraient plus aucun espèce d'utilité maintenant que les logements sont emménagés : *« On n'a pas besoin que ce soit répété. Dès qu'il y a besoin que quelque chose soit fait, ça se fait presque automatiquement, tout le monde est opé ».* Entre les lignes, cet avis ne signifie pas seulement que l'apport attendu des ateliers ne concerne que le temps des emménagements, il signifie aussi que la dynamique collective à l'œuvre est déjà largement suffisante en l'état, qu'il n'y a pas besoin de la développer davantage.

De leur côté, les accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg tirent un bilan plutôt positif de leur première expérience complète d'accompagnement en tant qu'assistant à maîtrise d'usage, mais attendaient manifestement une dynamique collective plus engageante : *« il ne se passe pas grand-chose, finalement, à Rivage »* (discussion informelle). Cette remarque montre que les attentes des accompagnateurs sont supérieures à celles des habitants en matière de dynamique collective, ces derniers semblant pour leur part se satisfaire globalement des relations d'interconnaissance et de bon voisinage qu'ont généré les ateliers. Pour les accompagnements à venir, l'ajustement stratégique principal que retiennent les accompagnateurs d'EQS suite à cette première expérience est de chercher davantage à s'appuyer sur des leaders. À leurs yeux en effet, et selon une logique que confirme Gaétan Brisepierre dans ses travaux (Brisepierre, 2011), la dynamique collective des habitants de Rivage a manqué de leader pour mener à bien des projets d'envergure. Par ailleurs, et en échos aux retours des participants, les accompagnateurs estiment qu'ils devraient organiser moins d'ateliers en amont des aménagements : ils ont senti un *« décrochage »* au fur et à mesure des 10 séances, car ils étaient *« trop abstraits »* (Emmanuel Marx, entretien). De son côté, comme indiqué plus haut, le promoteur n'a pas capitalisé sur cette expérience d'accompagnement, la demande initialement convenue par un directeur depuis licencié n'est plus vouée à se reproduire aux yeux de ses remplaçants.

BIBLIOGRAPHIE

Boltanski Luc, Chiapello Ève : 1999, *Le nouvel esprit du capitalisme*, Paris, Gallimard.

Brisepierre Gaétan : 2011, *La décision de rénovation énergétique dans la copropriété : un jeu d'acteurs dynamiques*, thèse de doctorat soutenue à Paris V.

Gogniat Louise : 2020, « Comment construire une copropriété durable ? Évaluation d'un dispositif innovant d'accompagnement des résidents », rapport de stage de fin d'études – projet CoCoDu, Master 2 psychologie sociale et environnementale, université de Nîmes, Éco-Quartier Strasbourg (EQS) / Gestion Territoriale de l'Eau et de l'Environnement (GESTE) / Zone Atelier Environnementale Urbaine (ZAEU).

Feschet Valérie : 2005, « Grands principes et petits arrangements. Les espaces communs dans les copropriétés 'normales' du sud de la France », dans Haumont, Morel (dir.), *La société des voisins. Partager un habitat collectif*, Éditions de la Maison des sciences de l'homme, pp. 123-143

Lelévrier Christine, Guigou Brigitte : 2005, « Les incertitudes de la résidentialisation. Transformation des espaces et régulation des espaces », dans Haumont, Morel (dir.), *La société des voisins. Partager un habitat collectif*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme, p. 51-68.

Ostrom Elinor : 2010 [1990], *Gouvernance des biens communs. Pour une nouvelle approche des ressources naturelles*, Paris, De Boeck.

Servain Pierre : 2020, *Faire de l'habitat un espace commun. Le travail d'appropriation habitante dans les habitats participatifs*, thèse de sociologie, sous la direction de Françoise Le Borgne-Uguen et Nicole Roux, université de Brest.

COPROPRIÉTÉ ILIOS

INTRODUCTION

La copropriété Ilios est située dans une zone de rénovation urbaine des grands ensembles dans un quartier dit « populaire » au sud-ouest de Strasbourg. Elle a été livrée entre décembre 2019 et février 2020 (selon les bâtiments). Elle compte 67 logements en accession privée et un lot de 2 locaux commerciaux. Du fait de son inscription en zone ANRU, l'opération a bénéficié de dispositifs de logement abordable[5] : TVA réduite à 7 %, accès au Prêt à taux zéro, frais de notaires pris en charge par Eurométropole. En novembre 2019, elle compte 40 propriétaires occupants sur 67, soit 60 %. Elle se caractérise par une mixité de types de logements : 2 bâtiments collectifs respectivement de 28 et 22 logements, 1 bâtiment de 9 logements intermédiaires, 7 maisons accolées avec jardin individuel (illustrations de 1 à 4). Le stationnement est assuré par un groupe de 7 garages extérieurs (pour les maisons) et un sous-sol de 83 places avec des bornes de rechargement de voitures électriques. Pour les vélos, un vaste local a été prévu à rez-de-chaussée. Les espaces communs extérieurs se compose d'une allée centrale piétonne et traversante d'un bout à l'autre de l'îlot (illustrations de 5 à 7). Celle-ci a fait l'objet d'un volet paysager avec des plantations en pleine terre, elle se prolonge par un petit potager partagé équipé d'une table de pique-nique et de bacs à compost (illustration 8). Ce programme se distingue par ses objectifs énergétiques avec notamment l'obtention du label BBCA[6] (première dans le Grand Est).

5 Notons qu'en juin 2023, la copropriété enregistre 40K€ d'impayés sur un total de 170K€ de gestion.

6 Selon le site internet de l'association BBCA, *« Le label BBCA atteste de l'exemplarité d'un bâtiment en matière d'empreinte carbone. […] Le label BBCA valorise toutes les démarches bas carbone d'un bâtiment : construction (mixité intelligente des matériaux, sobriété de la conception…) ; exploitation (énergie faiblement carbonées, ENR…) ; stockage carbone (présence de matériaux bio-sourcés) ; économie circulaire (déconstruction sélective, réemploi de produits, la mutualisation des espaces, le potentiel de changement d'usage, le potentiel d'extension) ».* Site de l'association Bâtiment Bas Carbone, page « Label BBCA », https://www.batimentbascarbone.org/label-bbca/, consultée en novembre 2022.

Illustration 1 : Plan masse de l'opération – Source : Agence d'architecture K&+Architecture Globale.

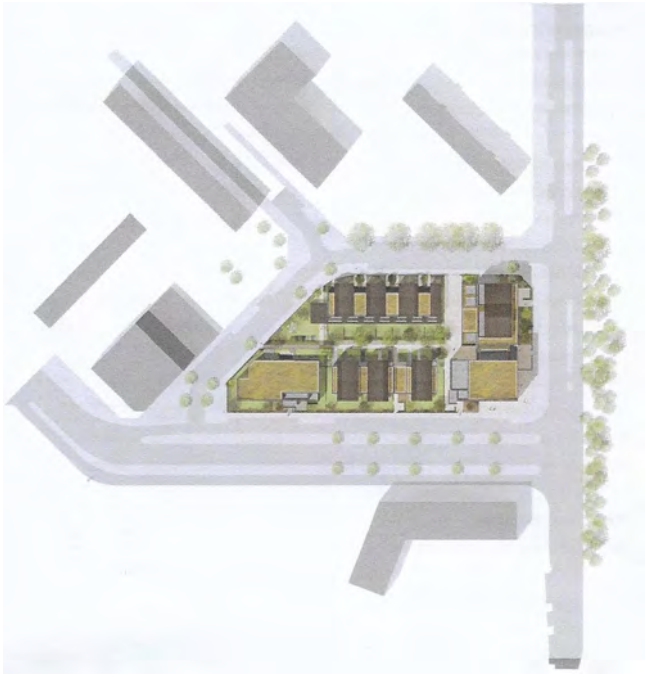


Illustration 2 : Mixité de formes bâties (maisons accolées, logements intermédiaires, bâtiments collectifs) – Source : Agence d'architecture K&+Architecture Globale.

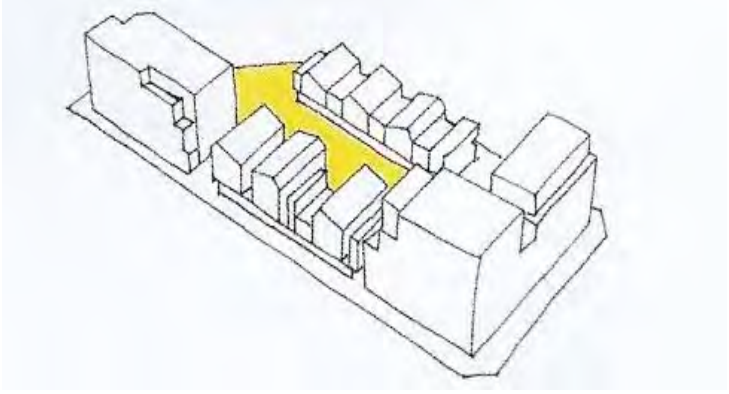


Illustration 3 : Vue sur un des deux bâtiments collectifs – Source : Agence d'architecture K&+Architecture Globale.

Illustration 4 : Bâtiment collectif avec à l'arrière les maisons accolées – Source : Agence d'architecture K&+Architecture Globale.

Illustration 5 : Intérieur d'îlot avec en face-à-face les maisons accolées et leur jardin individuel (à gauche) et les logements intermédiaires (à droite), au fond le bâtiment collectif- Source : Agence d'architecture K&+Architecture Globale.

Illustration 6 : Intérieur d'îlot – Source : Agence d'architecture K&+Architecture Globale.

Illustration 7 : Vue sur les maisons accolées et leur jardin individuels – Source : Valérie Lebois.

Illustration 8 : Espace partagé en bout de cheminement – Source : Valérie Lebois.

L'ENQUÊTE

L'enquête a été menée après que ce soit déroulé les 2 séances de médiation et les 4 ateliers d'accompagnement (dont un auprès du seul conseil syndical) assurés par l'association EQS, entre 2020 et 2021, tous après les emménagements.

L'enquête, menée en juillet 2022, a consisté en :

• 3 entretiens avec les professionnels du projet : le directeur commercial de la société de promotion immobilière, le syndic et l'architecte dans le cadre d'une visite commentée de l'opération

• 6 entretiens auprès d'habitants :

  • Karima : copropriétaire, maison, primo-accédante, 29 ans, femme, mariée, deux enfants, femme au foyer (conjoint CSP employée), juillet 2022

• Idris : copropriétaire, maison, déjà propriétaire, 37 ans, homme, 3 enfants, tourneur-fraiseur (CSP ouvrière), membre du conseil syndical

• Medhi : copropriétaire, maison, primo-accédant, 40 ans, homme, 3 enfants, maintenance en bus et en tramway (CSP employée)

• Laurent : copropriétaire, appartement en logement collectif, membre du CS, 45 ans, célibataire, sans enfant, responsable des marchés publics pour l'ensemble des prisons du Grand Est (fonctionnaire catégorie A du Ministère de la Justice) (CSP cadre et professions supérieures), membre du conseil syndical

• Régis : copropriétaire, appartement en logement collectif, célibataire, un enfant pas à charge, cadre moyen en établissement bancaire (CSP intermédiaire), membre du conseil syndical

• Aline : copropriétaire, appartement en logement intermédiaire, déjà propriétaire, femme, en couple, deux enfants, cheffe d'entreprise dans une société de communication digitale (CSP cadre et professions supérieures)

UN PROJET PROMETTEUR : UN PROGRAMME QUALITATIF DANS UN QUARTIER POPULAIRE

Sur le papier, Ilios se révèle un projet particulièrement prometteur en termes de programme qualitatif dans un quartier populaire, comme le montrent, tour à tour, nos données recueillies auprès du maître d'œuvre, du promoteur, et des copropriétaires interrogés.

Le projet présenté par l'architecte

Sur sa plaquette de présentation du projet, l'agence d'architecture, en qualité d'architecte et de maître d'œuvre, présente Ilios sous le registre de l'innovation. Il s'agit en effet, lit-on, de la *« première opération de logements collectifs labellisée BBCA dans le Grand Est »,* ce qui *« distingue »* le programme par ses *« objectifs énergétiques ambitieux »* et ce qui en fait *« office de pionnier à Strasbourg »*. De plus, le programme vise à *« offrir un cadre de vie privilégié à tous les futurs habitants »*, ceci par le choix d'une *« typologie de logements variés »* se composant de *« maisons individuelles »*, de *« logements collectifs »* et de *« logements intermédiaires », « tous traités avec soin »,* avec *« des orientations optimales, de belles terrasses et de beaux*

jardins privatifs », tout en faisant *« la part belle aux espaces verts pour transformer cet ensemble en 'résidence jardin' ».* La plaquette de présentation se conclue en précisant que l'ensemble est *« récompensé par deux prix »* pour ses qualités architecturales[7].

Précisons que les *« logements intermédiaires »* sont ainsi nommés car ils sont pensés comme un entre-deux entre des *« logements collectifs »* et des *« maisons individuelles »*. Comme les logements collectifs, ils s'insèrent dans des bâtiments collectifs, avec des logements superposés en étages et des parties communes de distribution (couloir, ascenseur…). Comme les maisons, ils disposent de jardins en rez-de-chaussée et d'entrées individuelles. L'appellation *« maisons individuelles »* paraît quant à elle trompeuse car, justement, elles ne sont pas individuelles mais accolées en barre, et sont partie constituantes de la copropriété au même titre que les autres logements. Notons que les jardins des maisons et des logements intermédiaires ne sont pas strictement privatifs : ce sont des parties communes à usage exclusif, selon les principes de la copropriété horizontale, ce qui ne manque pas de générer des conflits entre voisins. Par ailleurs, la diversité de types de logements se retrouve dans les accès et les circulations. Les *« logements collectifs »* comptent 50 appartements disposés dans 3 bâtiments, les 9 *« logements intermédiaires »* se trouvent au rez-de-chaussée de deux des bâtiments collectifs, et les 7 *« maisons individuelles »* forment un quatrième bloc, le tout entourant une allée centrale. L'îlot compte ainsi 4 entrées disposées sur 2 rues, plus les entrées des maisons donnant sur une troisième rue. Les bâtiments collectifs ouvrent sur des axes routiers très passants (avenue de Normandie et rue du Rhin Tortu) et sur l'allée centrale de l'îlot, et les maisons sur une petite rue secondaire, sans accès direct à l'allée centrale. Enfin, les appartements disposent de places de garage en sous-sol, et les maisons disposent de place de garage dans un bâtiment au rez-de-chaussée de l'un des bâtiments collectifs, et du droit d'accès au garage sous-terrain pour utiliser les bornes de recharge de voitures électriques. Cette variété typologique de logement est présentée sur la plaquette de présentation de l'agence de l'architecte comme l'une des *« principales contraintes rencontrées lors de la conception »* et, de la part de l'architecte, comme l'une des principales réussites du programme (visite de la copropriété avec l'architecte, juillet 2022).

7 *« Lauréat 2020 du Prix Régional de la Construction Bois, catégorie logements collectifs ou groupés – décerné par Fibois Grand Est qui distingue des projets participant au rayonnement de la filière forêt-bois. - Lauréat 2020 du Trophée Fimbacte dans la catégorie 'Mode d'habiter' décerné dans le cadre des Trophées du cadre de vie ont pour vocation de valoriser les démarches exemplaires et de promouvoir des projets innovants ».*

Quand l'architecte maître d'œuvre nous propose une visite commentée de la copropriété (juillet 2022), il insiste sur la fonction des espaces intermédiaires, très présents dans ce programme au contraire des îlots environnants dans le quartier, jouant le rôle de tampon entre les espaces privés et les espaces publics : porche d'entrée, local pour les vélos, allée centrale. En particulier, il annonce que l'allée centrale vise à créer de la rencontre et du lien entre les habitants des différents types de logements de l'îlot. L'idée initiale, présentée dans le dossier qui a remporté le concours, était que cette allée soit un passage accessible à tous les habitants du quartier, pour mieux fondre l'îlot dans son environnement urbain. Lors de notre visite, nous trouvons cependant les portails extérieurs fermés (à l'exception de l'un d'entre eux, ce qui nous permettra finalement de rentrer) : en effet, *« le syndic, dès qu'il a mis son nez dans le dossier, il a dit 'vous ne pouvez pas laisser ça comme ça,' et donc ça s'est pas fait »,* dit le promoteur, qui donne par ailleurs raison au syndic : *« Sur d'autres quartiers, on avait tenté de le faire [d'ouvrir une allée au quartier], et malheureusement ça ne marche pas, on n'a pas cette culture-là de la perméabilité chez soi, ça ne marche pas du tout ce truc-là »* (promoteur Ilios, entretien). À vrai dire il n'y a pas lieu de s'en étonner, tant les principes de la résidentialisation et de ses fermetures s'imposent aujourd'hui dans le paysage de fabrique urbaine, à commencer par les attentes et représentations des habitants eux-mêmes, plus désireux de s'assurer de la sécurisation de leur espace privé que de leur ouverture sur l'espace public (Lelévrier et Guigou, 2005).

Visiblement peu dérangé par ce que nous pourrions considérer comme un désaveu de ce qu'il avait projeté en termes d'ouverture sur le quartier, l'architecte estime que les conditions physiques restent réunies pour que les habitants se retrouvent au sein de l'îlot dans un cadre agréable et qualitatif, dans une allée propre et entretenue, bordée de plantations qui n'attendent que le temps, dit-il, pour prendre leur place et s'embellir. De manière étonnante (à notre avis), ce n'est pas lui mais nous (chercheurs) qui remarquons le potager collectif, le compost, la table et les bancs dans un coin de jardin au bout de l'allée centrale. Tout cet équipement, que nous (chercheurs) reconnaissons pour notre part comme relevant typiquement d'outils supports à la sociabilité de voisinage est plutôt présenté par l'architecte comme relevant d'un service destiné en priorité aux habitants des logements collectifs qui, contrairement aux habitants des maisons et des logements intermédiaires, ne disposent pas de jardin. L'architecte n'est cependant pas en capacité de dire par qui sont utilisés concrètement ces équipements, ni même s'ils sont réellement utilisés.

L'architecte insiste par ailleurs sur la qualité des bâtiments, qui respectent les contraintes dues à l'obtention du label BBCA tout en restant dans les coûts impartis. Il rappelle en effet que les logements sont destinés à un public peu argenté, en cohérence avec la localisation du programme en zone ANRU, ce qui permet aux primo-accédants ayant-droits d'aides sociales de bénéficier de dispositifs de logement abordable. L'architecte ne cache pas sa fierté d'avoir ainsi pu *« offrir un programme de grande qualité »* pour un *« public populaire »*. Il ajoute que les habitants ne *« se rendent pas tous compte »* de la qualité de leurs logements. Il admet que des malfaçons sont avérées dans certains bâtiments, du fait dit-il de la pression subie par les artisans *« lors des dernières semaines de chantier pour tenir les délais impartis par le promoteur »*, délais qu'il juge par ailleurs regrettables : *« ils ont avancé les délais plus qu'il ne fallait, juste parce qu'ils voulaient partir en vacances ! Ça nous a mis dedans ! Ils n'auraient jamais dû faire ça ! »*. Mais, ajoute-il, ces malfaçons se révèlent finalement *« rapidement réparées »*, et il ne reste plus que des malfaçons *« qui n'en sont pas vraiment »*, qui sont de l'ordre de l'esthétique et non du fonctionnel.

Nous terminons la visite de la copropriété en parlant du local commercial composé d'un centre ophtalmologique et d'un centre optique, dont l'architecte valorise la vente alors que tant d'autres lots de copropriétés destinés au commerce restent invendus. Précisons ici que les commerces sont rares dans l'environnement immédiat de la copropriété, à l'exception d'une supérette alimentaire juste en face de l'allée de l'îlot et d'une pharmacie à l'angle de la rue. Sans être isolé - des grands axes routiers y passent ainsi que des transports en commun, et des commerces et services se trouvent à 10 minutes de marche de là -, le tissu urbain immédiat relève du quartier d'habitation composé très majoritairement d'ensembles immobiliers destinés à un public de classes populaires. À la fin de notre visite commentée de la copropriété, l'architecte nous fait remarquer la fresque sur le mur qui jouxte le porche d'entrée. Cette œuvre d'art, dit-t-il, est représentative de l'attention que le promoteur a eu de faire de ce programme un *« emblème »* de son action[8]. C'est sans doute, ajoute-il, dans cette ambition de faire de ce programme un tel *« emblème »,* et pour *« mettre tous les atouts de son côté »,* que le promoteur a sollicité les services des ateliers d'Éco-Quartier Strasbourg.

8 Le promoteur en parle en ces termes : *« on a fait aussi une œuvre d'art sur l'avant de l'immeuble. On a fait une fresque. Et quelque chose qui est qualitatif aussi. C'était un travail des 20 à 30 mille euros. Ce n'est pas anodin non plus cette démarche-là »* (promoteur Ilios, entretien).

Le projet présenté par le promoteur

Cette notion de programme *« emblème »* est confirmée par le promoteur (entretien, juillet 2022). Il se présente comme *« un promoteur indépendant et régional »* solidement implanté en Alsace depuis 2002, construisant *« à 80 % du logement collectif »*, relevant ni du *« haut de gamme ni du bas de gamme »* mais tout de même *« plutôt dans le haut du panier »*. Le programme Ilios présente des *« innovations constructives »*, mais c'est, selon le promoteur interrogé, une constante de son agence, qui se présente comme *« des aiguillons de l'immobilier. On est ambitieux dans notre programmation, que ce soit dans la typologie des logements, mais surtout sur les dernières années, en innovation techniques et constructives. C'est à dire que depuis presque 7-8 ans, on construisait en RT2012 moins 20 %. […] C'est vraiment notre identité que d'aller plus loin que la réglementation pour un certain nombre de sujets, notamment énergie et thermique »*. La localisation du programme et la dimension populaire de sa clientèle relève aussi d'une habitude pour l'agence : *« quand le concours Ilios est sorti, on a naturellement répondu à cet appel à candidature parce que c'est dans notre ADN, on avait l'habitude de construire dans l'ANRU, c'est des choses qui étaient courantes pour nous que de faire des choses dans ces cadres-là, ce type de montage, avec l'accompagnement qu'il faut, avec une population qui a des budgets limités, qui achète en TVA réduite »* (promoteur Ilios, entretien).

Selon le promoteur, le caractère emblématique du programme Ilios renvoie surtout au label BBCA : *« C'est un dossier vraiment emblématique d'un point de vue de la performance de chauffage. C'est le premier bâtiment bas carbone en mixité de matériaux dans la région Grand Est. C'est vraiment quelque chose. Les gens n'en ont pas forcément conscience, mais c'est quelque chose de top qu'ils ont, en termes de consommation de chauffage. Il y a également une pompe à chaleur sur la nappe, ça consomme quasiment rien du tout en chauffage. »* Cette *« première hypothèse de travail »* est contrainte par une deuxième, qui était de *« créer des logements à prix maîtrisés. Donc on s'est engagé sur un prix de sortie maximum, qui a été encadré en plus par la collectivité par la suite. »* Au final, le promoteur juge que les contraintes sont respectées et que *« les clients en ont pour leur argent »* : *« en termes de performances et de qualité de bâtiments, ils ont vraiment quelque chose de bien. Je vous donne un exemple. J'ai livré en 2016 un bâtiment place de l'Étoile à Strasbourg, la grande place où il y a la mairie. On avait vendu quasiment à 4 000 euros du mètre carré en 2016 déjà. Eh ben ils ont de meilleures prestations que là-bas. Les maisons, ils ont*

acheté à 2 000 l'équivalent de 2 500 TTC réduite, et le collectif ils l'ont acheté à moins de 3 000 euros du mètre carré. Donc, c'est vraiment un rapport qualité-prix qui est exceptionnel. Et le jour où ils revendront, je vous garantis que c'est des gens qui vont faire entre 500 et 1000 euros de plus-value au mètre carré habitable » (promoteur Ilios, entretien).

Interrogé sur la table et le potager partagé de la copropriété, le promoteur précise que le projet comporte *« un gros volet paysager »* : *« on a mis en place une mission à une paysagiste pour nous accompagner, pour choisir des végétations particulières, créer cet espace commun de jardinage, et cet espace de rencontre avec cette table. Mais je ne sais pas comment ça vit »*. Selon le promoteur, c'est en grande partie pour accompagner les copropriétaires dans la gestion de ces équipements que l'agence de promotion sollicite les services d'Éco-Quartier Strasbourg, mais aussi, de manière plus générale, pour accompagner les primo-accédants dans leur découverte des *« rouages de la copropriété, pour que la copropriété vive mieux et que ceux qui n'ont jamais vécu ça découvrent le rôle qu'ils doivent jouer dans un tel sujet »*. Le promoteur estime que la très grande majorité des acquéreurs sont des primo-accédants, dont la moitié dans le cadre des dispositifs de logement abordable de type ANRU. L'ensemble, souligne-t-il, est une *« réussite commerciale »* : tous les logements sont vendus avant livraison, dans un ratio de 60 % de copropriétaires occupants pour 40 % de propriétaires bailleurs achetant pour mettre leur bien en location.

Le projet présenté par les copropriétaires

Les premiers lots vendus sont les sept maisons, et ce dès les deux premières semaines de mise en vente, voire dès les premiers jours pour certains. Les entretiens effectués auprès des copropriétaires montrent une forme d'homogénéité importante parmi six des sept ménages acquéreurs des maisons. Ce sont des familles avec enfants, primo-accédants, ayant logé précédemment dans du locatif social, et bénéficiant des dispositifs ANRU (l'un d'entre eux a déjà été propriétaire mais a pu bénéficier tout de même des dispositifs). Le premier critère de choix de l'acquisition de bien immobilier renvoie aux conditions avantageuses d'achat : prêts à taux zéro, réduction de la TVA à 7 %, prise en charge des frais de notaire par Eurométropole. Une copropriétaire annonce ainsi : *« dans mon entourage, les gens qui achètent, ils paient 1 200, 1 300€ de crédit, c'est énorme. Ici, moi je paie maximum 800€. En fait c'est comme un loyer »*, ceci pour un achat de *« 225 000 € et des poussières. »* (Karima, copropriétaire Ilios, maison, entretien).

Le deuxième critère du choix de l'acquisition renvoie à la localisation de la copropriété. À l'exception de l'un des habitants des maisons, habitant précédemment une autre région, 6 des 7 acquéreurs des maisons habitaient à proximité de là (*« à un kilomètre d'ici »* en ce qui concerne deux des copropriétaires interrogés), dans le même quartier ou dans le quartier voisin (et plus populaire encore). C'est d'ailleurs cette proximité qui leur a permis d'avoir connaissance de la mise en vente prochaine des logements en voyant les pancartes d'annonce de vente physiquement postées sur le chantier, car celui-ci se trouvait sur leurs trajets pour aller au travail ou à l'école des enfants. L'aspect territorial est ainsi décisif dans le choix d'acquisition du bien, pour continuer à habiter le même territoire et rester proche de leur famille.

Le troisième critère est celui de l'accession à la propriété. Nous pouvons estimer que l'accession à la propriété représente pour eux la confirmation d'un ancrage sur le territoire, puisque tous envisagent de rester durablement dans leur maison. Les interrogés considèrent avant tout la propriété comme un avantage financier à long terme en comparaison aux loyers donnés à fonds perdus, et un investissement destiné à constituer un patrimoine pour leurs enfants. L'aspect promotion sociale par l'accession à la propriété peut se lire entre les lignes dans les entretiens, mais il n'est pas directement évoqué. Il est plus explicite à propos de l'achat de maisons en distinction des appartements. Dans leurs propos, la maison représente une forme d'émancipation des contraintes de voisinage forcé, comme le montre cet extrait d'entretien : *« Moi c'est la première fois que j'habite dans une maison. Nos maisons elles sont petites, c'est dans des boîtes d'allumettes qu'on vit, mais je vois déjà une différence, de liberté. Tu fais les courses, tu ouvres la porte, tu rentres. T'as ton entrée. Dehors t'as la terrasse, t'as ton jardin, t'es en short, torse nu, t'es tranquille en fait ! […] Maintenant je ne pourrais plus vivre dans un appartement. Avoir un couloir, un ascenseur, ça je peux plus ! Si demain je dois vendre d'ici, je partirai pour une plus grande maison individuelle. Un appartement ça ne m'intéresserait plus ! »* (Idris, copropriétaire Ilios, maison, entretien). Par ailleurs, le fait que les logements soient du neuf représente un avantage pour les copropriétaires de maisons interrogés, eux qui s'attendaient plutôt à acheter dans l'ancien à rénover, sur le modèle de ce que pratique leur entourage. À leurs yeux, le neuf représente moins de travail à fournir, moins de mauvaises surprises potentielles, et une qualité *a priori* meilleure des bâtiments. Enfin, deux des trois acquéreurs de maison interrogés ne parlent pas du tout des performances énergétiques annoncées dans le programme architectural, mais le troisième reprend le thème des matériaux écologiques, qui ren-

voie à ses yeux à des *« matériaux nobles »*, au mettre titre que *« l'allée, les bacs à compost, les beaux immeubles, les belles petites maisons, les jardins collectifs, le potager collectif… Elle est belle, la copro ! Il y a de la verdure, des plantes… »* Le propos renvoie alors moins à des considérations directement écologiques qu'à une logique de distinction et de promotion sociales. En un mot, les maisons en vente semblent pour ces acquéreurs une opportunité à saisir, intéressante et accessible, qui mérite, dans le cas de l'une des acquéreuses, d'y investir *« toutes [ses] ressources personnelles »* (Karima, copropriétaire Ilios, maison, entretien).

Le propos n'est pas très éloigné parmi les trois acquéreurs des appartements interrogés. L'un d'entre eux, homme célibataire, a toujours habité précédemment en location privée et cherchait à acheter. Le quartier lui paraît une bonne localisation, d'abord parce qu'il y habite depuis plus de 20 ans et que ce quartier est devenu son *« territoire d'affection »*, ensuite parce que le quartier lui paraît un bon compromis entre un quartier certes *« populaire »* mais tout de même pas un *« quartier haut-les-mains, contrairement au quartier voisin »*, et ses capacités d'investissement limités : « *cette résidence est bien ce que je voulais. Du neuf, un appart avec un beau balcon. C'est pas évident de trouver 14m² de balcon sur la métropole avec un appart neuf que je peux travailler à ma sauce. Tout cet appartement c'est moi qui l'ai défini. Avec un garage fermé, avec une cave, avec des services partagés, avec une copropriété qui, justement, était plutôt arborée. Donc, je m'étais dit super, ça coche toutes les cases. Un bâtiment qui consomme peu, et ça il faut le payer à l'entrée. Forcément, si vous avez de la brique, de l'isolation, des machins, vous partez sur quelque chose qui, sans être haut de gamme, est de bonne facture »* (Laurent, copropriétaire Ilios, appartement bâtiment collectif, entretien).

Une autre acquéreuse, femme célibataire avec une enfant qui n'est plus à charge, habitait quant à elle dans le quartier voisin - quartier lui aussi voisin de l'actuel mais du côté opposé, en direction du centre-ville -, mais elle n'avait pas les moyens financiers d'y acheter un logement. Au moment de l'entrée de sa fille dans ses études, elle hésite entre acheter quelque part ou demander un appartement en social dans le quartier plus populaire, quand sa banque lui présente l'offre d'Ilios. Il s'agit pour elle aussi d'une première acquisition de propriété, une forme d'*« assurance »* pour sa fille. Mais le projet n'est pas seulement patrimonial : *« Le projet était beau. C'était une première en Alsace. Le label BBCA, je ne dis pas que je suis bio, mais la question de l'environnement ça m'interpelle quand même. Je sortais d'un appartement dans lequel il y avait de la moisissure de partout. […] Et quand j'ai vu la maquette et que le commercial m'a expliqué le principe de*

cette copro, de l'individuel et du collectif, je me suis dit que c'est une belle idée. J'ai été séduite par le projet. J'ai appelé ma fille, je lui ai montré la maquette, et elle m'a dit 'c'est tout toi, ça te ressemble tellement !' [...] Dans mes rêves les plus fous, j'aurais préféré rester dans un quartier centre, parce que c'est un peu un quartier village, mais bon les prix ont explosé ces dernières années. Le quartier a encore mauvaise presse, mais ça aussi ça m'a séduite le fait de vouloir réhabiliter un quartier. [...] Après, c'est pas loin, du centre de Strasbourg. Et c'était pas loin de chez mes parents. [...] Et j'ai des amis dans l'immobilier, et ils m'ont confirmé que le promoteur avait bonne réputation sur le marché » (Emmanuelle, copropriétaire Ilios, appartement en bâtiment collectif, entretien). Elle valorise également le multiculturalisme de l'îlot dont elle connaît l'importante proportion de personnes immigrées en correspondance avec la population du quartier. En un mot, elle voit son acquisition comme un *« projet de vie »* enthousiasmant.

La troisième acquéreuse confirme quant à elle que la *« grande majorité des habitants viennent du quartier ou des quartiers voisins »*, même si ce n'est pas son cas personnel. Elle habitait depuis peu avec sa famille en location privée dans un quartier voisin réputé plus populaire, mais habitait auparavant une autre région. Son acquisition correspond avec la confirmation de sa nouvelle implantation professionnelle à Strasbourg et l'entrée de ses enfants en école primaire. Contrairement aux acquéreurs précédemment mentionnés, elle aurait eu les moyens financiers d'acheter dans un quartier moins populaire car elle ne bénéficie pas des dispositifs d'aide sociale à l'accès au logement. En réalité, dit-elle, elle ne se rendait pas compte avant l'acquisition que ce quartier était aussi populaire, et mesure désormais un certain décalage avec le reste de la population de l'ensemble immobilier : *« nous on est perçu, à tort ou à raison, plutôt à raison d'ailleurs, comme un peu les bobos, on ne ressemble pas du tout à la sociologie du quartier »* (Aline, copropriétaire Ilios, appartement en bâtiment intermédiaire). Elle ne regrette pas son achat cependant, continuant à voir dans ce quartier son offre de parc naturels et de pistes cyclables, son aspect *« hyper safe »* et sa proximité avec le centre-ville. C'est en se promenant dans le parc voisin qu'elle a vu qu'il y avait un programme en vente. La localisation a ainsi compté dans son choix d'acquisition à Ilios, mais ce n'était cependant pas l'élément le plus décisif : « *ce qui nous avait convaincu c'était d'abord le produit, parce que c'était en géothermie, que c'était du neuf, que c'était un programme immobilier en RT 2012+20% de sur-performance, et que c'était du BBCA, et que c'était des appartements avec un petit bout de jardin. [...] Et l'élément de réassurance, c'est que je connaissais le promoteur* ». *« Je pense que c'est un privilège de vivre dans un truc comme*

ça pour le prix qu'on a payé », résume-t-elle. Elle aurait aimé acheter une maison, mais étant donné que *« les maisons ont été trustées par les gens qui habitent dans le coin »,* elle se contente de l'achat d'un appartement dans un *« bâtiment intermédiaire »*, avec son entrée individuelle et son jardin à usage privatif.

Des motivations similaires ressortent de tous ces témoignages, mais dans des ordres de priorité différents. Tous choisissent la localisation du quartier, ayant plus ou moins d'attache personnelle et familiale, surtout en ce qui concerne les acquéreurs des maisons. Le quartier est perçu comme populaire sans être trop relégué, ce qui correspond à une confirmation du milieu d'appartenance (voire une légère ascension, en comparaison à ceux qui habitaient le Neuhof) en ce qui concerne les copropriétaires des maisons, ou bien un compromis acceptable pour les acquéreurs des appartements. Presque tous les acquéreurs, du moins les copropriétaires occupants, sont des primo-accédants, et presque tous bénéficient des dispositifs d'aide sociale à l'accès au logement qui se cumulent dans le cadre du dispositif ANRU. Même pour ceux qui ne bénéficient pas de ces aides, les prix sont soulignés relevant d'une réelle opportunité par rapport à la qualité de prestation annoncée. L'accès à la propriété représente un ancrage territorial et une forme de promotion sociale. Cette dimension se mélange à la représentation de l'habitat en maison que se font les acquéreurs des maisons, alors qu'elle renvoie davantage aux qualités énergétiques et écologiques des bâtiments en ce qui concerne les acquéreurs des appartements. Si une seule des acquéreurs interrogés insiste explicitement sur l'attente de forte sociabilité de voisinage à Ilios, favorisée pense-t-elle du fait de la mixité de type de logements (Emmanuelle, copropriétaire Ilios, appartement en bâtiment collectif), ce thème se retrouve aussi d'une certaine manière dans le discours des habitants des maisons et dans celui de l'acquéreuse du logement en bâtiment intermédiaire, tous valorisant les rapports de voisinage conviviaux. En un mot, chacun des acquéreurs interrogés présente son engagement dans Ilios comme un projet de vie prometteur. Dans ce contexte, les ateliers d'Éco-Quartier Strasbourg sont perçus par les acquéreurs comme des rendez-vous qui, sans être particulièrement attendus ni jugés nécessaires, ne peuvent que conforter les promesses de la bonne appropriation de l'habitat nouvellement acquis.

LES ATELIERS EQS : UN LANCEMENT PAR OPPORTUNISME MIS À L'ÉPREUVE D'UN CONTEXTE DE DÉFIANCE

Chacune des copropriétés représente un cas particulier pour les ateliers d'Éco-Quartier Strasbourg, mais Ilios l'est sans doute encore plus que les autres. Cela tient à deux raisons principales. Premièrement, le lancement des ateliers est convenu de manière trop tardive pour que leur programmation débute en amont des emménagements. Deuxièmement, les ateliers se réalisent dans un contexte particulièrement dysfonctionnel et emplit de défiance.

Un lancement des ateliers par opportunisme

Le lancement des ateliers s'est effectué de manière tout-à-fait inattendue et par opportunisme. Emmanuel Marx, d'EQS, a rencontré le directeur de l'agence de promotion, au cours d'une réunion publique à propos d'un projet de montage de Maison de l'habitat en septembre 2019. Le promoteur s'enthousiasme de la démarche d'EQS et propose à Emmanuel Marx de l'appliquer au programme Ilios dont la livraison est prévue trois mois plus tard. L'échéance est trop courte pour organiser des ateliers en amont des aménagements comme le prévoit le planning préfiguré pour le Kit starter, mais Emmanuel Marx accepte. À ses yeux, l'opportunisme est réciproque : le promoteur lui semble agir sans autre réelle attente que de *« se faire mousser »*, et lui-même saisit l'opportunité d'une offre inattendue pour mettre ses ateliers à l'œuvre (EQS, entretien). Le promoteur propose de financer une partie de l'opération et demande au syndic d'en faire de même. Deux mois passent sans nouvelles, quand Emmanuel Marx demande si l'accord est bien confirmé. Il s'avère que le syndic n'avait pas donné suite à la sollicitation. Le promoteur appuie alors plus lourdement sa demande auprès du syndic. La représentante de ce dernier nous dit en entretien qu'elle pense que, derrière cette demande, les promoteurs *« avaient pris des engagements avec la Ville au niveau de la qualité BBCA, et c'était dans ces accompagnements-là que la Ville avait demandé ces partenariats »* (syndic Ilios, entretien). Cela n'est pas factuellement exact, mais laisse entendre que le promoteur a appuyé sa demande dans le sens du devoir de participation à un projet qui engage des partenaires. Quoi qu'il en soit, le syndic s'engage dès lors à cofinancer les ateliers EQS. La tenue des ateliers EQS est désormais actée. Leur forme précise reste à définir : ce sera la première fois qu'EQS accompagne des copropriétés

sans atelier en amont des emménagements. L'annonce est faite aux acquéreurs lors de l'assemblée générale constitutive du conseil syndical, deux semaines à peine avant la livraison prévue des premiers logements, en décembre 2019.

Un contexte de défiance

L'annonce de la tenue des ateliers EQS n'est cependant pas la principale nouvelle que retiennent les participants de cette assemblée générale. En effet, les acquéreurs présents apprennent, en même temps qu'Emmanuel Marx, que les livraisons prévues deux semaines plus tard auront finalement un mois de retard. La nouvelle relève d'une déflagration pour nombre d'acquéreurs qui avaient anticipé le préavis de leur logement précédent en fonction de la date d'emménagement initialement annoncée. Certains d'entre eux avaient convenu d'une date de pose de leur cuisine aménagée. Plusieurs acquéreurs se montrent déterminés à emménager dans leurs logements quand bien même ils ne sont pas achevés. La justification de ce retard est objet de controverse. L'architecte maître d'œuvre (non présent lors de cette AG) estime que les délais impartis étaient impossibles à tenir, ce que confirme l'un des acquéreurs dont l'un des membres de sa famille travaillait sur le chantier. Du point de vue du syndic, « le promoteur hésitait entre reporter les dates des livraisons pour proposer des livraisons dans des conditions de logement plus terminées » ou bien maintenir les dates prévues, et a adopté la seconde option du fait de la « pression des acquéreurs » (syndic Ilios, entretien). Du point de vue du promoteur, le chantier n'a posé aucune espèce de problème jusqu'aux dernières semaines précédant les premières livraisons. Au-delà de ces divergences, tous s'accordent à dire que des « actions de sabotage » ont eu lieu de la part d'artisans lors des dernières semaines, parmi lesquels des coups de couteau dans des canalisations provoquant d'importants dégâts des eaux. Les motivations de ces actions de sabotage sont elles aussi objet de controverse, les professionnels (maître d'œuvre, promoteur, artisans) se renvoyant la balle de la responsabilité en termes de mauvaise gestion des conditions de travail. Quoi qu'il en soit, les effets de ces incidents sont déplorables et dépassent le seul problème du retard de livraison. Les acquéreurs, jusque-là enthousiastes à l'idée d'emménager bientôt dans un habitat prometteur, basculent « dans un cauchemar » (Emmanuelle, copropriétaire Ilios, appartement en bâtiment collectif).

La première déconvenue est que les acquéreurs emménagent dans des logements non achevés, y compris ceux qui attendent le nouveau délai

imparti. *« On a emménagé dans un chantier »*, témoigne un copropriétaire (Idris). *« J'avais pas d'électricité, pas d'eau, pas de sanitaire. Devant la maison c'était pas fini, il y avait plein de boue. L'entrée n'était pas finie, il n'y avait pas de jardin, pas de terrasse »,* dit une autre (Emmanuelle), *« il n'y avait pas les grilles, il n'y avait rien, ça allait direct sur la rue. C'était catastrophique ! »*, ajoute une autre (Aline). Au manque d'équipement installé s'ajoutent d'importantes fuites d'eau, la gêne occasionnée par l'intervention d'artisans, la saleté des chantiers, et l'engrenage de la coexistence dysfonctionnelle entre habitat et chantiers, à l'image de moquettes plusieurs fois remplacées dans les couloirs des parties communes, et d'artisans qui interviennent dans les appartements sans prévenir les habitants ou, inversement, qui n'ont jamais accès à des appartements aux heures ouvrables. Plusieurs événements marquent particulièrement la tension de cette période. Ainsi, l'un des copropriétaires des maisons fait-il installer sa cuisine aménagée sur un branchement électrique de chantier avant que l'eau ne soit raccordée, et se rend compte, quand l'eau se raccorde finalement, que cela inonde sa cuisine. *« Moi j'avais pas encore cuisiné, la cuisine elle avait déjà pris l'eau ! [...] Je devais appeler mon assurance et faire un sinistre. Dès la première semaine ! »*, déplore-t-il (Idris). *« C'est un vrai traumatisme »*, commente un autre copropriétaire à ce propos (Laurent). Celui-ci enchaîne en témoignant qu'il est autorisé de penser que c'est le stress engendré par cette période qui a causé à une copropriétaire qui était enceinte la perte son enfant. Un autre accident grave s'ajoute encore à la liste quand un enfant se blesse sérieusement contre une arête de l'allée centrale qui n'était pas encore complètement installée.

Les malfaçons ne sont pas isolées : *« sur 66 lots, je crois que 61 lots ont eu des problèmes de flotte dans les appartements, avec des problèmes de fuites, des moisissures, des machins, parce que toute la tuyauterie a été montée à la va-comme-je-te-pousse »*, annonce un copropriétaire qui, au nom du conseil syndical, a effectué un travail de porte à porte dans chacun des appartements pour recenser les problèmes constatés (Laurent, appartement en bâtiment collectif). Du reste, poursuit-il, les problèmes ne relèvent pas seulement du sabotage des dernières semaines de chantier, mais aussi du structurel, parmi lesquels *« des problèmes d'infiltration, des problèmes de qualité de l'air, des problèmes d'étanchéité, de toiture »*. En particulier, les garages en sous-sols montrent des infiltrations d'eau inquiétantes, *« on a déjà eu 13cm d'eau dans le sous-sol »*, précise-t-il.

Les professionnels (promoteurs, architectes maîtres d'œuvre, syndic), tout en se renvoyant la responsabilité sur certains points, se rejoignent dans la posture visant à minimiser les malfaçons. Selon eux, les infiltrations du

sous-sol viennent du marécage voisin et, surtout, ils ne remettent pas en cause la bonne tenue du cahier des charges. Les problèmes de sabotage ont été selon eux rapidement pris en charge, de manière particulièrement soutenue, *« plus que la plupart des autres opérateurs auraient fait »*, ajoute le promoteur, avant de dire *« on a fait plus que notre part de bouleau dans ce dossier »*, qu'il estime *« particulièrement éprouvant »,* ce qui fait écho aux propos de la syndic qui annonce que *« c'est vraiment l'une des copro neuves les plus compliquées qu'on a pu avoir »*. Certaines plaintes d'acquéreurs leur paraissent abusives, telles des poignées de porte mal vissées (*« ils ont passé plus de temps à faire la vidéo et à nous l'envoyer qu'à prendre un tournevis ! »*, dit le syndic), des défauts sur les murs (*« ce n'est que de l'esthétique, c'est fonctionnel »*, dit l'architecte, *« le problème c'est que c'est la première fois qu'ils achètent un bien immobilier, et ils croient que quand ils achètent du neuf dans de l'immobilier, c'est comme quand ils achètent une voiture, que tout doit être nickel, sauf que l'immobilier, c'est pas possible »*, dit le promoteur), ou une habitante qui se plaint de sentir l'odeur de cuisine de son voisin (*« on a fait un test d'étanchéité à l'air, et il était bon. En fait c'est juste qu'ils cuisinent la fenêtre ouverte ! »*, dit l'architecte). Chacun de ces exemples se retrouvent dans les entretiens des copropriétaires, mais racontés depuis l'autre point de vue : l'un se plaint de devoir serrer régulièrement les vis des poignets des portes d'entrée de tous ses voisins car elles sont toutes de très mauvaise qualité, un autre estime qu'il est tout-à-fait anormal et inacceptable de livrer des murs neufs avec des fissures et que leur présence manifeste devrait tout au moins donner droit à des compensations, et une dernière estime que le test d'étanchéité à l'air dans sa maison a démontré qu'il s'agissait d'un réel problème structurel dont elle était en droit d'exiger la résolution. De manière plus générale, les copropriétaires interrogés s'estiment toujours redevables de travaux d'embellissements que le promoteur leur a promis « *en assemblée générale en présence d'huissier* » (Idris, copropriétaire Ilios, appartement en bâtiment collectif) en compensation des préjudices subis. Il a été proposé d'ajouter par exemple des arceaux dans le local vélo et des arbustes. Les copropriétaires s'inquiètent désormais du silence persistant du promoteur sur cette question, et certains menacent de mener des actions sous forme juridique, médiatique, voire une *« action d'éclat »* physique s'il tente de *« ne pas respecter sa parole »* (Laurent, copropriétaire Ilios, appartement en bâtiment collectif).

Ces témoignages illustrent la défiance qui s'installe entre les professionnels et les copropriétaires acquéreurs. Les premiers ont tout intérêt à minimiser les malfaçons pour éviter d'être mis à défaut dans leurs responsabi-

lités, les seconds sont profondément déçus au vu des espoirs qu'ils avaient portés sur leur acquisition, et sont blessés dans leur amour-propre : *« J'ai acheté du neuf et il n'y a pas grand-chose qui va »*, dit l'un, *« c'est comme si vous alliez dans un super restaurant, il y a un super décor, l'accueil est magnifique, c'est cher, on se dit qu'on va passer un bon moment, et finalement la bouffe est dégueulasse ! »,* dit une autre, particulièrement contrariée par la baignoire en plastique qu'elle trouve à la place de la baignoire en acier émaillé qu'on lui avait vendue, et pour laquelle elle regrette de ne pas pouvoir faire de réserve (Emmanuelle, appartement en bâtiment collectif). La déception est d'autant plus importante que l'attente initiale était grande. Celle-ci l'est sans doute davantage pour des primo-accédants, comme le dit l'un des acquéreurs interrogés : *« Je vous concède, quand c'est votre premier achat, vous mettez tout dedans, vous mettez votre vie, vous mettez votre prêt, vos attentes pour tout ce que vous avez accumulé depuis des années. L'exigence qu'on peut avoir est probablement plus forte que quelqu'un qui a déjà été accédant, c'est sûr »* (Laurent, appartement en bâtiment collectif). L'exigence attendue est également à mettre en rapport avec la présentation commerciale du projet, *« cette poudre aux yeux qu'on nous a vendue »* (Emmanuelle), à commencer par sa dimension écologique, comme en témoigne le profond agacement de ne pas voir *« la couleur des arbres fruitiers »* annoncés, ni de document attestant que les bâtiments ont bel et bien obtenu le label BBCA : *« nous n'avons toujours pas, deux ans après, une officialisation que les performances attendues dans le cadre de notre achat sont atteintes. C'est un vrai sujet parce qu'on se fout de notre gueule et que ça pousse la copropriété à une forme de colère »,* dit un copropriétaire (Laurent). L'obtention de la preuve de l'effectivité de ce label est symptomatique du désir de la « *justification du prix payé* », revendication qui ne renvoie pas seulement à de la stratégie intéressée : *« il y a tout ce qui est à l'intérieur, la frustration, l'impression de s'être fait spolier notre installation par un promoteur et un architecte, je ne vais pas dire défaillants, je vais dire menteurs, et pas transparents non plus sur un certain nombre de choses »,* poursuit-il. La défiance va jusqu'à la menace physique : *« le promoteur ne met plus les pieds ici, il se ferait étriper »,* poursuit-il en commentaire de son absence lors de l'inauguration toute récente du local commercial, après avoir précisé qu'en une autre occasion *« un représentant de l'agence d'architecture s'est fait boxé par des gens de la copro, par colère »* (Laurent).

Les copropriétaires dénoncent par ailleurs les accointances structurelles qui lient le syndic au promoteur au lieu d'en faire un allié contre ce dernier : *« il y a le syndic aussi, mais il n'a pas plus de poids que nous, c'est*

ça le problème ! », dit une copropriétaire (Emmanuelle), *« elle n'est pas à l'aise sur la gestion de crise et sur la gestion du partenariat, là aussi avec un promoteur qui l'a installée, qui est en relation d'affaires. Quand je dis ça, je ne veux pas mettre en cause son intégrité, mais je comprends le positionnement qui n'est pas évident dans une relation d'affaires et dans une relation plus générale sur la place de Strasbourg. C'est aussi simple que ça. [...] C'est un petit monde »*, dit un autre (Laurent), *« elle est coincée entre deux chaises, parce qu'elle travaille avec ce promoteur, c'est eux qui lui donnent du pain »*, semble renchérir un troisième (Idris). La frustration des copropriétaires relève ainsi en partie de l'impuissance face aux professionnels : *« On est quoi ? C'est le combat de David contre Goliath ! »*, résume une copropriétaire (Emmanuelle).

C'est dans cette *« période de guerre avec Le promoteur »*, pour reprendre l'expression d'un copropriétaire (Idris), que sont envisagés les premiers ateliers d'Éco-Quartier Strasbourg à Ilios. Emmanuel Marx s'apprête à adapter ses ateliers dans ce climat particulièrement défiant, dont il a écho à la fois depuis le point de vue des professionnels et depuis celui d'un des membres les plus actifs du conseil syndical. Mais un autre événement contrarie l'organisation des premiers ateliers : nous sommes en 2020, l'année du premier confinement généralisé lié à la Covid-19, et les premiers ateliers sont reportés. Quant à eux, les copropriétaires occupants des logements d'Ilios vivent leur confinement dans leur propriété nouvellement acquise, et c'est dans ce contexte singulier qu'ils s'engagent dans la mise à l'épreuve de leurs rapports de voisinage. Quand les premiers ateliers EQS auront finalement lieu, la copropriété aura alors déjà éprouvé un passif important.

UNE COPROPRIÉTÉ PARTICULIÈREMENT DIVISÉE

L'une des postures stratégiques des ateliers EQS est d'intervenir en amont des emménagements des copropriétaires, jugeant qu'une part importante du travail individuel et collectif d'appropriation habitante se réalise pendant cette période, et que s'y prennent déjà des habitudes qui donneront le ton au cours des périodes suivantes. La mise en place de tels ateliers en amont des emménagements n'a pas été possible dans le cas d'Ilios. D'une certaine manière, ce cas conforte l'hypothèse formulée : l'expérience d'Ilios montre à quel point les premiers rapports au travail d'appropriation habitante se montrent décisifs pour la suite. Les premiers ateliers ne se réalisent qu'en juillet 2022, après plusieurs mois de pratique des lieux.

La vie sociale de la copropriété est alors déjà très fortement structurée, et des formes d'alliances mais aussi de profondes divisions s'y font jour.

Le rapport de la copropriété au quartier

La composition sociologique du quartier se retrouve dans celle de la copropriété Ilios. À l'image de la population du quartier et en comparaison aux moyennes nationales, la population de la copropriété compte une surreprésentation massive d'ouvriers et d'employés en termes de classes socioprofessionnelles, de population immigrée de première ou deuxième génération, et en particulier de confession musulmane. L'une des copropriétaires interrogées annonce attendre que les bienfaits du multiculturalisme ambiant se retrouve au sein des relations de voisinage de la copropriété, et partage son désir de partager des repas lors de fêtes musulmanes, elle qui ne relève pas de cette confession religieuse. Une autre copropriétaire fait l'observation que la composition des habitants de la copropriété est à l'image de la diversité du quartier, aussi bien en termes d'origines culturelles et nationales que de religion, de composition familiale, d'âge, de niveau de vie économique, et de personnalité, tout en précisant qu'elle y voit là de la richesse, mais aussi que *« cette copropriété condense tous les problèmes de la société, des problèmes qui se retrouvent plus dans ce genre de quartier qu'ailleurs »* (Aline, copropriétaire Ilios, appartement en bâtiment intermédiaire). Le quartier se retrouve ainsi dans la copropriété, sous la forme d'une réplique à petite échelle.

Mais, du point de vue de la copropriété, l'évocation du quartier renvoie avant tout à de l'extériorité. Comme vu plus haut, le projet Ilios est pensé par ses architectes et promoteurs comme devant s'inscrire harmonieusement dans le quartier, à commencer par l'ouverture présumée de son allée centrale, mais les portails de la copropriété sont finalement fermés à clé, et ce du fait de l'intervention du syndic avant même les emménagements. Les copropriétaires se montrent parfaitement en accord avec ce principe de clôture. En effet, c'est la non-fermeture de l'un des portails qui est jugée anormale et dérangeante. Aux yeux des copropriétaires interrogés, cette anomalie s'explique par la forte proportion de locataires qui utilisent ce portail donnant sur l'un des bâtiments collectifs, et illustre leur manque d'implication dans l'entretien de l'immeuble, voire leur *« jmenfoutisme »* (Laurent). De manière tout-à-fait fait classique, le principe de clôture symbolise et matérialise la frontière entre la copropriété et son environnement, à l'opposé d'une ouverture qui ferait de la copropriété un lieu de passage relevant des principes d'un espace public (Lefeuvre,

2006). Le quartier constitue ainsi un *environnement* pour la copropriété, c'est-à-dire un territoire qui l'entoure mais qui lui est extérieur par définition, et non un *milieu* dans lequel les notions d'intérieur et d'extérieur perdent de leur pertinence (Luzi et Le Maître, 2018).

Cette extériorité ne relève pas seulement du rejet. Les copropriétaires interrogés expriment une représentation plutôt valorisante du quartier. Le constat de l'aspect populaire du quartier peut être ambivalent, certains valorisant cet aspect, d'autres, parfois les mêmes, le dévalorisant, tout en précisant qu'il s'agit d'un niveau tout de même acceptable, en distinction notamment du quartier voisin du Neuhof, plus populaire. Ceux qui valorisent le plus le quartier relèvent surtout le fait qu'ils y connaissent du monde et qu'ils y sont ancrés depuis longtemps. Tous valorisent également la proximité du centre urbain, la présence des transports en commun et des voies de circulation, et la présence de parcs. De manière plus immédiate, les copropriétaires apprécient la proximité d'une supérette alimentaire – certains regrettant que cette supérette soit estampillée par son identité musulmane et qu'il n'y ait pas davantage de services locaux. Mais, surtout pour les copropriétaires qui viennent d'autres territoires, ce sont d'abord des qualités propres à la copropriété elle-même qui sont valorisées : la beauté des bâtiments (*« les bâtiments dénotent dans le quartier »*, dit par exemple une copropriétaire (Aline), qui note que nombre de passants demandaient du temps du chantier s'il y avait encore des appartement disponibles), la qualité des appartements (du neuf, en BBCA…), les services rendus (garages…), tout cela pour des prix particulièrement abordables.

Dans le même temps, les copropriétaires font état de représentations négatives du quartier, ou plus exactement des rapports qu'entretiennent la copropriété avec lui : ceux-ci sont en effet surtout présentés en termes de nuisances qui s'imposent et dont il s'agit de se préserver. *« On a beaucoup de problèmes liés à la mixité à la frontière du quartier qui est ici, et de l'autre côté le Neuhof, avec énormément de passage sur le parc, de jour et de nuit, avec quelques trafics, et du coup avec des nuisances extérieures. On prend des tirs de mortier tous les jours autour de la résidence. On a des vols, on a des dégradations de voitures, on a du bruit, on a des jets d'ordures à peu près partout autour de la résidence parce que c'est un lieu de passage. On a des vélos toute la journée, les gens se permettent de jeter plein de choses autour de la résidence, et ça nous pollue un peu la vie »*, énumère ainsi un copropriétaire (Laurent, appartement en bâtiment collectif). Une copropriétaire interrogée se dit particulièrement gênée par la pratique régulière de rodéos en moto sur l'avenue de Normandie. L'ensemble des copropriété-

taires interrogés déplorent surtout des intrusions dans les sous-sols de la part de *« jeunes qui viennent fumer des pétards, dégrader le matériel, pisser par terre »* et *« vider des extincteurs qui nous coûtent à chaque fois 500 balles »* (Laurent). Tous les copropriétaires interrogés n'accordent pas le même degré de sentiment d'insécurité à ces faits, et tous ne s'entendent pas sur les manières d'y faire face, mais tous s'accordent à voir là de réels problèmes à gérer. L'environnement apparaît ainsi avant tout comme un élément dont il faut se préserver, et la clôture, constituée de murs, de portes ou de végétaux, paraît le type de dispositif le plus adéquat – le dispositif des caméras de surveillance fait quant à lui l'objet d'une controverse particulièrement aiguë entre copropriétaires. Les résidents estiment que la copropriété manque encore de clôtures non seulement pour empêcher les intrusions mais aussi pour éviter de se sentir visible aux regards portés depuis la rue, que ce soit dans les jardins privatifs ou dans l'allée centrale où se trouve notamment la table partagée. En l'absence de ces dispositifs de clôture, « *on ne se sent pas chez soi, on se sent épié* » (Medhi, maison). La trop forte présence de l'environnement est ainsi jugée contraire au travail d'appropriation habitante. L'environnement de la copropriété relève moins d'un milieu de co-appartenance que d'une extériorité dont il faut se préserver et se distinguer. C'est à la frontière de l'espace public environnant que se situe le travail d'appropriation habitante. En cela, Ilios ne dénote pas des principes généraux de la copropriété (Lefeuvre, 2006) ni de la résidentialisation (Lelévrier et Guigou, 2005).

Les dispositifs d'incitation aux rapports de voisinage au sein de la copropriété

Ilios compte plusieurs dispositifs architecturaux d'incitation aux rapports de voisinage. Le premier d'entre eux est l'allée centrale, que l'architecte présente comme *« le point de rencontre entre les habitants des différents types de logement »* (architecte Ilios, visite commentée). Pourtant, celle-ci ne dessert pas tous les logements, et en particulier pas les maisons, dont les entrées se situent vers la rue opposée à l'allée. L'allée n'est pas non plus un passage obligatoire pour se rendre dans les autres logements, les autres bâtiments disposant d'entrées donnant sur leurs rues respectives en plus de celle donnant sur l'allée. En questionnant les habitants dans les entretiens, mais aussi en effectuant une démarche de porte-à-porte auprès des bâtiments collectifs et en interrogeant les habitants sortants et entrants dans leur propriété lors du temps d'enquête, nous apprenons que les habitants utilisent assez peu l'allée centrale, sauf les habitants des logements intermédiaires qui disposent d'une entrée privative *via* l'allée, et ceux

qui traversent l'espace pour se rendre dans la supérette située dans son prolongement. Ainsi, l'allée centrale ne semble pas jouer la fonction de point de rencontre qu'espérait l'architecte. L'espace a pendant un temps été investi par les enfants, mais ce regroupement est devenu tacitement illégitime depuis les plaintes des habitants du fait du bruit occasionné, et depuis l'accident de l'enfant sur une arête de l'allée pendant le chantier. Dès lors, les enfants, ceux des maisons du moins, se retrouvent davantage sur un espace vert affilié à un bâtiment collectif voisin de la copropriété. Au sein de la copropriété, c'est plutôt au sein de chaque bâtiment, dans leurs couloirs, leurs entrées, leurs escaliers et leurs ascenseurs, et dans les espaces extérieurs privatifs donnant sur la rue en ce qui concerne les maisons, que les voisins se croisent. Ces déplacements structurellement agencés créent des assemblages par bâtiment plutôt qu'au niveau de la copropriété dans son entièreté. Les garages sont aussi cités comme espaces de croisements entre voisins, ce qui met encore une fois les maisons à part, car elles sont affiliées à des garages en rez-de-chaussée, et non aux garages en sous-sol comme les autres logements. Le local vélo est peu cité, car de fait il est peu utilisé – ce que les uns expliquent par une pratique moindre du vélo dans ce quartier que dans la moyenne strasbourgeoise (moyenne elle-même très largement supérieure à la moyenne nationale), et que d'autres expliquent par l'absence d'arceau et par le fait que des vélos s'y soient faits voler. Au final, il n'apparaît pas légitime de s'approprier et de séjourner durablement dans ces dispositifs spatiaux, sauf événement exceptionnel. Ils sont en cela typiques des espaces communs au sein des copropriétés (Feschet, 2005).

Des dispositifs spatiaux sont agencés dans un but plus explicite d'incitation aux relations de voisinage : une table de pique-nique et des bacs de potager situés au bout de l'allée centrale. Il apparaît qu'ils sont très peu utilisés. La table semble ne regrouper des voisins qu'une fois par an lors des Fêtes des voisins. Pour le reste, elle ne semble que très rarement mobilisée. La plupart des personnes interrogées déclarent ne pas l'utiliser, et se montrent même incapables de dire s'ils voient des personnes le faire parfois. Le seul habitant chez qui la question de l'utilisation de la table semble un sujet d'intérêt est un habitant d'une maison : *« Des fois j'y vais avec ma femme et les enfants, on fait un petit pique-nique. Deux fois dans le mois, peut-être. Pas en hiver. On est ceux qui l'utilisent le plus. Personne ne l'utilise. Alors que franchement ils sont bien, le banc et la table »* (Idris, maison). Il regrette cependant que l'espace soit trop visible depuis la rue et manque d'intimité : *« on aimerait avoir un truc fermé »*. Le même habitant annonce être le seul, avec son épouse, à s'occuper du potager : *« en fait, le*

potager collectif, il n'y a que moi qui l'utilise, quasiment, ma femme et moi. La première année on a laissé, on a vu que personne ne voulait l'utiliser […]. Comme personne ne l'utilise, perso moi je l'utilise comme mon jardin. Je cultive, fruits et légumes ». Du fait de l'exclusivité de cette utilisation, il a demandé et obtenu la clé du local technique jouxtant le potager pour avoir accès au tuyau d'arrosage. Ainsi, ces dispositifs ne remplissent pas la fonction de rencontre pour lesquels ils étaient conçus. Aux yeux de copropriétaires interrogés, ils constituent au mieux un fait négligeable, et au pire une charge. Aussi, quand une copropriétaire propose que le conseil syndical attribue 150€ pour l'achat de matériel en soutien du foyer qui s'occupe du potager, elle fait face à une levée de boucliers dont la véhémence se retrouve encore dans les entretiens : *« moi ce qui m'a gêné, dans ce petit jardinet, c'est de demander à la copro de payer pour des pelles, des râteaux… Je me suis dit 'si tu veux jardiner, tu as ton propre matos !' Il n'y a pas besoin de faire appel à la copro ! Pour quoi, pour 150 balles ?! »* (Emmanuelle, copropriétaire Ilios, appartement en logement collectif). L'anecdote fait écho au constat du syndic : *« Ça ne fonctionne pas. Comme dans toutes les copros. Ce n'est pas fait pour les copros. Pour moi, c'est une lubie de vouloir faire des espaces partagés dans les copros ».* La syndic poursuit son propos en donnant l'exemple d'une aire de jeux dans une autre copropriété dont le problème n'est pas seulement qu'ils ne sont que peu appropriés par les enfants des habitants : c'est aussi qu'ils coûtent cher à la construction et à l'entretien, et qu'ils posent des problèmes d'usage entre voisins et des problèmes de responsabilité juridique, notamment quand des utilisateurs, habitants ou non, détournent les lieux des usages pour lesquels ils sont conçus (syndic Ilios, entretien). Sans aller jusque-là, nous pouvons constater que les dispositifs architecturaux de rencontre ne relèvent pas d'une appropriation remarquable.

Il convient en revanche de noter l'importance de la sociabilité de jardin. Les usagers des jardins – précisons que plusieurs habitants de logements disposant de jardins ne les utilisent pas –, témoignent en effet de l'importance de ces espaces certes privatifs mais qui donnent vers l'extérieur et vers le voisinage direct. Ainsi, les usagers des jardins disent s'inviter mutuellement quand ils y prennent leur apéritif ou leur repas, et quand ils jardinent. Le temps de l'enquête a permis d'en observer la pratique, quand l'un de nos entretiens s'interrompt parce que l'enquêtée prend le temps de discuter avec son voisin de la bonne odeur qui provient de sa cuisine. À la différence des espaces de distribution et d'usage précédemment cités, les habitants font plus que se croiser dans les jardins : ils y pratiquent une activité commune et vécue sous le registre de la convivialité. Il convient

de remarquer que, de même que pour les espaces de distribution qui favorise une sociabilité avec les logements les plus proches, la sociabilité de jardin s'effectue surtout entre usagers de jardins limitrophes, et qu'il s'agit là d'une sociabilité qui n'engage pas la copropriété dans son ensemble.

Des rapports de voisinage

Plusieurs copropriétaires saluent leurs bonnes relations de voisinage au sein de la copropriété, en particulier les habitants des maisons qui sont unanimes à se reconnaître une entente mutuelle. Cela dit, y compris pour ces derniers, et à l'exception de quelques habitants qui mènent un travail explicite en vue de nouer des liens de sociabilité de voisinage, cette richesse des relations de voisinage est présentée comme une aubaine, une chance, quelque chose qui est certes profitable mais n'est pas pour autant jugée nécessaire ni même particulièrement attendue ou anticipée. Sauf pour quelques habitants particulièrement actifs en la matière, les relations de voisinage entre habitants de la copropriété sont moins vécues selon les principes d'un milieu auquel on appartient et dans lequel on se réalise que sous ceux de l'environnement qui nous entoure tout en restant extérieur par définition, et dont on peut dès lors se détacher à l'envie.

Plusieurs habitants interrogés par entretien ou en porte-à-porte insistent sur les bons rapports qu'ils entretiennent avec leurs voisins directs de palier ou de jardin, mais indiquent dans le même temps qu'ils en connaissent peu et qu'ils partagent relativement peu de temps et d'activités avec eux : le bon voisinage se définit avant tout par le fait qu'*« il n'y a pas de soucis »* (Medhi, maison). Les habitants satisfaits de leurs rapports de voisinage font état d'échanges de politesse, voire éventuellement d'échanges d'informations et d'expériences (en particulier à propos des problèmes dus aux emménagements et aux malfaçons), voire éventuellement des échanges de service (en particulier pour du bricolage). Certains habitants témoignent d'un sentiment de voisinage plus intense, à commencer par les voisins de jardins, et plus particulièrement encore les voisins de maison, qui ressentent une forme d'unité en distinction des autres types de logements. Quelques habitants, enfin, se montrent particulièrement zélés dans la constitution de relations de voisinage. De manière logique, ils sont connus de tous les autres habitants, et sont presque systématiquement cités dans chacun des entretiens effectués. Ainsi un habitant d'une maison se définit comme *« le concierge et le policier de la copro »* (Idris maison) *: « je ramasse les papiers par terre », « j'aime bien faire le tour de la copro, pour vérifier les intrusions, pour vérifier ce que font les gens… Moi j'aime*

bien ce rôle-là ». C'est lui qui resserre les vis des poignées de porte, et lui encore qui utilise la table collective et le potager. Il pense connaître non pas *« tout le monde mais une grande partie de la copro »* de par sa *« facilité à établir le contact humain »*, et du fait qu'il soit reconnu comme membre actif du conseil syndical. Un autre membre du conseil syndical, habitant pour sa part dans un appartement en bâtiment collectif, connaît lui aussi beaucoup de voisins de par son activité soutenue pour constituer des dossiers en vue de réclamer des dommages et intérêts auprès du promoteur, ce qui lui vaut d'être généralement perçu comme le président du conseil syndical (à tort, puisque aucun membre n'est statutairement nommé président), mais contrairement au premier, lui ne cherche pas particulièrement à nouer des rapports conviviaux avec ses voisins.

Une dernière copropriétaire, enfin, habitant pour sa part un logement intermédiaire, incarne une figure tout à fait particulière. Elle se considère comme *« très sociable »*, et se montre en effet en capacité de présenter presque tous les habitants (aussi bien les locataires que les propriétaires) de son bâtiment et plusieurs habitants des autres bâtiments, non seulement par leurs noms et leurs métiers mais aussi par leurs personnalités, par des anecdotes, et par ce qu'ils disent et ce que l'on dit à leur propos. Elle se distingue pourtant de la majorité des habitants de la copropriété, tant par sa classe socioprofessionnelle (c'est celle qui se présente comme *« bobo, à tort ou à raison »*) que par son origine territoriale (elle ne s'est installée que récemment à Strasbourg). Elle mobilise sa personnalité sociable à dessein : *« dès le départ, quand j'ai emménagé, je me suis dit que j'avais envie de cultiver une convivialité entre les gens »* (Aline, appartement en logement intermédiaire). Elle organise son travail de sociabilité habitante d'abord à partir de son jardin et de ses voisins directs par des échanges de convivialité et de service, mais aussi, de manière plus volontariste, en organisant des repas collectifs lors des fêtes des voisins annuelles, en cherchant explicitement à inviter les habitants des maisons, elle qui habite dans un logement intermédiaire. Cette copropriétaire est ainsi présentée par plusieurs habitants interrogés comme la seule qui relie concrètement les habitants des maisons et ceux des autres bâtiments. L'entreprise est volontaire : elle joue de son origine franco-kabyle pour faire valoir sa culture musulmane commune (bien qu'elle soit pour sa part résolument athée), a prétexté de manière stratégique des demandes de service en bricolage pour nouer des liens concrets, et soutient le foyer qui gère le potager collectif (c'est elle qui a proposé un financement de 150€ pour ce potager de la part du conseil syndical). Elle effectue par ailleurs un important travail de gestion de l'immeuble, aux côtés ou en dehors

du conseil syndical, que ce soit à propos des tours de ménages dans son bâtiment, des arbres fruitiers qu'elle plante près de la clôture extérieure pour isoler l'allée centrale de la vue extérieure, et le démarchage auprès des autorités publiques à propos des rodéos urbains : *« je fais quand même beaucoup de choses pour la copro, l'air de rien. Les gens ne se rendent pas compte »*. Cette copropriétaire joue ainsi un rôle important non seulement dans le travail de sociabilité habitante mais aussi dans celui de la gestion de l'immeuble. Cela dit, si elle est sans doute la personne qui relie le plus d'habitants de la copropriété, sa figure suscite autant de rejet que d'adhésion : elle agace en particulier plusieurs membres du conseil syndical, avec qui les rapports sont tendus.

Dans les entretiens, les relations de voisinage ne sont pas seulement présentées sont l'angle de la convivialité ou de l'absence de souci : ils s'imposent aussi en termes de gênes et de nuisances. Une copropriétaire (Emmanuelle) parle ainsi de l'eau qui ruisselle sur sa terrasse quand son voisin du dessus arrose ses plantes. Elle est allée lui faire part de ce constat, mais celui-ci lui a répondu alors par un *« vous n'avez pas à me faire chier ! »* peu engageant, et la situation ne s'est pas améliorée en sollicitant le syndic qui se déclare en incapacité de gérer ce genre de problème. L'habitante se sent ainsi impuissante et très agacée. D'autres parlent du bruit des enfants quand ils jouaient dans l'allée, et du peu de soin dont témoignent les voisins en laissant des portails ouverts. Mais ce sont surtout trois enjeux qui nourrissent les tensions entre voisins : les barbecues, les piscines et les occultations entre jardins.

Les barbecues, piscines et occultations : des objets de controverse

L'usage de barbecue, l'installation de piscines de jardin et l'aménagement d'occultations des jardins font l'objet d'importantes controverses au sein de la copropriété. Ces sujets inondent les entretiens et affectent profondément la vie des copropriétaires, y compris ceux qui affirment que ce ne devrait pas être le sujet principal de la copropriété. Ces objets de controverse opposent les propriétaires de jardins (en particulier les habitants des maisons) et les habitants des autres types de logement. Ils cristallisent non seulement des différences de pratiques mais aussi des différences de représentations par rapport aux droits de propriété et de contraintes liées au vivre-ensemble.

Le problème des barbecues est simple. Les copropriétaires acquéreurs d'un jardin se font une joie de sortir leur barbecue aux beaux jours, ce qui

était le cas lors du mois de mars 2020, celui du confinement sanitaire lié à la Covid-19 survenu peu après les emménagements dans les logements. Les copropriétaires des maisons interrogés donnent une importance capitale au droit d'utiliser des barbecues chez eux, comme en témoigne cette réponse à la question *« c'est quoi pour vous, une maison ? Ça représente quoi, pour vous ? » : « c'est un petit jardin, c'est si je veux faire un barbeuc je le fais, si je veux aller dehors sur la terrasse, je fais. On ne me limite pas dans mes libertés, dans mes droits. Dans une maison, je peux faire un barbecue »* (Medhi, maison). Le barbecue devient un symbole du droit acquis par la propriété, largement confondue avec l'accession à la maison, comme le montre la réponse à cette remarque *« donc, ce que vous projetiez, c'était pas tant de devenir propriétaire que d'habiter en maison ? » : « C'est la même chose. Être propriétaire de ma maison. Je suis chez moi. Je peux faire ce que je veux. […] Un barbecue si je veux »*[9] (Medhi). Le barbecue est dans le même temps le symbole de la convivialité de voisinage : *« on invite les voisins, on partage les assiettes »* (Idris, maison). Les habitants des maisons racontent ainsi combien ils ont apprécié de s'inviter réciproquement à leurs nombreux barbecues dans leur nouvelle propriété pendant les beaux jours de 2020.

Mais leur joie est de courte durée. Des copropriétaires des autres bâtiments se plaignent de l'odeur et de la fumée auprès du syndic, et celui-ci renvoie un message électronique à l'ensemble des copropriétaires rappelant que les barbecues à charbon sont interdits par le règlement de copropriété. Les habitants des maisons sont abasourdis par la nouvelle et estiment qu'il ne peut s'agir que d'un malentendu : *« ce règlement, c'est un copié-collé d'une loi pour les appartements. Donc c'est pas pour les maisons »* (Idris, maison). Le syndic confirme en effet que cette clause est classique dans les règlements de copropriété (syndic Ilios, entretien). Mais, lors de l'assemblée générale de la copropriété en 2021 (la première après les emménagements), les habitants des maisons n'arrivent pas à faire accepter l'idée que cette règle ne devrait pas concerner les maisons. Les opposants à cette idée rappellent que les maisons font partie de la copropriété au même titre que les autres types de logement, et qu'ils sont dès lors soumis au même règlement. Ils rappellent également que les propriétaires des maisons et des logements intermédiaires ne sont pas plei-

9 Par ses déclarations en 2022, l'élue Europe Écologie Les Verts Sandrine Rousseau a diffusé l'idée que le barbecue était un symbole du *« virilisme »*. Nous pouvons remarquer que cette recherche de symbolisation de la puissance se retrouve à sa manière dans le lien effectué entre la pratique du barbecue et le statut de propriétaire, dans l'idée que ce statut donne le droit et capacité de faire ce qu'on veut chez soi.

nement propriétaires de leurs jardins car il s'agit de parties communes à jouissance exclusive et sont dès lors soumis à la régulation de l'ensemble de la copropriété. Enfin, certains précisent qu'il ne s'agit de toute façon pas tant d'une question juridique que d'une question de respect et de bon voisinage, la liberté des uns devant s'arrêter là où elle dérange celle des autres, en l'occurrence par l'odeur et la fumée. La controverse ne trouve pas de résolution, chacun campant sur ses positions, l'un des habitants des maisons allant jusqu'à affirmer *« et si je fais un barbecue, vous allez faire quoi ? Vous ne pouvez pas nous en empêcher ! »* (propos repris depuis plusieurs entretiens). Un œil extérieur pourrait remarquer qu'il suffirait aux utilisateurs de barbecue d'utiliser des barbecues électriques ou à gaz au lieu de barbecues à charbon, mais ce serait minimiser l'enjeu qui dépasse de très loin le seul droit d'utiliser un barbecue de temps en temps : à travers cette controverse se cristallise la tension entre la revendication des uns à disposer comme bon leur semble de leur maison dont ils sont propriétaires, et celle des autres à faire valoir pour tous le règlement de copropriété et ses principes de non-nuisance de voisinage.

La controverse concernant les piscines de jardin est assez similaire. Les habitants des maisons installent leurs piscines pour leurs enfants lors des beaux jours, des voisins des autres bâtiments s'en plaignent auprès du syndic, et celui-ci envoie le règlement de copropriété qui stipule explicitement l'interdiction d'installation de piscines *« sans l'accord préalable du syndicat des copropriétaires [...] et après s'être assuré que l'installation est compatible avec les données techniques du bâtiment et ne remet pas en cause la solidité et l'étanchéité du bâtiment »* (extrait du règlement de copropriété d'Ilios). Le motif de gêne est celui du bruit et du visuel, mais aussi une question liée au constat d'infiltration d'eau dans les sous-sols. Sur ce sujet non plus les différents protagonistes ne parviennent pas à trouver d'accord, les uns insistant sur le problème d'infiltration d'eau dans les sous-sols et les autres rejetant l'idée de lien entre ce phénomène structurel et l'installation de piscines dans les jardins. Ici encore, la même tension se joue entre ceux qui entendent disposer comme ils le veulent de leur propriété et ceux qui veulent les ramener dans le cadre contraignant de la copropriété. Ici encore, l'usage du jardin est au centre de la controverse. Une copropriétaire affirme ainsi avoir acheté une maison pour le plaisir de ses enfants, *« pour qu'ils en profitent, pour qu'ils y jouent »*, cela alors que *« ça [lui] demande plus de travail d'entretien »* (Karima, maison). Elle se montre particulièrement déçue de constater que ses enfants ne peuvent pas utiliser le jardin car les voisins se plaignent quand ils y sont. Les enfants jouent finalement davantage dans un terrain vague extérieur

à la copropriété. De l'avis des copropriétaires interrogés, il semble que les propriétaires des maisons passent finalement peu de temps dans leurs jardins. Un paradoxe saisissant apparaît alors : les acquéreurs des maisons centrent la justification de leur acquisition autour de l'usage de leurs jardins, et ne les utilisent finalement que très peu du fait de la contrainte de la copropriété. *« Sincèrement, on est dégoûtés de cette histoire ! »*, commente un copropriétaire de maison (Medhi).

L'installation d'occultations autour des jardins individuels (illustration 7) fait l'objet d'un troisième type de controverse. Quand les logements sont livrés, les lots sont séparés de la rue et des voisins immédiats par des clôtures qui ne coupent cependant pas la vue. Les copropriétaires installent dès lors des occultations. Mais plusieurs membres du conseil syndical font remarquer que ces installations s'effectuent sans procédure de concertation ni d'harmonisation pourtant prévue par le règlement de copropriété. À leurs yeux, l'enjeu est cette fois d'ordre esthétique. Du point de vue des copropriétaires concernés, l'enjeu est aussi d'ordre économique : certains ont dépensé près d'un millier d'euros pour leur installation, et se montrent peu enclins à ce que cette dépense soit jugée inutile et à renouveler. Par ailleurs et encore une fois, l'enjeu est aussi d'ordre symbolique : les propriétaires des jardins jugent qu'une telle revendication de contrôle sur les dispositifs de séparation des terrains à usage privatif relève d'une ingérence absurde et injustifiée. Les habitants des autres types de bâtiments se montrent moins unanimes sur l'importance de la gêne occasionnée par cette question qu'à propos des barbecues et des piscines, mais partagent l'idée que la règle est que les copropriétaires doivent harmoniser leurs dispositifs. Cette fois encore, les protagonistes ne parviennent pas à trouver de consensus. Au moment de l'enquête, ils ne réussissent qu'à reporter la question : le conseil syndical donne une année aux propriétaires des jardins pour harmoniser leurs dispositifs de séparation. Les entretiens réalisés auprès d'eux montrent clairement qu'ils ne considèrent pas ce sujet comme relevant d'une priorité, ce qui laisse supposer que la situation risque de ne pas évoluer de manière significative d'ici la fin de l'ultimatum annoncé. Précisons par ailleurs que les copropriétaires des maisons ont acheté en commun des pergolas translucides pour abriter une partie de leur terrasse, et que ce dispositif aussi est dénoncé par le conseil syndical.

Ces trois objets de controverse, les barbecues, les piscines et les occultations se retrouvent de façon courante dans les copropriétés, comme l'atteste l'expérience de la syndic interrogée, et comme le montre le fait que ces sujets figurent parmi les quelques points mentionnés par les règle-

ments standards de copropriété. Ils sont exacerbés dans le cas d'Ilios du fait de la coprésence de bâtiments collectifs, de logements intermédiaires et de maisons. Ces controverses cristallisent des oppositions entre les habitants de ces différents types de logement.

Divisions entre les différents types de logement

Alors que l'agence d'architecture et les promoteurs présentent la mixité de types de logements comme la promesse d'un lien social riche et harmonieux, la quasi-totalité des habitants interrogés s'accordent à juger qu'elle pose au contraire plus de problèmes et de divisions qu'autre chose. Cette expérience pose la question de la pertinence de telles mixités de logements au sein d'une même copropriété. Elle pose aussi la question de ce que vendent les professionnels du logement. En effet, la syndic affirme que *« les gens des maisons ne comprennent pas »* ce que signifie acquérir une maison en copropriété, *« ils ne comprennent pas pourquoi il y a un règlement de copro, ils ne comprennent pas pourquoi ils payent des charges »* (syndic Ilios, entretien). Il s'avère en effet que dans le discours des habitants (y compris de copropriétaires vivant en appartement), les termes « maison » et « copropriété » semblent s'exclure mutuellement, comme si « maison en copropriété » relevait d'un oxymore, ou du moins d'un paradoxe. Un habitant dit ainsi qu'on parle de *« maisons 'mais,' c'est des maisons mais il y a toujours un 'mais' »* (copropriétaire Ilios, maison, entretien). Une autre dit que *« on appelle ça des maisons individuelles mais c'est un abus de langage, en fait ils sont en copropriété »* (Aline, appartement intermédiaire). En un mot, la représentation de la « copropriété » semble relever de la contrainte réglementaire, et celle de la « maison » semble relever du droit de faire de qu'on veut chez soi, renvoyant à la représentation de la propriété individuelle. Précisons qu'il s'agit bien là de représentations : la copropriété pourrait tout aussi bien renvoyer à autre chose que la seule contrainte (par exemple au lien social, au vivre-ensemble…), et Sarah Vanuxem montre comment la propriété exclusive et absolue, qu'on revoie très généralement et abusivement à la liberté de disposer de son bien comme on le désire, renvoie en réalité également à des rapports d'obligations réciproques (Vanuxem, 2018). Mais ce sont bien ces représentations classiques de la copropriété et de la propriété (et encore plus de la propriété d'une maison) qui se retrouvent dans le jeu entre les protagonistes de la copropriété.

La représentante du syndic interrogée affirme que les notaires *« ont bien expliqué les choses »* et ont fait preuve, comme elle, de *« beaucoup de pé-*

dagogie » auprès des acquéreurs. Elle met leur incompréhension sur le compte de leur *« mauvaise foi »*. Elle et le promoteur la renvoient également sur leurs attentes trop importantes en matière d'accession à la propriété, ce que confirme par ailleurs des copropriétaires : *« On est novice dans la propriété. Honnêtement, quand on nous a donné le règlement de copropriété, je n'ai pas tilté beaucoup de choses. Quand on est arrivé, on était tellement concentrés sur tout ce qu'il fallait choisir pour la maison, le suivi des travaux… »* (Idris, maison). Mais, si ces explications sont sans doute en partie valables, il convient de remarquer que les professionnels entretiennent volontiers l'ambiguïté. Un acquéreur affirme ainsi que *« quand on a acheté au promoteur, il nous a dit 'vous achetez une maison, donc vous avez le droit de faire des barbecues au charbon, de mettre une piscine' »* (Medhi, maison). La syndic elle-même reconnaît implicitement que le terme « maison individuelle » présenté par les promoteurs et l'architecte est trompeur : *« les gens n'ont pas compris qu'ils achetaient non pas une maison* individuelle *mais une maison* en copropriété*, avec un règlement de* copropriété *et des contraintes liées à l'usage qui sont beaucoup plus strictes qu'en maison* individuelle *»* (syndic Ilios, entretien). Nous reconnaissons là la volonté de la part des professionnels du logement de maintenir la représentation de la pleine liberté du droit de propriété individuelle en minimisant la contrainte de la copropriété, mythe qui accompagne celui du maintien de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété (Lefeuvre, 2003). L'illusion de la pleine liberté qu'offrirait la propriété individuelle est sans doute particulièrement forte chez les primo-accédants de maisons à Ilios, mais elle se nourrit d'un terreau très largement partagé (Vanuxem, 2018).

Les acquéreurs des appartements en bâtiments collectifs et ceux des maisons s'opposent assez radicalement. Les premiers estiment que les seconds sont *« égoïstes »* et *« irrespectueux »*, les seconds estiment que les premiers les privent de leurs droits élémentaires de manière injustifiée, qu'ils *« confondent tout »* et *« ne comprennent rien »*. Ils estiment que les habitants des maisons devraient avoir *« moins de règles »* parce qu'ils ont *« payé plus cher »* : *« eux c'est genre 160 000, 170 000, alors que nous on a payé 230 000€ »*, annonce un acquéreur de maison (Rac), en précisant que les prix des appartements en duplex et ceux des appartements situés au dernier étage rejoignent les prix des maisons du fait de leurs grandes terrasses. Mais la différence ne relève à leurs yeux pas seulement du droit supérieur acquis par leur coût plus élevé. C'est aussi que *« habiter un appartement ou une maison, ça n'a rien à voir »* dans la pratique (copropriétaire Ilios, maison, entretien). Aux yeux des propriétaires de maison,

cela justifie l'idée que le règlement de copropriété ne devrait pas être le même pour les maisons et pour les appartements. Plusieurs annoncent même le projet de diviser la copropriété pour séparer les maisons du reste de la copropriété. Évidemment, les propriétaires des appartements désireux de faire respecter le règlement de copropriété aux propriétaires des maisons ne sont pas de cet avis : *« il n'y a qu'une copropriété »*, répète l'un d'entre eux, membre du conseil syndical (Laurent).

Les habitants des maisons, de manière plus marquée encore que les habitants des appartements, parlent sur un registre qui oppose un *« nous »* (des maisons ») et un *« eux »*, *« ceux d'en face »* (des appartements) qui rappelle la culture ouvrière décrite par Richard Hoggart (1970). L'opposition valorise les uns (*« nous on s'entend bien entre nous, on s'entraide », « on est sociables », « on sait se débrouiller, on bricole »*) et discrédite les autres (« *eux ils sont aigris, ils parlent pas, que pour se plaindre », « ils ne savent rien faire de leurs mains »*). L'opposition se renforce encore du fait de l'homogénéité sociale de 6 foyers sur les 7 maisons, des familles avec des jeunes enfants, d'origine immigrée, musulmans, correspondant aux catégories socioprofessionnelles ouvrières ou employées, et insérés personnellement et familialement dans le quartier ou un quartier avoisinant depuis longtemps. Cette situation corrélée aux controverses amène les parties en opposition à s'invectiver de manière accusatoire et crispante, sous le registre du *« communautarisme »* (musulman), du *« racisme »* (envers les musulmans et/ou les immigrés) ou de la *« jalousie »* (de ne pas avoir eu accès aux maisons). Notons que les logements intermédiaires se montrent, comme leur nom le suggère, dans un entre-deux entre les maisons et les appartements de bâtiments collectifs. Leur emplacement les place spatialement et symboliquement du côté des bâtiments collectifs, mais, étant eux aussi usagers de jardins, ils s'allient avec les habitants des maisons en ce qui concerne les problématiques des occultations entre jardins, et restent discrets quant aux questions de barbecues et de piscines.

L'opposition entre les catégories « nous » et « eux » relève davantage d'une approximation opératoire que d'une réelle connaissance de l'autre. Les habitants qui mobilisent le plus ce registre sont d'ailleurs ceux qui disent le moins connaître personnellement *« les autres », « ceux d'en face »* ou *« ceux des maisons »*. De fait, la catégorie d'opposition est souvent mobilisée pour rendre compte d'oppositions dans des controverses, alors que le recoupement des entretiens auprès de différents copropriétaires montre que les alliances d'opinion sont très fluctuantes. Ainsi, chacun fait état d'avis bien établis sur l'état de l'insécurité dans la copropriété et des moyens d'y répondre, notamment par l'utilisation ou non de caméra de

surveillance, et chacun renvoie l'avis contraire à la catégorie des « autres », alors que les divergences d'avis ne concordent pas avec les différents types de logement. La controverse que suscite l'inauguration des lots commerciaux relève du même effet : les uns invectivent les autres de leur désintérêt de la gestion commune de la copropriété (la location des lots commerciaux étant perçue comme une rente pour la copropriété, et le bon voisinage étant valorisé par principe), les autres invectivant les uns de leur déférence face au pouvoir *« des riches »*, sans que ces positionnements ne recoupent les types de logement.

Des lignes d'opposition s'entremêlent à celle qui oppose les habitants des maisons et ceux des appartements. Ainsi, une ligne de démarquage divise ceux qui ont à gérer des malfaçons et ceux qui en ont moins. Cela renvoie en partie aux bâtiments : un habitant des maisons estime que le conseil syndical ne cesse de traiter de problèmes techniques persistants qui ne concernent que les appartements et jamais les maisons. Mais, d'un côté, le constat d'absence de problème persistant n'est pas partagé par tous les habitants des maisons, et d'un autre côté, les bâtiments collectifs ne sont pas égaux à ce niveau : il apparaît que le dernier bâtiment collectif construit ait subi moins de dégâts dus aux sabotages des artisans. Un copropriétaire perçoit un autre type d'opposition d'intérêt et de perception entre les premiers habitants arrivés et les autres, les premiers ayant éprouvé davantage de déconvenues liées aux malfaçons et aux retards de livraison. Enfin, un autre type d'opposition se reconnaît dans les différents statuts des individus (propriétaire occupant, propriétaire bailleur, locataire occupant), et dans la manière qu'ils ont de projeter leur engagement dans le temps dans la copropriété. Cela se reconnaît non seulement dans le plus ou moins grand intérêt à participer à la gestion de la copropriété, mais aussi dans la stratégie à adopter quant au promoteur : ceux qui proposent de publier leurs doléances vis-à-vis du promoteur dans la presse se confrontent à ceux qui estiment que cela risquerait de faire de la mauvaise publicité pour la copropriété elle-même. Cette controverse oppose les personnes qui entendent habiter durablement leur propriété et ceux qui projettent de la revendre (propriétaires bailleurs ou propriétaires occupants de passage), les premiers mettant en avant la valeur d'usage et la valeur patrimoniale des logements et les seconds s'intéressant davantage à leur valeur marchande. En un mot, les controverses sont nombreuses au sein de la copropriété, et elles se structurent autour d'alliances et d'oppositions très fluctuantes, alors même que les protagonistes les présentent sous le récit de clivages structurés de manière fixe.

Système de décision et système de voisinage

Plusieurs entités collectives plus ou moins formalisées se constituent dans l'organisation des habitants de la copropriété Ilios. La plus formelle est bien entendu, comme dans toute copropriété, le conseil syndical. Chose étonnante, le conseil syndical est perçu par la plupart des personnes interrogées comme le porte-parole des autres types de bâtiments : des habitants des maisons déclarent que le CS est un *« clan »* obnubilé par le désir de les nuire en ce qui concerne les piscines, barbecues et occultations entre jardins, tandis que des habitants des appartements affirment que le CS est *« trusté »* par les habitants des maisons qui ne donnent pas d'importance aux problèmes de sécurité, d'intrusion et de malfaçons. Dans les deux cas le conseil syndical est ainsi catalogué parmi les *« autres »*, et ceci malgré la connaissance concrète de voisins des mêmes bâtiments en son sein. De fait, la constitution du conseil syndical repose sur un principe de représentativité numérique en nommant un nombre égal de copropriétaires par bâtiment, mais il est mené principalement par trois habitants des appartements en logement collectif.

Les membres du conseil syndical estiment pour leur part effectuer un travail invisible qui n'est pas reconnu à sa hauteur par les autres habitants, et trouvent injuste de ne recueillir de la part des autres habitants que des *« doléances non constructives et même agressives »* (Emmanuelle) *: « Il y a des gens qui n'ont toujours pas compris que c'est un travail. Donc il y a des gens qui arrivent les mains dans les poches ou en tongs et en short avec un ballon de foot dans les mains et qui viennent juste pour dire qu'ils ont à dire et qui repartent après. […] Je vois que ça crée beaucoup de frustration pour ceux qui travaillent beaucoup, parce que […] ils n'entendent que des choses négatives et [ils] ressortent de la réunion en disant 'mais pourquoi je continue à faire ça, avec des cons pareils ?' »* (Laurent, membre du conseil syndical). Ils se disent *« épuisés »* et *« à bout »*. Ils disent avoir l'impression d'agir seuls par manque de participation des autres. À son actif, et ce en plus de la gestion courante (tenue des comptes…), le conseil syndical s'occupe surtout de la gestion des bâtiments, en particulier les problèmes de malfaçons à faire remonter au promoteur, et les questions d'intrusion. Comme indiqué plus haut, les controverses liées aux barbecues, piscines et dispositifs d'occultation des jardins s'invitent régulièrement dans les discussions, trop régulièrement au goût des membres les plus actifs du conseil qui estiment que ces sujets ne devraient pas être objets de discussion étant donné que *« le règlement est très clair sur ces sujets »* et que cela devrait suffire à clore tous les débats (Laurent, membre du conseil syndi-

cal). Le conseil syndical ne mène pas d'action particulière en direction de la création de sociabilité entre voisins. Pour reprendre le vocabulaire de Marie-Pierre Lefeuvre, le CS s'occupe du *« système de décision »* sans se préoccuper particulièrement du *« système de voisinage »* (Lefeuvre, 2019).

D'autres groupes se constituent de manière informelle. Il s'agit, comme écrit plus haut, des voisinages immédiats au sein des mêmes types de bâtiment, à commencer par les voisins des maisons et ceux des jardins. Ces groupes sont quant à eux principalement centrés sur le système de voisinage, mais la frontière est poreuse. En effet, ces groupes constituent un groupe de communication WhatsApp et un groupe Facebook, et y échangent des informations quant aux intrusions et autres doléances de voisinage. Ces groupes de discussion regroupent moins de la moitié des copropriétaires occupants et peu de locataires et de propriétaires bailleurs, mais ils paraissent tout de même être les moyens principaux de communication au sein de la copropriété.

Le tableau n'est pas complet si l'on omet l'action de l'habitante présentée précédemment comme la *« bobo, à tort ou à raison »,* particulièrement investie dans les rapports de voisinage au sein de la copropriété. Cela concerne en premier lieu des repas deux années de suite lors de la fête annuelle des voisins initiée par le dispositif national du même nom. En organisant cela, l'habitante cherche non seulement à créer de la sociabilité mais espère aussi trouver les moyens d'une auto-mobilisation collective pour gérer les problèmes de gestion de la copropriété : *« je me suis dit que ce serait mieux si on buvait quelques verres ensemble autour d'un barbecue, on pourrait plus travailler sur des sujets d'avenir, comme par exemple la sécurisation des abords »* (Aline). Elle mobilise pour cela non seulement ses voisins immédiats mais aussi les habitants des maisons. Ses rapports avec eux ont été très changeants. Elle s'est d'abord involontairement attiré leur défiance en déclarant dans un article de presse local tout le bien qu'elle pensait d'Ilios alors que les habitants avaient justement sollicité la presse pour faire pression auprès du promoteur pour rendre public les malfaçons des bâtiments récemment livrés (il se trouve qu'elle faisait partie de la petite minorité d'habitants qui n'avait que très peu de malfaçons à déclarer chez elle). Elle a ensuite œuvré pour *« rattraper le coup »*. Cette forme de rapprochement mutuel avec les habitants des maisons joue en miroir inversé avec sa distanciation envers le conseil syndical. Elle a d'abord essayé d'en faire partie, mais son nom n'a pas été retenu pour une omission administrative involontaire de la part du syndic. Elle a ensuite effectué des démarches à propos du problème des rodéos auprès de collectivités territoriales et de la police avec un membre du CS, mais elle n'a

pas apprécié son comportement : *« lui y est allé par opportunisme, parce que lui voulait faire avancer les problèmes qu'il a avec le promoteur et les mettre mal avec la mairie »*. Elle a ensuite cherché à organiser des fêtes des voisins, et retire de cette expérience une forme d'amertume envers les membres du conseil syndical qui n'ont pas non plus relayé l'information, ont refusé de fournir des adresses mails *« pour des raisons pseudo-juridiques »,* et *« ne sont même pas venus, aucun d'entre eux ! »*. Par ailleurs, jugeant que le CS communique trop peu sur ses actions, elle demande à recevoir les comptes-rendus des réunions du CS pour les publier sur la page Facebook qu'elle anime et partage entre voisins, mais le CS estime que cette demande est injustifiée. Elle décide progressivement d'agir sans le conseil syndical qu'elle estime *« non-transparent »* et passablement *« inactif »*, et de les *« laisser là où ils sont, dans leur trou à rat ! »* C'est ainsi sans solliciter le CS qu'elle plante des arbustes pour isoler davantage l'allée centrale de la rue, envisage de mener d'autres actions à propos du problème des rodéos, et d'autres actions de sociabilité entre voisins. Cette défiance devient réciproque, plusieurs membres du CS se montrant peu ravis que se monte ainsi une sorte de *« conseil syndical bis »* manifestement critique envers leur action.

En synthèse, c'est dans un contexte globalement peu propice à *« faire de la copropriété une communauté »* qu'Éco-Quartier Strasbourg entame ses ateliers à Ilios. Comme le résume un membre du conseil syndical, *« la copro est ce qu'elle est aujourd'hui. Elle est fatiguée, elle est usée […] C'est difficile de fédérer cette copro, qui est quand même assez marquée par une forme d'inertie, avec des désaccords internes. Pour certains, on n'envisage pas la copro comme une copro, notamment les gens dans les maisons, c'est difficile de trouver une symbiose parfaite »* (Laurent, appartement de bâtiment collectif). En effet, la copropriété se montre particulièrement divisée, dans des rapports d'opposition aussi clivants que fluctuants : la diversité des types de logement, et en particulier la coexistence de maisons et d'appartements, s'ajoute à la diversité en termes de statuts (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataires) et d'engagement dans le temps (entre ceux qui projettent de rester habiter longtemps et logement et les autres) ; les controverses sont nombreuses aussi bien à l'encontre des professionnels (promoteurs, architecte, syndic…) qu'entre habitants (barbecues, piscines, dispositifs d'occultation entre jardins…) ; alors que les oppositions aux éléments extérieurs (rapports aux promoteur, rapports aux intrusions…) sont un levier d'unification dans plusieurs copropriétés, elles creusent encore les divisions internes dans le cas d'Ilios ; chacune des entités collectives se trouve fragilisée et critiquée, que ce

soit en termes de système de décision ou de système de voisinage ; les informations circulent par divers canaux (conseil syndical, groupes WhatsApp ou Facebook), aucun ne regroupant la majorité de la copropriété ; la copropriété ne dispose pas de réels supports communs, que ce soit en termes d'activité fédératrice, d'espaces ou de communication.

LA TENUE DES ATELIERS EQS À ILIOS

Dans des conditions aussi instables, la démarche d'accompagnement d'Éco-Quartier Strasbourg peinent à se structurer. Rappelons que la démarche débute de manière inhabituelle, quelques semaines à peine avant la date annoncée des livraisons, ce qui ne permet pas d'effectuer des ateliers en amont des emménagements. Rappelons également que l'annonce des ateliers en AG de la copropriété passe au second plan du fait de l'annonce du retard des livraisons, et que le confinement généralisé dû à la Covid empêche la tenue d'ateliers pendant plusieurs mois. Mais l'inhabituel ne s'arrête pas là : les tensions se sont montrées tellement vives pendant ces premiers mois d'habitation que le promoteur sollicite EQS pour organiser des ateliers de médiation. Les deux premières séances d'EQS à Ilios, tenues en juin et juillet 2020, sont ainsi des réunions de médiation, ce qui ne relève pas de la mission préalablement convenue d'EQS. Les ateliers collectifs en tant que tels attendent la rentrée 2020, soit 9 mois après les emménagements. Deux premiers ateliers ont lieu respectivement en septembre et octobre 2020. Un troisième atelier, prévu en novembre, est reporté à nouveau pour cause de confinement sanitaire. En juin 2021, EQS organise un bilan partagé de la première année avec les membres du conseil syndical, pour permettre d'ajuster les prochaines étapes de sa démarche d'accompagnement. Le 3e atelier a finalement lieu en septembre 2021. Par la suite, EQS reste en contact par échanges téléphonique avec la personne identifiée comme président du conseil syndical continuent jusqu'à avril 2022, avant que celui-ci ne donne plus de nouvelle, se déclarant *« sous l'eau »*. L'accompagnement s'arrête ainsi de fait, sans que cela soit déclaré officiellement, et sans que ne soient organisées les six rencontres collectives annoncées initialement. Ilios reste, aux yeux des accompagnateurs d'EQS, une forme de rendez-vous manqué.

Des séances de médiation, à la marge de la vocation des ateliers EQS

Dans sa présentation lors de l'AG de décembre 2019, EQS présente ses ateliers sous le titre *« Construire les bonnes bases d'une vie en copropriété »* (diaporama de présentation). Il s'agit de *« faire plus facilement connaissance entre résidants ; mieux découvrir son environnement ; bien comprendre le fonctionnement de sa copropriété ; se donner des ailes »*. Cette présentation d'intention rejoint celles qu'expose le promoteur, mais celui-ci insiste sur l'aspect pédagogique adressé aux primo-accédants qui ne maîtrisent pas encore leur nouveau statut : « *l'idée de départ est de mettre de l'huile dans les rouages pour que la copropriété vive mieux, et que ceux qui n'ont jamais vécu ça découvrent le rôle qu'ils doivent jouer aussi dans un tel sujet* » (promoteur Ilios, entretien).

C'est dans une même logique pédagogique et descendante que le promoteur sollicite EQS pour mettre en place des séances de médiation suite au *« trop plein de tension »* qui sévit dans la copropriété lors des premiers mois d'aménagement : « *on l'a utilisé pour tenter de gommer les tensions autour de la fin de chantier, qui n'était pas à la hauteur de ce qu'on espérait initialement* » (promoteur Ilios, entretien). Les multiples réserves, les tensions internes entre habitants autour des questions de barbecues, piscines et occultations entre jardins, et peut-être plus encore l'article revendicatif publié dans la presse locale à l'encontre du promoteur à l'initiative des copropriétaires, sont autant de signes qui amènent le promoteur à solliciter EQS en tant que médiateur. L'approche est la même du point de vue du syndic : *« c'était de trouver une approche pour essayer de décrire aux copropriétaires, sans les bloquer, la meilleure approche possible pour leur dire de les enlever [les piscines, les barbecues] sans le faire comme je peux le faire normalement dans les copro, c'est-à-dire de dire juste 'les piscines sont interdites, à défaut d'enlèvement dans les 48 heures je fais constater par huissier, je fais un référé pour la faire enlever,' ce qui est la procédure habituelle. […] L'idée de l'accompagnement d'Éco-Quartier c'était le bien-vivre ensemble, donc c'était de trouver une approche pour convaincre les gens, sans leur imposer […]. C'était essayer d'avoir une approche différente des autres copros, parce que justement on bénéficie de cet accompagnement. […] C'était juste d'avoir de l'accompagnement dans les tournures des phrases, ce genre de choses. C'était d'avoir un avis sur la présentation que j'allais faire, de manière plus posée »* (syndic Ilios, entretien). Ainsi, par ces ateliers de médiation, le promoteur et le syndic entendent utiliser les ateliers EQS pour mieux faire passer leur message, de manière plus douce mais non moins affirmée.

La posture de neutralité d'EQS est ainsi mise à l'épreuve. De fait, Emmanuel Marx incite les participants (douze copropriétaires, des représentants du promoteur, de la maîtrise d'œuvre et du syndic) à parler chacun à leur tour en respectant un registre formel convenable pour toutes les parties. Cette posture est vécue comme neutre par les participants : « *il était vraiment neutre. Il ne disait pas 't'as tort' ou 't'as raison'* » (Idris, maison). Pour autant, cela ne solutionne pas les différends, chacun repartant en ayant l'impression que l'état factuel des données lui donne raison, comme le montre la manière par laquelle l'habitant cité poursuit son propos : « *Mais il le voyait. Quand on voit un mur en brun ou en blanc, on sait que ça fait brun et blanc. Quand on voit une fissure, ben on voit la fissure ! On est obligé de l'avouer !* » Une autre propriétaire de maison entend pour sa part la confirmation que les barbecues et piscines sont interdites par le règlement de copropriété, et décide dès lors de ne plus participer aux rencontres entre copropriétaires, car elle les juge hostiles à l'égard des propriétaires des maisons (Karima). En un mot, ces séances de médiation n'ont pas permis de régler les désaccords entre les différentes parties, mais elles ont eu tout de même le mérite de mieux en dresser un état des lieux factuel, cela dans un espace de discussion convenable pour les différents participants, ce qui n'existait pas alors.

Par la suite, EQS précise que sa vocation n'est pas de jouer le médiateur entre copropriétaires et professionnels de l'habitat : il est de s'adresser aux habitants, et y compris aux locataires. Emmanuel Marx tire la conclusion que cette expérience n'est pas à renouveler car elle s'éloigne trop des intentions initiales des ateliers : ceux-ci ne doivent pas se centrer uniquement sur les rapports des copropriétaires aux professionnels mais sur la constitution d'une dynamique collective entre habitants, ils ne sont pas censés mobiliser les professionnels, et doivent en revanche impliquer également les locataires.

Des ateliers d'accompagnement

C'est sous l'appellation *« première rencontre »* qu'EQS présente le premier atelier hors médiation, le 28 septembre 2020 de 18h à 20h30. Sur l'affiche collée *« à l'attention de tous les résidents d'Ilios »* dans les halls d'entrée, cette première rencontre est annoncée comme la première d'une *« série de rencontres conviviales pour construire ensemble les meilleures conditions possibles pour un bon fonctionnement de votre copropriété dans la durée »*. En particulier, « *Cette première rencontre est destinée à faire connaissance entre voisins, apporter de la clarté sur cette période de mise en place de*

votre copropriété, et partager un premier moment de convivialité (tout en respectant les gestes barrières) ! » Faute de salle commune accueillante, le local vélo étant vide d'équipement, la rencontre se déroule dans une salle extérieure à la copropriété. La recherche d'une salle adaptée est chronophage, avant de convenir de l'utilisation d'une salle municipale située à 10 minutes à pied de la résidence. L'information se fait par voie d'affichage et par les contacts dont dispose le conseil syndical, le syndic refusant de fournir les adresses de l'ensemble des propriétaires pour des *« raisons juridiques »*. Ce peu de diffusion explique peut-être le peu de fréquentation lors de ce premier atelier : seuls y participent 8 propriétaires et un locataire, la majorité étant membres du conseil syndical.

L'atelier commence par une clarification des intentions des ateliers, et en particulier ce en quoi ils se distinguent des ateliers de médiation. S'ensuit un « tour météo » pour que chacun exprime son état d'esprit suscité par les premiers mois d'habitation dans la copropriété. La restitution rédigée par EQS et renvoyée à tous ceux qui ont reçu l'invitation fait état d'une météo assez mauvaise en début de rencontre (« Restitution Atelier #1 Ilios », 2020). Trois des neuf participants disent ressentit un *« climat orageux »*. Ils font état du *« sentiment que les démarches constructives déployées à l'égard du promoteur n'ont pas obtenu les résultats attendus »* et de la *« volonté de passer à d'autres formes de démarches, plus judiciaires notamment »*. Quatre participants annoncent un *« climat pluvieux »*. Nous comprenons par leurs paroles qu'ils sont moins engagés dans les démarches avec le promoteur, mais tout aussi affectés par les problèmes de chantier : *« très forte déception pour les propriétaires, mais volonté de se préserver personnellement par rapport à celles et ceux qui ont beaucoup œuvré pour résoudre les problèmes de fin de chantier, et qui sont aujourd'hui à bout. En même temps, compassion et gratitude pour le travail qu'ils ont fourni »*. Enfin, deux participants annoncent un *« climat instable »* : *« à la fois plaisir de profiter d'un logement neuf dans une résidence aux belles ambitions, et tristesse d'entendre les difficultés rencontrées par tant de propriétaires et de voir des parties communes encore inachevées ou sales depuis plus de 9 mois »*. Entre les lignes, ces trois climats semblent indiquer un rapport au travail de démarchage à l'égard du promoteur : ce sont manifestement les personnes qui y sont le plus investies en la matière, membres du conseil syndical, qui annoncent un *« climat orageux »*. Ceux qui annoncent un *« climat pluvieux »* se montrent plus distants, annoncent *« compassion et gratitude pour le travail qu'ils ont fourni »* mais déclarent en même temps leur *« volonté de se préserver personnellement »*, c'est-à-dire de ne pas s'impliquer davantage. Ceux qui annoncent un *« climat instable »* semblent

découvrir avec *« tristesse »* l'étendue des *« problèmes rencontrés par tant de propriétaires »*. Ces trois climats recoupent ainsi une gradation d'engagement dans le travail de démarchage avec le promoteur, et dans le même temps d'une mauvaise qualité du rapport émotionnel à la copropriété. Nous pouvons supposer que les personnes les plus impliquées ont profité d'un espace pour faire reconnaître leur travail invisible. Il est plus difficile d'établir si ce partage d'information et de sentiments peut être bénéfique à la mobilisation des autres participants : cela peut tout aussi bien susciter les élans de solidarité que des volontés de s'en dégager pour se préserver de ce qui apparaît comme épuisant et frustrant.

Quoi qu'il en soit, les problèmes liés aux chantiers semblent incontournables dans toute prétention à mener une discussion sur une dynamique collective entre habitants d'Ilios. Cela ressort dans les réponses données à la question qui anime le reste de l'atelier, *« quelles conditions nous permettraient de vivre plus sereinement au sein de notre logement et de notre résidence ? »* : l'animateur classe les propos en termes de *« relation propriétaire - promoteur »*, de *« relation syndic - promoteur », « relation occupants - occupants »* et *« relation occupants - syndic »* (« Restitution Atelier #1 Ilios », 2020). L'atelier prend ainsi la forme d'un travail de conscientisation du partage des tâches (qui fait quoi, qui est responsable de quoi) et d'évaluation des rapports entre habitants, promoteur et syndic. L'accompagnateur d'EQS fait ici preuve d'ajustement pour coller aux préoccupations des participants, mais cette situation l'amène à rappeler en fin d'atelier et à la fin du document de restitution que les ateliers ne poursuivent pas les mêmes intentions que les séances de médiation : *« l'accompagnement d'Éco-Quartier Strasbourg porte essentiellement sur les relations entre occupants, et sur la relation entre occupants et syndic »*. La formule mentionne le syndic, ce qui sonne comme un compromis, mais elle ne mentionne pas le promoteur : Emmanuel Marx et Marcellin Grandjean précisent plus tard qu'ils veulent éviter de se retrouver *« embourbés »* dans les questions de *« rapports au promoteur qui monopolisent tous les échanges à Ilios »* (Marx et Grandjean, entretien). L'atelier se termine par des *« pistes d'actions »*. Elles visent à chercher à mobiliser davantage d'habitants pour la prochaine fois (meilleure communication, affiche plus attrayante, *« mettre en avant l'énergie positive et les occupants »*), et mieux informer sur les règles de la copropriété.

Le deuxième atelier a lieu le mardi 13 octobre 2020, toujours dans la même salle extérieure à la copropriété. Les modes de publicité sont les mêmes que pour le premier atelier. L'atelier regroupe cette fois 15 participants (dont une locataire), ce qui est relativement peu au regard de la po-

pulation totale de la copropriété, mais peut aussi être considéré comme une amélioration. Le titre est *« mieux comprendre le fonctionnement de la copropriété. Se soutenir pour favoriser le vivre-ensemble et les bonnes pratiques »*. Cette séance se centre sur l'une des missions centrales des ateliers EQS : un travail pédagogique d'explication du fonctionnement formel de la copropriété. Dans une première partie, Emmanuel Marx présente le contenu de la loi 1965 sur les copropriétés, les entités qui la forment (syndicat des copropriétaires, conseil syndical, syndic), et la distinction entre parties communes et parties privées (rappelons que l'enjeu est important à Ilios où les jardins à usage privatif sont considérés comme des parties privées par leurs usagers alors qu'il s'agit statutairement de parties communes). Une deuxième partie, plus participative, consiste à s'approprier ces premières notions et de mettre en mots plus concrètement ces modes d'organisation de la copropriété et leurs intentions.

Le tableau à remplir est présenté selon quatre niveaux (« Restitution Atelier #2 Ilios », 2020). Le premier niveau, intitulé *« Pourquoi la copropriété ? (de l'esprit de la règle) »* reprend les intentions définies par la loi 1965 : *« la bonne conservation de l'immeuble (lui maintenir sa valeur) », « l'administration des parties communes (la gestion courante », « défendre des intérêts collectifs des propriétaires »*. Il apparaît, vu le document de restitution, que ces définitions n'ont pas suscité beaucoup d'apports de la part des participants. Cela se comprend : ce niveau, placé en bas du tableau, est présenté comme le premier, autrement dit comme le socle, le cadre législatif sur lequel se base toute copropriété, et sur lequel les habitants n'ont que peu de prise en tant que tel. Ce premier niveau relève du rappel du cadre législatif existant, il ne se prête pas beaucoup à la discussion. Plus on monte dans les niveaux de discussions, plus on entre dans la spécificité d'Ilios, et plus les apports des participants sont nombreux. Le deuxième niveau est nommé *« La règle – les moyens d'actions »*. Il s'agit d'un niveau plus directement opérationnel, situé au niveau de la copropriété elle-même et non de la loi, mais le propos est encore assez général, il relève du règlement de copropriété et pas spécifiquement d'Ilios : *« paiement des charges », « agir en justice »*, *« contrôle et assistance du syndic »*, etc. Le troisième niveau, *« Ce qui irait à son encontre »*, pourrait n'être qu'une redite du niveau précédent en miroir inversé, mais les réponses montrent que la discussion se centre désormais sur les controverses particulières rencontrées à Ilios : *« brise-vues disparates », « intervenir sur la façade sans l'accord de l'AG », « des maisons individuelles au milieu d'immeubles collectifs »*…

Le quatrième et dernier niveau, enfin, est le seul qui évoque Ilios dans son titre : *« Comment se soutenir pour favoriser les bonnes pratiques au sein d'Ilios »*. Toute la présentation donne à penser que les niveaux inférieurs sont des bases qu'il faut savoir prendre en compte pour effectuer le travail cible de l'atelier contenu dans ce dernier titre. La plupart des notes relèvent de l'organisation et de la communication, ce qui renvoie à l'intention principale des accompagnateurs d'EQS : *« mieux être informés (droits, devoirs), règlement copro », « savoir à qui on s'adresse quand on a un problème (ex : adresse mail conseil syndical) », « mieux identifier les membres du conseil syndical », « mettre l'info qui va au bon endroit (ex : compost) »*... Trois notes relèvent quant à elles de controverses, et il n'est pas difficile de deviner qui en sont les auteurs : *« sur quoi reposent les conditions d'une action en justice contre le promoteur ? »* (question à travers laquelle on reconnaît les membres du conseil syndical désireux d'engager une démarche juridique à l'encontre du promoteur), *« quelles marges d'évolution du règlement de copro ? Quelles marges de tolérances ? »* (question à travers on reconnaît les propriétaires des maisons désireux de s'émanciper du règlement qui leur interdit l'usage de barbecue à charbon et de piscine), *« qui donne un accord technique sur la faisabilité d'un usage (ex : jardin sur ouvrage structurels) ? »* (question qui relève de la controverse qui oppose les propriétaires des jardins qui mettent en place des brises-vues et ceux qui voudraient qu'ils s'harmonisent sous l'autorité du conseil syndical). Ces trois dernières remarques ne relèvent pas directement de l'organisation collective des habitants : elles relèvent plutôt de questions à travers lesquels transparaissent les clivages entre participants. La posture des accompagnateurs EQS consiste à ne pas nier ce genre de controverses en évitant pour autant qu'elles demeurent au centre des discussions, pour ne pas perdre de vue l'objectif de constituer les supports pour assurer la mise en discussion en bonne et due forme (collective, inclusive, constructive). C'est pourquoi ces trois notes sont indiquées dans le document de restitution mais en italiques au contraire des autres. Cela montre à nouveau que les controverses rencontrées à Ilios se montrent invasives et monopolisantes.

L'atelier se conclut par un *« bilan de la rencontre »*. Dans la rubrique *« Ce qui s'est bien passé »*, on note la satisfaction de pouvoir mieux s'exprimer, s'entendre et se comprendre. Cela rejoint le contenu de la rubrique *« Ce que j'ai appris »*, qui parle de meilleure intercompréhension et de meilleure connaissance du fonctionnement de la copropriété en général et de l'action du conseil syndical d'Ilios en particulier, ainsi que du constat de son épuisement. Dans la rubrique *« Ce qui s'est moins bien passé »* s'exprime le

regret du trop petit nombre de participants, des intérêts divergents entre habitants, et de l'*« impossibilité de scinder totalement les problématiques avec le promoteur internes à la copropriété »*. L'accompagnateur demande pour finir de donner quelques mots pour résumer leur « météo » de fin d'atelier, comme il l'avait fait pour débuter la séance. Le changement de registre montre une nette amélioration : les nuages de mots mis en valeur dans le document de restitution passent de termes tels que *« hypocrisie », « colère », « déçu », « mitigé »* en début de séance, à *« apaisé », « instructif », « intéressant », « constructif », « espoir », « positif »* à la fin. Peut-être ne faut-il pas surinterpréter la différence, et sans doute le nuage de mot de départ renvoie-t-il davantage à l'état d'esprit lié à la copropriété alors que le deuxième évalue-t-il davantage l'atelier en tant que tel, mais toujours est-il que cette différence rejoint les avis récoltés *a posteriori* auprès des habitants : les participants y trouvent une forme d'apaisement. Cela ne signifie pas la résolution des controverses en cours, mais l'apaisement relève en soi de l'une des visées des ateliers d'accompagnement d'EQS, et en particulier de ces premiers ateliers à Ilios.

Un troisième atelier est convenu pour novembre 2020. Celui-ci est finalement reporté pour cause de nouveau confinement sanitaire. Il s'ensuit une longue période de relation en pointillés entre EQS et Ilios. Le confinement lié à la Covid en est la principale raison, mais pas l'unique : le principal voire l'unique intermédiaire d'EQS à Ilios, à savoir la personne identifiée comme le président du conseil syndical (depuis qu'EQS ne passe plus par le promoteur), répond peu aux sollicitations d'EQS. Quelques échanges téléphoniques ont lieu entre lui et Emmanuel Marx. Mais il se déclare très chargé professionnellement et trop occupé à ses démarches envers le promoteur avant que ne s'écoule la première année synonyme de levée des réserves. Ce n'est qu'en juin 2021 que les accompagnateurs d'EQS retournent finalement à Ilios. Étant donné le caractère très singulier de cet agenda, il est convenu de ne pas faire de cette nouvelle date un 3e atelier classique mais d'en faire une rencontre avec les membres du conseil syndical pour dresser un *« bilan partagé »* de la première année d'intervention. La séance regroupe 6 participants dans le local vélo, bien que celui-ci soit toujours aussi dénudé de quelque équipement que ce soit. La tenue des échanges notés dans le document de restitution montre bien que la réunion concerne le conseil syndical et ses points de vue, et non la copropriété dans son ensemble. C'est en effet bien le conseil syndical qui est indiqué dans le pronom « nous » du titre de la première colonne restitué dans le document de restitution, dont le titre est *« Ce qui nous a renforcé »*. Il est fait part des actions du conseil (principalement tournées

autour de la constitution d'un dossier de doléances à l'encontre du promoteur), de son unité, et de son sentiment de légitimité. À lire le document de restitution, les membres du conseil syndical semblent satisfaits de leur travail, et considèrent la centralisation de leur action par quelques personnes comme une force en termes d'efficacité, même s'ils regrettent la surcharge que cela engendre pour eux et le manque d'implication de la part des autres.

Chacune des deux autres colonnes, respectivement *« Que vise-t-on » et « Comment s'y prendre »,* se subdivisent en deux parties, comme pour dire « nous » et « ceux pour qui nous travaillons », en distinguant une partie *« au niveau du conseil syndical »* et une partie *« à l'échelle de l'ensemble de la copropriété »*. Dans cette subdivision se reconnaît bien l'intention des accompagnateurs d'Ilios qui vise à une inclusion la plus large possible des habitants. La réunion paraît ainsi comme un compromis : EQS mobilise le conseil syndical faute de pouvoir mobiliser au-delà, mais l'incite à travailler son rapport avec l'ensemble de la copropriété. Faute de présence physique des copropriétaires non membres du conseil syndical, il est question d'eux en tant que destinataires légitimes de l'action, qu'il s'agit dès lors de prendre en compte. Notons que le public bénéficiaire est ici limité aux copropriétaires et qu'il n'est pas question des locataires : cette visée est sans doute jugée trop lointaine aux yeux des membres du conseil syndical - ils sont en effet présentés comme *« totalement désengagés de la copro »* par l'un d'entre eux (copropriétaire Ilios, entretien). Le contenu de ces deux colonnes fait état de l'objectif du conseil syndical de gagner en visibilité, en lisibilité et en liant auprès des autres habitants, et de mieux susciter un *« sentiment de co-responsabilité »* à l'échelle de la copropriété, ce qui peut se lire entre les lignes comme un rappel au respect des règles établies. Il est également convenu de *« donner plus de place à l'interconnaissance et la compréhension réciproque entre voisin (en dehors du travail du conseil syndical) notamment par des temps de convivialité du type 'team building' »* : cette note reprend de manière assez explicite les intentions des accompagnateurs EQS. Cette rencontre semble confirmer un désir de poursuivre la démarche d'accompagnement : il est convenu d'un prochain atelier après l'été.

Le 3e atelier a lieu en septembre 2021. Il réunit à nouveau 15 participants dans le local vélo, dont la moitié sont membres du conseil syndical. Le titre de cet atelier est *« Prendre du recul sur le fonctionnement de la résidence depuis la dernière rencontre. Quoi mettre en place pour impulser une nouvelle dynamique entre habitants ? »* Il s'agit en un mot de faire le point sur les expériences passées dans la copropriété, sur la situation présente

et sur les perspectives à envisager. Le document de restitution débute par un dessin qui illustre des montagnes accolées à une plaine. La légende renvoie les montagnes à l'expérience passée à Ilios, faite de *« décalage livraison », « confinement »* et *« levée des réserves »*. La plaine, avec sa légende *« vous êtes ici »,* illustre la situation présente, ou plutôt ce que chacun voudrait qu'elle soit, plus stable et apaisée. Au-dessus de la plaine se dessinent tout de même des nuages et du vent, intitulés *« différences de statuts », « différences de typologie », « différences d'engagements »* : la plaine n'est pas si tranquille et insouciante que cela… Le dessin, si on le lit de gauche à droite, se poursuit par un cours d'eau qui semble à traverser avant d'arrivée sur une île (un horizon paradisiaque), sous laquelle peut se lire une triple légende : *« intérêt commun », « sentiment de coresponsabilité », « écoute de la diversité »*. Cette illustration donne ainsi le récit d'une expérience collective, avec ses épreuves passées et futures, ses visées communes, et une recherche d'apaisement. Le récit relève autant de l'intention performative que du constat de l'existant. Il est le récit que proposent les accompagnateurs aux participants.

Une deuxième page du document de restitution fait état d'un *« bilan [de l'activité de la copropriété] depuis la dernière rencontre »*, près d'un an plus tôt. Cette partie de l'atelier participe elle aussi à la constitution d'un récit collectif, mais sous un autre angle. L'accompagnateur ne prend plus la posture d'initiateur de récit, il prend celle d'un animateur qui invite les participants à partager leur expérience pour les regrouper. À proprement parler, la démarche ne va pas jusqu'à constituer un récit commun : les idées sont accumulées sans que ne soit cherchée une cohérence narrative particulière (à l'inverse des montagnes, des plaines et de l'île, par exemple). Sont ainsi indiqués pêle-mêle des événements tels que *« une rencontre en juin pour la fête des voisins (10 personnes) », « plusieurs actes de vandalisme », « une réunion avec le promoteur pour faire le point que la levée des réserves (déc. 20), réunion prometteuse mais sans conséquence… »* Sans chercher à les hiérarchiser et à les organiser autour d'un récit cohérent, la démarche sert à faire apparaître auprès des participants les éléments qui paraissent marquants dans l'expérience passée. Les deux pages suivantes reprennent la même intention de partage des événements liées à la copropriété. Une première page brille par la pauvreté de son contenu : sous le titre *« Ce qui s'est bien passé (le positif) »*, les participants n'ont manifestement rien trouvé de mieux que *« L'immeuble tient encore debout… »* et *« Pas trop de nuisances sonores au sein de la résidence (pas de tapage nocturne par exemple) »*. Il n'est pas difficile d'imaginer l'accompagnateur user de son humour pour chercher à positiver la situation. La page *« Ce*

qui s'est moins passé (le négatif) » est nettement plus renseignée, que ce soit en termes de doléances vis-à-vis du promoteur et du syndic ou vis-à-vis du comportement d'autres habitants.

L'avant-dernière page annonce des actions pour améliorer la situation. Il est convenu d'un *« moment festif pour faire connaissance entre habitants »,* de *« constituer une base de données avec les coordonnées téléphoniques et électroniques des habitants »,* de *« partager un même état des lieux des malfaçons de la résidence (en AG par exemple) pour ensuite échanger sur une position commune vis-à-vis du promoteur », « une nouvelle équipe pour le conseil syndical avec de l'énergie ! »,* et *« prévoir d'autres temps de travaux collectifs d'entretien/nettoyage »* (« Restitution Atelier #3 Ilios »). L'évocation de tels horizons a de quoi satisfaire les accompagnateurs d'EQS. Cela, d'autant plus que le *« bilan partagé de la rencontre d'aujourd'hui »* montre des indices de satisfaction des participants (pour les mêmes motifs que l'atelier précédent).

Pourtant, plus aucun atelier ne suit. Le moment festif n'est pas organisé lui non plus. La personne identifiée comme le président du conseil syndical ne répond que difficilement aux sollicitations d'EQS. Ces difficultés n'étonnent pas particulièrement Emmanuel Marx, tant il diagnostique une faiblesse de la dynamique collective au sein de cette copropriété. *« Clairement, dans 5 ans, la copro est dans un dispositif curatif »*, annonce-t-il lors de nos discussions informelles, en dressant le portrait d'une *« spirale de la déqualification »* qui lui paraît largement engagée. Quelques temps plus tard, le taux d'impayé de charges confirme le propos : le syndic[10] annonce que *« les impayés s'élèvent à 40K€ sur un budget de 170K€ »* en juin 2023 (message électronique, décembre 2023). Sans que ce ne soit dit officiellement, les accompagnateurs d'EQS s'habituent peu à peu à l'idée que leur accompagnement s'est arrêté de fait. En faisant les comptes, le contrat peut paraître honoré compte tenu du contexte particulier : seuls 3 ateliers sur les 6 annoncés ont été organisés, mais il faut ajouter la séance auprès du seul conseil syndical et les 2 séances de médiation. Cependant, au moment de l'enquête en 2022, soit un an après la tenue du dernier atelier, réapparaît l'idée que d'autres ateliers s'organisent : plusieurs membres du conseil syndical estiment que les sommes promises par le promoteur en compensation des dommages subies pourraient être attribuées à leur financement. Mais, au moment d'écrire ces lignes, il ne s'agit que d'une possibilité très hypothétique.

10 C'est-à-dire le nouveau syndic, la copropriété ayant changé de syndic entre l'enquête de juillet 2022 et notre nouvelle sollicitation en complément d'enquête en décembre 2023.

Des bilans qui ramènent aux attentes des différentes parties concernées

Au-delà de l'indice de satisfaction, les bilans recueillis lors des entretiens de juillet 2022 renseignent sur les attentes respectives des différentes parties concernées.

L'ensemble des habitants interrogés s'accorde sur une bonne vision des ateliers EQS et de la personnalité d'Emmanuel Marx, dont l'humour, le volontarisme, la patience, la capacité d'écoute et d'animation sont salués. Plusieurs estiment avoir apprécié l'organisation de tels espaces de discussion et d'écoute collectives : *« Déjà parce que je me sentais moins seule. Il y avait quelqu'un qui s'intéressait à tout ça, et pour moi c'était bien »* (Emmanuelle, appartement en logement collectif), *« il y avait une vraie attention pour l'écoute collective »* (Aline, appartement en logement intermédiaire), *« les gens se sont mieux rendus compte du travail effectué par le conseil syndical »* (Laurent, membre du conseil syndical). Mais ces appréciations sont toutes aussitôt contrebalancées par le regret que les ateliers n'aient pas mobilisé plus de monde : *« malheureusement, il n'a pas obtenu le succès qu'il méritait. Presque personne n'est venue en réunions. C'est toujours les mêmes qui viennent »* (Emmanuelle, appartement en logement collectif), « *j'ai trouvé intéressant sa démarche, mais je suis un des rares à le penser, je pense, les autres s'en foutent un peu. Il y en a 3 ou 4 qui sont favorables, mais globalement, le reste, je vois bien que ça ne colle pas. Ça n'a pas démarré le truc »* (Laurent, membre du conseil syndical). Plus grave encore, chacun des habitants interrogés s'accorde à dire qu'il n'est pas certain que les ateliers auront eu des effets durables : « *C'était très bien, mais depuis, j'ai l'impression que personne n'en a tiré un bénéfice. On n'a pas réussi collectivement à imprimer quelque chose de plus serein. Moi, je ne sais pas si aujourd'hui on en tire encore un bénéfice »* (Laurent), « *ça se passe bien quand on se voit, on se comprend… Mais on n'essaie pas de changer. Sur le coup, les gens ils disent 'c'est vrai, vous avez une maison,' mais après il n'y a rien qui change »* (Idris, maison).

Les habitants disent cependant avoir retiré des bénéfices des ateliers. Une habitante, particulièrement en attente de sociabilité, s'estime satisfaite à ce niveau : *« J'ai fait connaissance avec des gens. C'était bien. Et les autres aussi »* (Emmanuelle, appartement en logement collectif). D'autres ont trouvé un apaisement bienvenu au milieu des tensions liées aux rapports au promoteur, au syndic, et entre habitants. Les ateliers n'ont pas solutionné les problèmes, mais ils ont tout de même permis d'en parler calmement, de pouvoir établir des faits et avancer dans l'inter-compréhension :

« Il a été aussi très utile dans la mise en place d'un rôle un peu d'un tiers, pour organiser des réunions entre le promoteur et l'architecte, quand on était vraiment dans le chaud […] Il a été l'animateur, le modérateur pour éviter que ça parte en pugilat, en bagarre. Je lui suis reconnaissant de ça. […] Après, on a compris, je pense les uns et les autres, qu'il fallait être un peu moins direct et moins frontal » (Laurent, membre du conseil syndical), *« On a eu des échanges houleux, les gens avaient besoin de sortir leur colère, il fallait que ça sorte, qu'on crache notre venin. Et du coup c'était Manu ! Il n'était pas venu pour ça, mais… Après, il y a eu des fois où c'était différent, où c'était un peu plus positif, on est sorti de là plus sereins »* (Emmanuelle, appartement en logement collectif), « *Ça a désamorcé la colère de certaines personnes »* (Aline, appartement en logement intermédiaire).

Un autre type de bénéfice concerne l'apprentissage de la copropriété, ce qui est l'un des objectifs exprimés des ateliers EQS. Un habitant interrogé estime n'avoir rien appris à ce niveau car il n'est pas primo-accédant, une autre dans le même cas avoir quant à elle *« appris quelques trucs »*, mais tous saluent l'importance de cet apprentissage : « *Dans le conseil, on a des gens qui connaissent rien à une copropriété. Moi non plus d'ailleurs, je suis primo-accédant. Mais à un moment, il faut essayer de travailler quand même. C'est une instance de travail »* (Laurent, membre du conseil syndical), « *on sait déjà ce que c'est qu'une AG, mais en fait, en vrai, j'ai aussi appris des trucs sur la destination de l'immeuble, sur des choses qu'on ne m'avait jamais expliqué. J'ai appris des trucs de manière générale sur la copropriété, les droits et les devoirs en copropriété. Ça avait permis d'expliciter les devoirs de chacun »* (Aline, appartement en logement intermédiaire), *« Il y a eu une séance où on nous a expliqué le rôle du syndic, le rôle du conseil syndical… Après, c'est resté un peu flou dans ma tête »* (Emmanuelle, appartement en logement collectif). Un habitant en maison retient quant à lui des ateliers que « *La copropriété, c'est vous avez une maison, mais vous n'êtes pas libre à 100 % »,* et en conclut que *« c'est pour ça, si ça ne change pas, on va acheter une maison individuelle ailleurs, c'est beaucoup mieux »* (Medhi, maison). L'idée transparaît la plupart du temps qu'un tel apprentissage s'adresse surtout aux autres : *« c'était important pour des gens comme [Rac] d'entendre qu'ils avaient des maisons, mais en fait ils avaient acheté des appartements en forme de maison. C'est des maisons individuelles, mais pas vraiment. »* (Aline, appartement en logement intermédiaire), *« il [Emmanuel Marx] a été quand même pour nous très utile, en tout cas pour moi, dans le cadre de ce qu'on voulait générer pour créer une forme d'apprentissage pour des gens avec des profils aussi très différents. […] Moi je ne suis pas là pour éduquer les gens ! […] Emma-*

nuel Marx, par contre, oui, il nous a permis d'animer quelques réunions de copropriété sur la thématique du bien vivre ensemble » (Laurent, membre du conseil syndical).

Un dernier type de bénéfice, enfin, semble en apparence renvoyer directement à l'intention principale des ateliers EQS, à savoir l'idée de faire des habitants en copropriété une communauté : *« J'aimerai qu'on travaille sur le concept de l'harmonie générale parce que c'est un concept fort »* (Laurent, membre du conseil syndical). Mais à bien y regarder, « l'harmonie » ici présentée (nommée ailleurs le « vivre-ensemble ») renvoie avant tout au respect des règles établies qui condamnent le trouble du voisinage, l'usage du barbecue, l'installation des piscines, l'installation non harmonisé des brises-vues, les intrusions et l'incivilité : « *C'est [le concept] qui lie juridiquement la copro, et le règlement intérieur »*. L'harmonie recherchée est celle qui consiste à respecter la loi et le règlement de copropriété, et il est attendu des ateliers qu'ils incitent chacun à s'accorder sur ce respect. Il va sans dire qu'il est présumé que cette pédagogie s'adresse plutôt aux autres (et en particulier à ceux qui ne participent pas aux ateliers) qu'à soi-même, et qu'il s'agit du respect des normes établies plutôt que de la construction de nouvelles normes collectives.

Ainsi, ces formes de bilan de la part des habitants renvoient à leurs attentes : ils s'expriment en termes de sociabilité, de parole et d'écoute, d'apaisement, d'information et d'apprentissage pour soi et plus encore pour les autres. En revanche, les ateliers ne semblent pas répondre aux attentes principalement exprimées dans les entretiens : ils ne parviennent pas à résoudre les problèmes liés aux bâtiments et au promoteur, ni les problèmes liés à l'extérieur (intrusions, rodéos), ni les controverses qui clivent les habitants. Cela rejoint l'évaluation qu'en donnent les habitants interrogés : ils ont tous un avis globalement positif des ateliers, mais estiment dans le même temps qu'ils n'ont pas beaucoup d'effet, en particulier parce qu'ils ne touchent pas les publics principalement visés.

La visée pédagogique des ateliers EQS est celle qui ressort le plus clairement des propos que tiennent le promoteur et le syndic : *« pour beaucoup, c'était une nouvelle aventure. C'est des primo-accédants qui ont la chance de pouvoir entrer dans le dispositif de l'ANRU et accéder à la propriété de cette manière-là. C'est des réflexes tout bêtes, mais quand on est propriétaire d'un logement neuf, c'est pas comme… La notion du neuf, déjà, ça demande un temps d'adaptation, parce que le logement neuf n'a pas été éprouvé, n'a pas été habité »,* dit par exemple le promoteur (entretien). *« Dans l'idée, moi j'attendais qu'on arrive à ce que les gens soient plus conscients de la*

mission du syndic, de ce qu'est un règlement de copro, d'avoir ensuite une gestion de la copro qui est facilitée, avec un lien qui a été créé, et du coup un fonctionnement de copro facilité », dit pour sa part la syndic (entretien). À cette visée s'ajoute bientôt celui de la médiation : « *vu le climat et l'ambiance qu'on avait, il nous fallait un médiateur pour le faire* » (promoteur). Cette visée de médiation, perçue comme un écart du point de vue des accompagnateurs d'EQS, est une forme de continuité pour le promoteur et la syndic, tant elle reste sur un principe de pédagogie descendante : il est attendu des ateliers qu'ils travaillent la notion de « vivre-ensemble », compris dans le sens du rappel du cadre légal, du fonctionnement formel d'une copropriété, du devoir de respect du règlement de copropriété et de la tranquillité du voisinage. La méthode attendue est celle de la discussion et non celle de l'imposition, mais elle reste dans l'idée que les habitants doivent apprendre à respecter un cadre déjà existant et dont le promoteur et le syndic connaissent déjà les règles. Dans leurs propos sur les ateliers EQS, le promoteur et le syndic ne parlent pas, par exemple, de la visée d'accompagner les habitants dans leur volonté de s'organiser collectivement pour mieux faire valoir leurs revendications, ni de *« se donner des ailes »*.

Au final, le promoteur et le syndic partagent un même avis sur les ateliers EQS. Ils en saluent la visée pédagogique et le savoir-faire de l'accompagnateur qui l'incarne. Dans le même temps, ils estiment que les ateliers n'ont pas pu remplir leur fonction de manière satisfaisante, pour les mêmes raisons qu'eux-mêmes n'ont pas pu effectuer leur travail de manière satisfaisante à Ilios, *« du fait du contexte particulier »* (syndic, entretien) : les ateliers, tout comme les assemblées générales du conseil syndical par ailleurs, ont été *« entièrement absorbées pas les réserves des parties communes, les insatisfactions avec le promoteur… Et les sujets sur lesquels Éco-Quartier devait intervenir, ils n'ont pas pu être réalisés […] Les ateliers ont été déviés de leur objectif »* (promoteur, entretien). *« On aurait pu dire 'l'intervention d'Éco-Quartier ne sera absolument pas liée à vos problématiques et au promoteur, on fait fi de tout ça, et on va se baser juste sur votre bien-vivre ensemble et sur ce que c'est qu'une copro, et de tout ça on ne va pas parler'. Mais ça n'aurait pas fonctionné non plus. En fait, ils estimaient qu'on ne pouvait pas parler du reste tant que ça ce n'était pas réglé »,* estime pour sa part la syndic.

De manière plus globale, le promoteur et le syndic s'accordent à dire qu'ils ne financeront pas à nouveau de tels ateliers, non pas par rejet des ateliers en tant que tels, mais plutôt parce qu'ils estiment que ce n'est pas à eux de financer de telles démarches : « *c'est une bonne chose que de le faire. Après… Comment je vais dire ça… Notre rôle à nous c'est de construire des*

logements. Et ce n'est pas d'éduquer les gens. […] À mon sens ce n'est pas aux constructeurs de mettre en place ces démarches-là. C'est plutôt soit à la collectivité soit à l'aménageur de mettre en place ce genre de choses, pour avoir une idée, une cohérence. Je veux dire, chacun son rôle. On ne peut pas demander à un constructeur de résidences de gérer du social. Ce n'est pas notre ADN. On n'a pas des équipes pour ça, nous. Et puis si il faut, après, tenir compte d'un budget qui est ce qui est pour ce genre de choses, ben nous, de base, on ne l'a pas forcément prévu » (promoteur, entretien). Le propos du syndic est sensiblement le même : « *On va être transparent, la question, c'est aussi celle du financement de la mission. Là, dans ce projet-là, c'est le syndic qui en a financé une partie, et le promoteur. Pour d'autres copropriétés, on ne fera plus un accompagnement en tant que syndic. C'est une prestation qui devrait être proposée au syndicat des copropriétaires. Mais à partir du moment où c'est une prestation payante, les gens ne vont pas vouloir la financer, ils vont dire 'on va pouvoir se débrouiller tout seul.' […] J'estime que ce n'est pas à nous, en tant que syndic, de payer ça. Clairement, c'est à l'Eurométropole d'investir pour permettre de bien vivre ensemble* ». Le promoteur et la syndic hésitent à savoir s'il reviendrait plutôt au conseil syndical ou à la collectivité de financer la démarche d'accompagnement, mais ils estiment en tout cas que ce n'est pas à eux de le faire, et que cela ne rentre pas dans leurs attributions ni dans leurs budgets. Cela pose directement deux questions entremêlées : qui commandite et qui finance les accompagnements.

Du point de vue des accompagnateurs d'EQS, l'expérience n'est pas jugée comme un échec à proprement parler, mais plutôt comme un rendez-vous manqué. Ils estiment n'avoir pas eu les moyens d'essayer de faire de la copropriété Ilios une communauté d'habitants. De manière significative, la question de l'inclusion des locataires n'a presque jamais été ne serait-ce qu'évoquée : *« on était à des années-lumière de cette problématique »*, dit Emmanuel Marx en discussion informelle. Les accompagnateurs d'EQS renvoient ce bilan mitigé au contexte particulier : la copropriété d'Ilios s'est construite sur un ensemble trop important de fragilités, à commencer par les malfaçons des bâtiments mais aussi la diversité des types de logements et la proportion de primo-accédants pour donner une base solide au travail d'accompagnement. Cela montre que le travail de constitution du commun suppose de pouvoir se baser sur des prises disponibles. Par ailleurs, l'expérience d'Ilios (et dans une moindre mesure celle de la Résidence du Parc) amène Emmanuel Marx à se demander si la période des aménagements est une période propice à la tenue des ateliers, tant ces périodes mettent les problèmes des réserves sur le devant de la scène

et rendent les habitants peu disponibles. Cette remarque rejoint celle de Gaëtan Brisepierre, pour qui *« la livraison ou remise des clés est sans doute l'un des moments les moins propices aux actions d'accompagnement car les habitants sont accaparés par l'appropriation de l'espace et de l'identification des éventuels »* (Brisepierre, 2015, p.9). Mais Emmanuel Marx hésite sur ce point : cette période constitue dans le même temps un moment privilégié dans la vie des copropriétés et des copropriétaires dans leur recherche d'auto-organisation constituée autour d'objets communs. En cela, cette période relève donc d'un moment stratégique dans les visées d'Éco-Quartier Strasbourg.

LES QUESTIONS QUI RESSORTENT DE L'EXPÉRIENCE DES ATELIERS EQS À ILIOS

Plusieurs questions ressortent de l'expérience d'Ilios pour la tenue d'ateliers d'accompagnement : comment accompagner des copropriétés qui disposent de très peu de prises au travail d'organisation ? Peut-on en espérer des résultats probants ? Quelle est la bonne temporalité pour accompagner les habitants, et en particulier est-il judicieux de les accompagner au moment des aménagements ? Quelle attitude adopter quand il est demandé de jouer un rôle de médiation entre les habitants et les promoteurs et syndics ? Qui est censé et en capacité de financer les ateliers, et en quoi la réponse à ces questions influence-t-elle les visées et tenues des ateliers ?

BIBLIOGRAPHIE

Brisepierre Gaëtan : 2015, « 'L'accompagnement des habitants' : une évidence à déconstruire. Étude sociologique auprès des professionnels du bâtiment », rapport pour Leroymerlinsource

Hoggart Richard : 1970, *La culture du pauvre*, Les éditions de Minuit, « Le sens commun »

Feschet Valérie : 2005, « Grands principes et petits arrangements. Les espaces communs dans les copropriétés 'normales' du sud de la France », dans Haumont, Morel (dir.), *La société des voisins. Partager un habitat collectif*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme

Lefeuvre Marie-Pierre : 2019, « Introduction », dans Lefeuvre (dir.), « 'La copropriété, vers une transition juridique ?' Entre propriété privée et gestion collective, les 'mondes sociaux de la copropriété' », Rapport pour la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature / Plan Urbanisme Construction Architecture

Lefeuvre Marie-Pierre : 2003, « Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété », Cahiers internationaux de sociologie, n°114, p. 73-92

Lelévrier Christine, Guigou Brigitte : 2005, « Les incertitudes de la résidentialisation. Transformation des espaces et régulation des espaces », dans Haumont, Morel (dir.), *La société des voisins. Partager un habitat collectif*, Éditions de la Maison des sciences de l'homme, p. 51-68

Vanuxem Sarah : 2018, *La propriété de la terre*, Wildproject, « Le monde qui vient »

COPROPRIÉTÉ RÉSIDENCE DU PARC

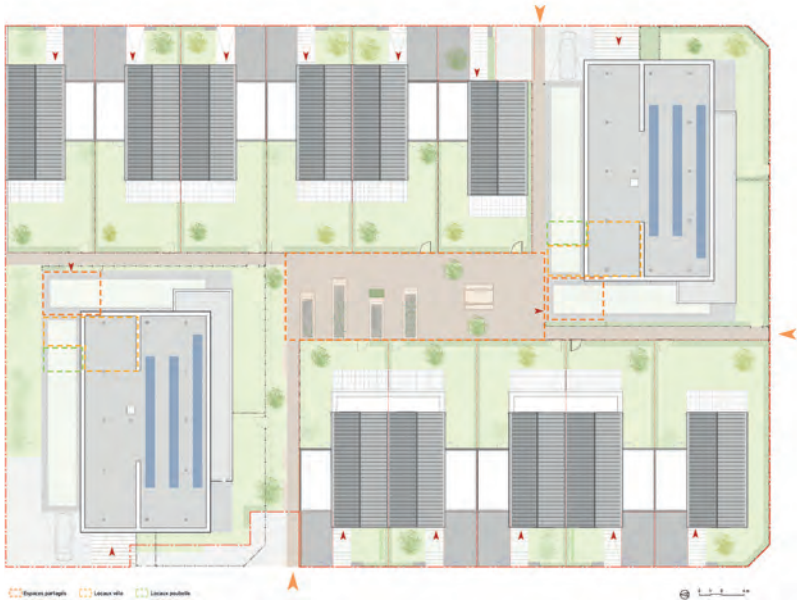
INTRODUCTION

La copropriété Du Parc est située dans une commune de la deuxième couronne de l'Eurométropole de Strasbourg, bordée au nord et à l'ouest par un lotissement pavillonnaire et au sud par un espace boisé protégé. À l'est, se trouve une zone d'activités commerciales. Elle est desservie par deux axes routiers (dont une route départementale) et par deux lignes de bus. Pour rejoindre Strasbourg, il faut compter une vingtaine de minutes en voiture, de 30 à 40 minutes en bus ou 30 minutes à vélo (un trajet composé de pistes cyclables et de portions de routes non aménagées) (Illustration 1).

Livrée en décembre 2020 et février 2021, elle comporte 25 logements en accession à la propriété libre (65% de propriétaires occupants, 35% de locataires). Conformément au cahier des charges des constructions et des espaces privés de l'aménageur de ce nouveau lotissement, encore en chantier au printemps 2024, la copropriété se compose d'une diversité de typologies architecturales (voir Illustration 2) :

Illustration 1 : Plan de situation de la résidence Du Parc.

Illustration 2 : Plan masse de la résidence Du Parc (200e).



- 11 maisons individuelles (R+1) en bande avec jardins privatifs ouverts sur le cœur d'ilot ;

- 2 immeubles collectifs de 7 logements chacun (dont 1 T2, 4 T3 et 2 T4 en R+2), avec rez-de-jardin et terrasses, qualifiés de « logements intermédiaires » par l'architecte.

L'opération se structure autour d'un cœur d'ilot, piéton et privé, bordé à l'ouest et à l'est par 5 et 6 maisons individuelles, au sud et au nord par les deux collectifs. Les espaces extérieurs (terrasses et rez-de jardin) des résidents des collectifs sont orientés soit vers le cœur d'ilot, soit vers l'espace boisé en bordure du quartier. Quatre portillons marquent l'accès à l'ilot central (Illustration 3). Les jardins des 11 maisons et des logements en rez-de-jardin d'un des deux collectifs donnent sur cet espace central, ils sont fermés par des clôtures et ouvrent sur le cœur d'ilot par de petites portes (Illustration 4). Enfin, deux parkings enterrés sous les logements collectifs dont les entrées sont accessibles depuis l'extérieur accueillent

Illustration 3 : L'un des 4 portillons d'entrée (juillet 2022).

Illustration 4 : Les jardins ouverts sur le cœur d'îlot et fermés par des clôtures (juillet 2022).

les voitures des résidents des immeubles. Selon notre entretien avec le syndic, la copropriété ne connaît pas de soucis financiers.

Le promoteur immobilier (implanté dans l'EMS) a remporté l'appel d'offre en association avec une agence d'architecture (provenant de Sélestat). L'architecte a suivi le projet immobilier jusqu'au dépôt du permis de construire mais n'en a pas assuré la maîtrise d'œuvre, prise en charge par le promoteur. Cette collaboration fait suite à un premier projet d'immeuble collectif réalisé à Strasbourg. Les différents binômes sélectionnés à l'échelle du quartier (promoteur et architecte) ont participé à quelques séances de travail collectives, organisées par l'aménageur, pour faire avancer en cohérence leurs esquisses de projet. L'opération étudiée est présentée par le promoteur sur son site internet et dans le dossier de presse comme un « programme vitrine » qui « cumule les innovations », de par sa mixité architecturale, ses ambitions environnementales et sociales. L'opération se donne pour objectif de suivre les normes environnementales de la RT 2012 avec 20 à 30 % d'énergie renouvelable. Bien que le site internet fasse mention d'un éco-quartier, le quartier dans lequel s'implante la copropriété n'en a pas la labellisation. Censé répondre aux « aspirations nouvelles des citadins », le projet propose plusieurs « espaces mutualisés » (local vélo, atelier et chambre d'amis) pour « favoriser les échanges et la solidarité » tout en respectant la vie privée. Les futurs acquéreurs sont informés de la mise en place d'une « démarche AMU » « pour favoriser l'usage et l'utilisation de ces espaces mutualisés », au travers l'organisation de « 6 réunions, et plus si nécessaire, lors desquelles les copropriétaires apprennent à se connaître grâce à des thématiques de jeux et de réflexions ». Plus largement, l'objectif, mentionné par le promoteur pour cette opération, est ambitieux : que tous puissent « participer aux prises de décision concernant la gestion de la résidence ».

Notre enquête de terrain a consisté en :

• 3 entretiens avec les acteurs professionnels du projet : le promoteur (28 mars 2022), l'architecte (20 octobre 2023) et le syndic (9 janvier 2024).

• 4 entretiens avec des habitants, tous propriétaires depuis la livraison (les prénoms sont anonymisés) :

  • Marie et Pierre primo-accédants, maison individuelle en copropriété, 30-40 ans, en couple, 3 enfants, bibliothécaires, 12 décembre 2022

  • Laura propriétaire, membre du conseil syndical, immeuble collectif, 2ème étage, 30-40 ans, en couple, commerciale dans l'immobilier, 20 juin 2023

• Myriam propriétaire, membre du conseil syndical, maison individuelle en copropriété, 30-40 ans, célibataire, 1 enfant, gestionnaire de patrimoine, 28 août 2023

• Martin primo-accédant, maison individuelle en copropriété, 30-40 ans, en couple, commercial, 12 septembre 2023

Nous avons également pu rejoindre la démarche d'accompagnement, largement entamée, en observant la séance d'accompagnement du 2 juillet 2022. Les séances précédentes ont été documentées par les accompagnateurs. Enfin, nous avons été présente à l'AG de copropriété du 18 octobre 2023. La première AG avait eu lieu à l'hiver 2021, la seconde en juin 2022. Par rapport à l'ensemble de notre corpus, nous étudions cet accompagnement dans sa dernière phase. Il a débuté en novembre 2020 avec les futurs propriétaires. Deux séances en novembre 2020 et février 2021 ont eu lieu avant les emménagements (deux étapes de livraison en décembre 2020 et février 2021). Deux séances ont ensuite eu lieu en avril et septembre 2021. Nous avons participé à la 5ème rencontre, le 2 juillet 2022, qui sera finalement la dernière séance, les accompagnateurs n'étant plus sollicités par les habitants.

LES ESPACES PARTAGÉS DE LA COPROPRIÉTÉ

L'opération Du Parc compte trois espaces partagés distincts :

- Premièrement, un cœur d'ilot extérieur ceint par les jardins privatifs des maisons et par les rez-de-jardin du logement collectif situé au nord. Cet espace est accessible depuis la rue grâce à 4 portillons ouverts le jour et fermés la nuit par les habitants (Illustration 5). Il faut ensuite longer les façades clôturées des collectifs pour pénétrer sur l'espace central. Ce dernier, au sol gravillonné, est planté de deux arbres (Illustration 6). Il accueille 4 plates-bandes en terre rectangulaires pour le jardinage, ainsi qu'une table et deux bancs en bois fixes (Illustration 7). Cet espace répond à une demande du cahier des charges du quartier (CPAUPE) : « Le projet prévoit la création de cœurs d'ilots aménagés et non constructibles, traversés par un réseau de cheminements piétons et cyclables. »

- Deuxièmement, une « chambre d'amis » de 12m² avec sa salle de bain privative de 5m² comprenant une douche, un lavabo et des toilettes. La pièce a été livrée meublée d'un lit deux places et de deux tables de nuit (Illustration 8). Elle est située en rez-de-chaussée d'un des deux immeubles

Illustration 5 : L'allée au nord de l'îlot, la rue est visible au loin, nous prenons la photo depuis l'espace central. Sur la droite, on aperçoit l'immeuble collectif situé au nord et son rez-de-jardin. Sur la gauche, les maisons individuelles (Février 2024).

collectifs. Sa particularité est d'être accessible uniquement depuis le cœur d'îlot et non depuis les espaces intermédiaires du logement collectif. D'après notre entretien avec le syndic de copropriété, la chambre a été louée une quarantaine de fois sur l'année 2023.

- Troisièmement, une pièce « atelier » de 17m², située au rez-de-chaussée du collectif situé au nord de la parcelle. Elle est accessible depuis l'un des cheminements piétons qui permet d'accéder à l'espace central. Cette pièce non aménagée à la livraison accueille, lors de nos observations en juillet 2022 et février 2024, une tondeuse, quelques outils de jardinage et un établi (Illustration 9).

Le promoteur a financé le Kit Starter à hauteur de 6 000 euros, mais n'a pas prévu de budget participatif. Il a toutefois livré la chambre partagée meublée, ainsi que quelques équipements pour l'atelier (une tondeuse, un établi et quelques outils). Les logements collectifs comportent également chacun un local poubelle et un local vélo (31 et 35m2) ainsi que des espaces de distribution bénéficiant d'une taille généreuse et de la lumière naturelle.

Illustration 6 : L'espace central avec les espaces plantés et les deux arbres. En face le collectif situé au sud, sur la droite, les maisons individuelles (juillet 2022).

Illustration 7 : Table et bancs en bois fixes situés dans l'espace central (Février 2024).

Illustration 8 : La chambre d'amis meublée (ici occupée par un proche de l'un des copropriétaires).

Illustration 9 : L'établi dans la pièce atelier (juillet 2022).

Dans cette première partie, nous revenons sur la genèse et l'ambition de ces espaces partagés pour le promoteur immobilier et l'agence d'architecture. Nous croisons ensuite ce discours avec celui des habitants quant à leurs pratiques effectives de ces espaces. Cela nous permet d'interroger la dimension « partagée » de ces espaces qui semblent relever davantage d'un usage privatif. À noter que l'adjectif « partagé » est celui qui est le plus présent chez nos enquêtés qui désignent « la chambre partagé » ou « le potager partagé ». Le promoteur utilise également la notion d'espace « mutualisé ». Nous interrogeons également leur dimension marginale, du point de vue de leur fonction au sein du projet immobilier et résidentiel, et peu qualitative, du point de vue spatial. Ces espaces nous apparaissent finalement être des révélateurs des contraintes que fait peser le cadre de la copropriété sur la dynamique collective habitante.

Des espaces « terreaux » de liens sociaux

Une « responsabilité sociale » pour le promoteur

Le promoteur de l'opération, que nous avons rencontré, ambitionne à travers le projet architectural de promouvoir un mode de vie donnant une place importante au collectif : au sens d'une gestion commune et autonome des espaces, de liens sociaux riches qui dépasseraient les relations de voisinages habituelles. Il se présente, dans le communiqué de presse, comme un promoteur « responsable » et l'espace partagé est une manière de mettre en œuvre cette responsabilité sociale qui lui incombe face à la « violence » de la vie en copropriété :

> *« Notre responsabilité, en tout cas, c'est notre vision des choses. Notre responsabilité de promoteur est aussi dans la qualité de vie qu'on va pouvoir apporter ou susciter pour nos acquéreurs. » (Promoteur)*

Cette ambition sociale s'enracine dans une première expérience fondatrice, la création d'un espace de jardinage et de bricolage commun au sein d'une copropriété il y a 15 ans :

> *« Et pour ce faire, j'ai eu l'idée dans un premier temps, dans une des toutes premières opérations qu'on a réalisé à X il y a une quinzaine d'années maintenant, de les sensibiliser à l'entretien et à l'usage des espaces verts et des jardins communs. Donc, j'avais mis en place un atelier de bricolage où on a mutualisé du matériel d'entretien et de bricolage, des espaces verts extérieurs et j'ai essayé de les convaincre qu'ensemble, on était plus fort ensemble. Il y avait une meilleure ambiance, il y avait une meilleure qualité de vie et que ensemble, on était capable de faire de belles choses. » (Promoteur)*

Dans son discours transparait un idéal de vie collective qu'il rapproche de sa conception de la vie rurale créatrice de liens sociaux, riche d'espaces de rencontres (bar tabac, PMU, club de foot) à l'inverse de la vie en ville où l'on ne connaît pas son voisin du dessous. Nous reviendrons dans la suite sur l'ambition de « sensibiliser » et de « convaincre » que l'on peut relever ici. Les espaces « mutualisés » sont pour lui un moyen de réactiver cette sociabilité, ils sont un « terreau », un « prétexte » :

> *« Et donc, ces espaces mutualisés pour moi sont venus naturellement pour être un terreau propice à développer une vie sociale épanouie. » (Promoteur)*

L'agence d'architecture qui a collaboré avec le promoteur sur cette opération partage cette conception des espaces partagés : l'atelier de bricolage favoriserait l'entraide entre voisins du fait de la mutualisation d'outils, tandis que les « petits jardins incitent à échanger ». Ces deux acteurs avaient déjà travaillé ensemble sur un précédent projet dans un écoquartier de la ville de Strasbourg, où le « principe » de la « chambre d'amis toute équipée [avait] déjà [été] testée et marche très bien » explique l'architecte interrogée.

Ce rapport de causalité est à interroger, les espaces partagés engendrent-ils des interactions sociales, améliorent-ils le quotidien ? Les analyses, notamment celles apportées par Sylvaine Le Garrec et Manon Leroy dans *L'épreuve du neuf*[11], ne confirment pas cette hypothèse, sans l'infirmer non plus, il semble que la qualité de la vie sociale dépende davantage d'autres facteurs que du seul espace partagé, ainsi que nous allons le montrer.

Une vision dépolitisée de l'appropriation des espaces partagés

Cette vision de l'espace partagé « terreau » de liens sociaux s'adosse à une conception néolibérale de l'habitant : un habitant dont on attend qu'il se prenne en charge, qu'il s'autonomise et dont dépend l'appropriation des espaces.

Un cadre théorique peut être mobilisé ici, développé notamment par Anne Lambert et Sarah Abdelnour dans un article consacré à « l'injonction à l'autonomie » dans les domaines du travail (auto-entreprenariat) et du logement[12]. L'incitation politique à l'accession à la propriété y est

11 Le Garrec Sylvaine, Leroy Manon, *L'épreuve du neuf. Du plan au chez soi : le long travail d'appropriation des acquéreurs d'appartements.* Les chantiers Leroy Merlin Source, 2023.

12 Abdelnour Sarah, Lambert Anne, « "L'entreprise de soi", un nouveau mode de gestion

ainsi envisagée sous l'angle d'un « transfert du référentiel entrepreneurial dans le champ des politiques sociales[13] ». Dans un contexte néolibéral de crise de l'État providence et de montée des inégalités, l'action publique développe une incitation à l'autonomisation, que les autrices envisagent comme une injonction à l'entreprise de soi. Or, les citoyens sont inégalement dotés pour répondre à cette demande et tous ne peuvent mettre en œuvre une autonomie choisie et épanouissante. Nous retrouvons dans cette « utopie de "l'individu-entrepreneur"[14] », les analyses engagées par Bacqué et Biewener dans leur approche critique de la notion d'empowerment et des formes de responsabilisation qui s'y rattachent.

Pour les professionnels de l'opération Du Parc, l'enjeu est bien au travers de ces espaces de « sensibiliser » (ainsi que l'exprime le promoteur dans une citation précédente), d'inciter l'habitant à se « prendre en main » :

« Il y a des copropriétés où ça va fonctionner beaucoup mieux que d'autres, parce que les gens vont se prendre en main, [ils vont] plus comprendre l'intérêt de ces espaces partagés et vont être à l'initiative de leur fonctionnement, de leur développement, [ils] vont être à l'initiative de nouvelles opportunités, [ils] vont être à l'initiative de développer d'autres thèmes aussi sur la base de ce que l'on livre et que l'on propose. » (Promoteur)

Il semble ainsi que l'exigence de participation dans l'aménagement et la gestion de ces espaces rejoint une forme d'injonction à l'autonomie. Cette conception des dynamiques d'appropriation connaît, selon nous, deux écueils :

- D'une part, renvoyant ces dernières à la seule responsabilité de l'habitant, les professionnels de l'aménagement (promotion et conception) occultent les ressources qui viennent enrayer ou faciliter de telles pratiques et dont sont pourvus inégalement les individus :

« J'aurais envie de vous dire que assez naturellement, ce qui ne marche pas, c'est quand les gens s'impliquent pas. » (Promoteur)

Cette différence d'implication n'est pas questionnée, elle est laissée à la seule responsabilité de chacun et se trouve réduite à une différence de nature et non articulée à des ressources et contraintes socialement situées.

---

politique des classes populaires ? Analyse croisée de l'accession à la propriété et de l'auto-emploi (1977-2012) », *Genèses*, 2020/1, n°118, pp.63-84.

13 *Ibid.*, p.68

14 *Ibid.*, p.65

Sont ainsi opposés sans nuance « entreprise de soi » et « assistanat », notion que l'on retrouve d'ailleurs dans le discours du promoteur. Ainsi que le soulignent Sarah Abdelnour et Anne Lambert : « Au fur et à mesure de son extension aux classes populaires, l'injonction à l'entreprise de soi s'inscrit dans un discours moral qui déplace les frontières entre assistance et dépendance et définit de nouvelles lignes de clivage au sein de la société française[15]. »

- D'autre part, cette focalisation sur l'implication des habitants tend à minorer les autres facteurs que sont, par exemple, les caractéristiques spatiales des espaces, le cadre juridique, l'histoire et l'organisation de la copropriété, l'environnement dans lequel elle s'insère.

Il est intéressant de mettre cette posture des acteurs de la promotion et de la conception en regard de celle des accompagnateurs. En effet, l'idée des espaces partagés comme « terreau » de liens sociaux est présente également chez les accompagnateurs. Pour autant, l'intervention d'EQS ne se limite pas à « attendre que la magie opère » pour reprendre une expression de l'architecte. Une formule qui révèle une conception spatialiste que partage le promoteur : les dispositifs spatiaux susciteraient d'eux-mêmes les usages. Or, si les espaces partagés sont bien, pour les accompagnateurs, prétexte au travail de la gestion collective, ils reconnaissent bien là un « travail[16] » et la nécessité de l'accompagner. Autrement dit, ce n'est pas l'espace qui engendre les interactions, mais l'espace qui offre l'opportunité de mettre au travail la dynamique collective.

Un prolongement de l'espace privé qui ne relève pas d'un projet commun

Il s'agit maintenant de s'intéresser à la réception de ces ambitions des acteurs de la conception : qu'en est-il des représentations et usages associés aux espaces partagés du côté des habitants ? Ces espaces, aux statuts très différents, sont envisagés principalement, pour l'instant, comme une « extension du privé[17] » et ne sont que peu investis collectivement. Ils n'en jouent pas moins un rôle important dans la dynamique habitante : l'atelier de par ses potentialités, la cour de par sa centralité.

- La chambre d'amis est investie pour un usage privé, comme une exten-

15 *Ibid.*, p.69

16 Nous reprenons à notre compte la notion de « travail » revendiquée par Le Garrec et Leroy dans le rapport *L'épreuve du neuf*, 2023, voir partie 1 de ce présent rapport.

17 Nous reprenons ici une catégorie d'analyse mobilisée par Servain Pierre, *Faire de l'habitat un commun. Les habitats participatifs dans l'Ouest de la France*, Collection Le sens social, Presses universitaires de Rennes, 2023.

sion de son logement pour l'hébergement des proches. Myriam explique d'ailleurs ne pas s'en servir parce qu'elle n'en a pas besoin, ayant déjà suffisamment de place dans son logement. Cet usage strictement privé a été défini en amont de l'accompagnement par EQS et de l'emménagement et fonctionne bien, de l'avis des copropriétaires rencontrés qui en sont les seuls bénéficiaires. Sur ce sujet, un flou persiste, selon les interlocuteurs l'usage de cet espace est ou n'est pas réservé aux propriétaires. Le fait en tous les cas qu'il n'y ait pas de demande portée à ma connaissance de location de la chambre de la part des locataires pourrait être le signe qu'ils n'en sont pas informés et/ou qu'ils ne se sentent pas autorisés à le demander.

- L'atelier est, quant à lui, peu investi par les habitants hormis pour le stockage. Lors de nos visites de terrain, nous avons pu y observer une tondeuse, un établi entreposé plus qu'installé, quelques outils de jardinage. Myriam raconte y stocker ponctuellement un surplus de son bois pour la cheminée. Pierre et Marie l'ont, pour leur part, investit ponctuellement pour des travaux de menuiserie. Pour autant, cette sous-exploitation de l'espace n'est pas envisagée par les habitants comme un échec, elle relève davantage du potentiel :

> *« l'atelier est vide donc on a quelques petites choses la tondeuse, un râteau ou des conneries, mais on a pas grand chose pour l'instant qui a été installé. Il n'y a pas eu de demande en particulier. Je sais que le jour où on dit bon, on aimerait bien créer un espace pour bricoler ou quoi, voilà, on le mettra en place, mais pour l'instant on a pas eu de demande. » (Laura)*

Ainsi, paradoxalement, l'espace le moins défini et le moins investi semble être celui qui, aux yeux des propriétaires rencontrés, se prêterait le plus à un projet commun.

- Enfin, l'espace central, disposé en cœur d'ilot, est utilisé pour le jardinage des bacs potagers et par de nombreux enfants de la copropriété. Les bacs potagers de taille réduite sont utilisés par des propriétaires de maisons, alors même qu'ils sont propriétaires de jardins. Pour Myriam, « ce n'était pas le concept » et cela lui semble « étrange » (au sens de « contre-intuitif »). Nous pouvons faire l'hypothèse que les personnes qui font la démarche d'acquérir un jardin sont celles qui sont intéressées par la pratique du jardinage. Le bac peut alors être envisagé comme une extension, pour un usage nourricier, des jardins privés qui restent relativement petits pour un usage double de loisir et de potager. Les bacs sont partagés chaque année sur un groupe WhatsApp dédié et quelques espaces communs sont

Illustration 10 : Coupe transversale (est-ouest) de la résidence Du Parc. On peut y lire la séquence : maison individuelle située à l'est de la parcelle, jardin privatif, végétation et clôture, espace central, végétation et clôture, jardin privatif, maison individuelle située à l'ouest de la parcelle (Réalisation Cloé Eckstein).

réservés aux plantes aromatiques. Sur cet espace central, se trouve également un bac à compost collectif qui se voit concurrencé par un service municipal de collecte des déchets alimentaires et qui faute de volontaires à l'entretien va sans doute être enlevé et entreposé dans la pièce atelier (Assemblée Générale du 18 octobre 2023).

Il est intéressant de noter que cet espace central, s'il semble peu investi (pas de traces d'appropriation lisibles lors de nos observations, peu d'événements collectifs initiés par les habitants) semble tout de même remplir un rôle dans la dynamique collective. En effet, il nous apparaît comme un espace tampon entre les jardins privés qui, de ce fait, ne sont pas contiguës dans leur totalité (Illustration 10). On peut supposer que si les jardins étaient face à face, sans cet espace central, les séparations (clôtures, végétaux) entre les parcelles privées seraient plus importantes (à nuancer toutefois par le fait que les végétations sont basses du fait de leur jeunesse). Ainsi, le jardin individuel ne donne pas directement sur le jardin du logement d'en face, bien qu'ils soient mitoyens sur les côtés. La proximité de voisinage est ainsi atténuée par l'espace central et Myriam dit apprécier, lors de notre entretien, le fait de se voir depuis les jardins et de pouvoir discuter, elle envisage ces jardins comme des vecteurs d'échanges entre voisins. Aussi, nous irions même jusqu'à faire l'hypothèse que cet espace qui spatialement éloigne, paradoxalement rapproche du fait de son rôle de tampon (chacun se sent rassuré d'avoir moins de co-visibilité directe avec son voisin et est plus disposé à se rapprocher des autres). Plus encore, il parait remplir un rôle symbolique car, bien qu'il soit peu mobilisé,

il incarne la dimension collective de la copropriété qui ne se réduit ainsi pas à des habitations et jardins privatifs.

Il nous paraît intéressant, pour continuer à interroger la dimension partagée des espaces communs de la résidence, d'élargir la compréhension du partage au-delà la dimension spatiale. En effet, bien que ces espaces soient peu investis collectivement (plusieurs habitants en même temps), les enquêtés sont plusieurs à évoquer les nombreux prêts et services entre propriétaires. Ainsi, ce qui paraît supporter la dynamique collective de la copropriété semble davantage se matérialiser au travers des communications numériques sur le réseau WhatsApp et des démarches d'entraides, qu'au sein d'un espace spécifique :

> *Entre propriétaires de maisons : « on est toujours en train sur les WhatsApp, toujours en train de s'échanger des affaires aussi, qqn qui a besoin d'une scie, qui a ça, ça par contre ça fonctionne très bien » (Myriam)*

D'autres exemples de cette dynamique d'entraide nous sont donnés lors de l'observation du 2 juillet 2022 : une propriétaire propose un achat en commun de dalles pour agrandir les terrasses dans les jardins privés, plusieurs personnes proposent d'aider l'un des propriétaires présents à faire les finitions de sa cuisine.

Les espaces partagés : un service « en plus »

Une prestation qui permet de se distinguer

Les espaces partagés de cette opération, et particulièrement la chambre d'amis, apparaissent comme des espaces « en plus » au sens où ils sont envisagés comme un service supplémentaire, prêt à l'usage, qui peut se soustraire ou s'additionner au projet immobilier et à la vie en copropriété, sans participer de son élaboration. Soulignons tout d'abord l'importance de la dimension distinctive de cette chambre d'amis partagée pour les professionnels rencontrés, tant vis à vis des futurs acquéreurs que de la collectivité pour remporter l'appel d'offre. La chambre d'amis est envisagée comme une prestation vendue aux habitants. Le promoteur la compare d'ailleurs à une chambre d'hôtel :

« [L'agence]a développé une chambre d'amis partagée, donc c'est comme une chambre d'hôtel qui est entièrement meublée et aménagée, comme une chambre d'hôtel avec placards, salle de bain, bureaux, lits, table de chevet, luminaires et ainsi de suite que les gens se partagent » (Promoteur)

Pour l'architecte, la chambre partagée est un dispositif déjà testé par le

promoteur qui est « un plus » et qui « marche bien ». On peut s'interroger ici sur la possibilité d'évaluer réellement l'usage de ces espaces pour ces professionnels. De plus, sa fonction n'est pas questionnée, la chambre d'amis est livrée toute équipée. Elle est « utile » et « fonctionnelle » aux yeux du promoteur en ce qu'elle répond à un manque de place dans les logements pour accueillir les proches. Cet espace se limite donc à sa fonction : c'est un service en plus, qui sert ou ne sert pas, les habitants ne sont incités à l'envisager qu'à l'aune de cette dimension de service.

Des espaces partagés qui ne sont pas déterminants dans l'acte d'achat

Pour les habitants, les espaces partagés sont également « un plus », ils ne sont pas décisifs pour l'achat. Ces espaces pèsent peu face aux autres arguments que sont, pour les personnes rencontrées, la localisation (proximité de la famille et du lieu de travail) et l'accessibilité du prix. Ainsi, la dimension de partage ne fait pas partie du projet résidentiel des personnes rencontrées. Ici la distinction avec les projets d'habitats participatifs est prégnante. En effet, comme le soutient Pierre Servain dans sa thèse de doctorat (2023), au-delà le projet immobilier commun, les habitants qui s'engagent dans une démarche d'auto-promotion engagent un projet d'habiter en commun. Les espaces partagés sont alors projetés comme des espaces de socialité dès leur conception. Pour les habitants rencontrés, à l'inverse, ce projet de faire communauté ne préexiste pas à l'acte d'achat. Pour autant, nous le verrons, la dynamique engagée par l'accompagnement tend à faire naitre et soutenir cette motivation.

Une conception un peu différente de ces espaces peut être relevée chez Marie et Pierre. Ces derniers font d'eux-mêmes le lien, en entretien, entre les espaces partagés, envisagés comme une « particularité » du projet, et les démarches de participation dans l'habitat. Sans mobiliser le terme d' « habitat participatif », ils font référence au premier projet en autopromotion strasbourgeois qui se situe à proximité de leur ancien logement :

> *« Ils [le commercial] nous ont expliqué les espaces partagés déjà puisque c'est quand même une des particularités. là aussi, ça nous a intéressé aussi, puisqu'on était voisin de EcoLogis. Le premier immeuble… et on voyait de notre rue, ils ont une sorte de petite salle des fêtes » (Pierre)*

Le fait qu'ils attribuent de l'importance aux espaces partagés du projet est peut-être en lien avec leur parcours résidentiel : à l'inverse des autres propriétaires rencontrés qui ont vécu dans le périurbain, ce couple résidait précédemment en appartement au Neudorf, quartier dynamique et densément peuplé, non central mais désormais intégré à la ville de Stras-

bourg. Seraient-ils de ce fait davantage informés et concernés par ces nouveaux modes d'habiter ? Ils ont retenu, en tous les cas, la mention par le vendeur et le promoteur de ces espaces partagés et d'un « projet collectif » :

« Pierre : Et c'était assez mis en avant tout de suite, avant de parler de la maison, on nous a dit c'est aussi un projet collectif…

Marie : avec l'atelier, le potager, pas seulement un espace potager , mais aussi un espace commun où on peut se retrouver au milieu »

Ainsi, si l'espace partagé n'est pas un argument d'achat important, il reste que le dispositif est apprécié par les résidents et n'est pas remis en question. Un événement lors de la première assemblée générale, mentionné dans plusieurs entretiens, nous en convainc. L'un des propriétaires (bailleur) fait alors la proposition de vendre ou d'acheter (les versions ne concordent pas) la chambre d'amis, ce qui a été rejeté unanimement et perçu comme odieux par les personnes présentes dont l'indignation pointe dans le discours :

« Il y a un des proprios qui a essayé de vouloir la racheter, qui s'est pris un refus à l'unanimité, hors de question. » (Myriam)

Des espaces peu qualitatifs au sein du projet architectural

Les caractéristiques spatiales des espaces partagés incitent également à les envisager comme des dispositifs additionnels et non pas structurants de l'opération. En effet, si ces espaces sont situés au centre de l'opération, ils n'en sont pas pour autant centraux au sens qualitatif. Le projet immobilier ne se construit pas à partir de ces espaces qui ne sont pas pensés comme faisant système avec les logements (les accès, les liaisons, les qualités spatiales paraissent trop peu questionnés et travaillés). La chambre, l'atelier et la cour centrale paraissent se loger dans les interstices laissés par les habitations. La revue *D'Architectures* a consacré un dossier aux espaces partagés, dans laquelle elle souligne l'enjeu de la qualité spatiale de ces espaces qui, si elle ne suffit pas, est essentielle. L'auteure nous rejoint sur la centralité à donner à ces dispositifs au sein du projet : « En faisant en sorte que les espaces partagés fassent partie intégrante de l'architecture pour qu'ils ne soient jamais sacrifiés, les architectes actent ainsi de leur pérennité. » même si, est-il ajouté, ils n'ont « pas le pouvoir de faire en sorte qu'ils fonctionnent[18] ».

18 « Logements collectifs : Espaces partagés, espaces fragiles », *D'Architectures*, n°315, Avril 2024, p.67.

Illustration 11 : L'entrée de la chambre partagée donnant sur l'espace central (Février 2024).

Nous pouvons interroger de ce point de vue l'emplacement de la chambre partagée qui donne directement sur l'espace central (Illustration 11). Cet accès depuis l'extérieur est justifié par une optimisation de la construction par rapport à la construction d'un hall, « on avait fait au minimum » explique l'architecte. Il s'agirait également de faciliter l'appropriation par l'ensemble des habitants : rendre la chambre accessible depuis l'espace extérieur commun, plutôt que par le hall d'un immeuble collectif par exemple, permet de signifier que « c'est à tout le monde » selon l'architecte. Cette entrée abrupte pose toutefois question : l'absence de seuil d'entrée et l'accès depuis l'ilot central fragilise le sentiment d'intimité dans cet espace. Nous-mêmes, lors de notre observation, n'avons pas su comment pénétrer dans la pièce : devait-on enlever ses chaussures à l'extérieur et les laisser sur le sol gravillonné de la cour ou rentrer chaussé en salissant le sol de la chambre (Illustration 12) ? C'est également la visibilité qui est problématique, ainsi que le souligne Myriam :

« Moi quand je suis dehors [dans le jardin privatif], il y des gens en pyjama quand même qui sortent du truc c'est quand même improbable quoi.

Illustration 12 : L'entrée de la chambre partagée (Février 2024).

On est quand même content que ce soit pas trop utilisé. Quand c'est des gens, de la famille, c'est moins gênant quoi. La manière dont c'est positionné sur la place, même si cette sortie extérieure c'est quand même pas l'idéal. » (Myriam)

L'atelier, quant à lui est de taille réduite, peu lumineux et aéré, son accès se fait depuis l'un des cheminements piéton étroits. Nous avons pu relever également un décalage entre le projet initial construit et la livraison, qui témoigne d'une ambition moindre concernant la mutualisation des espaces. Le suivi de chantier étant géré en interne et non par l'architecte, il apprend, lors de notre entretien que l'espace vélo ne propose pas d'atelier de réparation, comme cela était initialement prévu.

Les espaces partagés : révélateurs des obstacles au projet commun

Ainsi que nous l'avons souligné, la gestion des espaces partagés n'est que peu vécue comme problématique par les résidents rencontrés (cf.

A.1.c). Mais les points de friction autour de la gestion de ces espaces nous semblent mettre en évidence les limites du cadre de la copropriété pour l'émergence d'un projet commun. Par « projet commun », nous entendons interroger l'émergence d'une dynamique collective habitante, que nous traiterons plus encore en dernière partie. Ces limites sur lesquelles butte la mise en œuvre d'une gestion commune des espaces partagés concernent : d'une part, la question des lignes de partage de la propriété, « qui a quoi ? » ; d'autre part, la question des différences de statut et d'engagement, complexifiée par la mixité typologique.

Une gestion aisée des usages privés

Avant d'évoquer les limites de la gestion collective, revenons à ce qui, pour les habitants rencontrés, semble bien fonctionner. Les copropriétaires rencontrés s'accordent sur la facilité de la gestion des espaces partagés et cela est dû, en partie, au fait que les usages sont majoritairement privés ainsi que nous l'avons souligné (cf. A.1.c).

La gestion du planning de la chambre partagée est assurée par Luc, le président du conseil syndical, qui assure aussi la remise des clés. Chaque copropriétaire peut réserver dans la limite de 15 jours par an, moyennant 10 euros par nuit pour les charges, il apporte ses propres draps et assure le nettoyage. Les bacs de jardinage sont, quant à eux, divisés et répartis chaque année entre les habitants désireux de s'en occuper via un groupe WhatsApp dédié. L'espace atelier a été envisagé par le promoteur et l'architecte comme un espace de mutualisation des outils d'entretien des espaces végétalisés extérieurs privés et communs avec la mise à disposition d'une tondeuse par le promoteur qui ne peut servir qu'aux jardins privés, la place centrale ayant un revêtement minéral. Cette privatisation des usages est également repérable lorsqu'est abordée la question des contributions liés à l'utilisation de la chambre partagée : si Laura évoque en entretien la possibilité que ces charges (10 euros par nuit) soient versées dans une cagnotte commune qui permettrait de financer des usages communs, à l'Assemblée Générale en octobre 2023, il est décidé que ces sommes soient divisées et reversées à l'ensemble des copropriétaires. La gestion des espaces partagés se limite donc pour l'instant à une coordination d'appropriations individualisées qui se succèdent dans le temps : il s'agit de gérer quand et qui utilise quoi. Elle n'a pas à organiser une prise en charge collective et potentiellement différenciée des espaces.

La difficulté est toute autre lorsqu'il s'agit de coordonner des usages collectifs et synchrones des espaces. Deux observations nous permettent de nous en rendre compte :

- La cinquième rencontre entre les habitants et les accompagnateurs a lieu le samedi 2 juillet 2022 à midi. Elle intervient plus d'un an après l'emménagement et quelques semaines après la seconde assemblée générale. Cette séance plus informelle, car elle prend la forme d'un pique-nique, a pour objectif de faire émerger des besoins et sujets qui pourraient faire l'objet de la suite de l'accompagnement (nous reviendrons plus en détail sur le contenu de ces séances dans la partie B.) Lors de ce repas, nous nous retrouvons sur l'espace extérieur et nous installons sur la table et les bancs en bois fixes disposés au centre (PHOTO). Petit à petit, les habitants, uniquement des propriétaires, rapportent du mobilier de chez eux : deux parasols, une table et des chaises, un barbecue. Ici les personnes font un usage simultané de l'espace et l'investissent avec leurs objets qu'ils mettent en partage. L'usage commun de la cour s'appuie sur une addition de propriétés individuelles, ce qui dénote un climat de confiance et un souci du collectif qui conduit à partager le privé. Mais ce type d'investissement collectif de l'extérieur est rare au sein de la copropriété, les « garden party » projetées dans le cadre de l'accompagnement n'ont pas eu lieu.

- Laura, propriétaire d'un appartement de l'un des immeubles collectifs et membre très active du conseil syndical organise, au printemps 2023, par le biais des groupes WhatsApp de la résidence, une action collective de désherbage des espaces communs (les abords des immeubles et l'ilot central qui sont peu végétalisés mais sur lesquels poussent des indésirables). Peu de personnes ont répondu présentes ce qui témoigne de la difficulté à mobiliser des habitants pour la gestion d'espaces qui sont à tout le monde, nous reviendrons plus amplement sur ce point.

« Qui a quoi ? » : les frontières de la propriété interrogées

On le voit, au-delà la facilité de gestion affichée, des points de friction émergent tout de même dans l'usage des espaces partagés. Ils nous semblent mettre en évidence les limites qu'oppose le cadre de la copropriété à l'émergence d'une dynamique collective. Pour le dire autrement, les espaces partagés viennent interroger et complexifier la question des droits et devoirs de chacun vis à vis du collectif habitant. Ils sont un analyseur privilégié des « tensions entre individualisation des comportements patrimoniaux et collectivisation de la gestion[19] » pour reprendre la formule de Marie-Pierre Lefeuvre.

19 Selon la sociologue, « L'usage des parties communes et privatives constitue un bon analyseur des tensions entre individualisation des comportements patrimoniaux et collectivisation de la gestion. ». Nous soutenons ici que les espaces partagés en sont des analyseurs privilégiés. Cf. Lefeuvre Marie Pierre et *al.*, , Rapport de recherche pour le PUCA, 2019, p.35.

Cela est visible concernant la question des charges. Dans les entretiens apparait très vite la question du coût des espaces communs, les personnes interrogées les jugent trop élevés et, surtout, ne les comprennent pas :

- Cette incompréhension est liée, pour certains, à leur statut de propriétaire d'une maison en copropriété. En effet, le fait d'acheter un bien immobilier s'apparentant à une « maison » est envisagé comme l'achat d'un bien indépendant qui garantit une autonomie de gestion. Myriam, qui du fait de son activité de gestionnaire de biens maîtrise pourtant le cadre réglementaire de la copropriété, témoigne de cette difficulté :

« Donc pour une maison où je paye ma flotte de mon côté, mon électricité de mon côté, tu te demandes vraiment où va l'argent quoi. Donc ça c'est le gros problème. Je ne sais pas comment ils font la répartition. On a beau étudier ce PV, Ça reste très compliqué dans cette copro, dans ce projet là, de savoir qui a quoi. » (Myriam)

Un autre témoignage intéressant est celui de Pierre, primo-accédant, qui formule mieux que nous n'aurions pu le faire :

« on n'avait pas bien compris à quel point la copropriété nous engage envers les autres. En termes de charges notamment, ça on découvre après. » (Pierre)

Dans la suite de l'échange, Pierre et sa compagne Marie débattent entre eux de ce qui relève des charges individuelles et des charges collectives, démontrant le flou qui entoure le fonctionnement de la copropriété. Dans leur discours, on peut également constater que le coût du commun est évalué à l'aune de l'usage individuel et non collectif des espaces :

« Après sur les coûts, On ne paie pas trop, parce qu'on ne paie pas tout ce qui concerne les immeubles, mais c'est quand même assez cher alors que concrètement collectivement on n'utilise rien quoi… » (Pierre)

- Au-delà même du statut de propriétaire de maison, comprendre « qui a quoi » est ardu du fait de la répartition complexe des lots sur l'opération. Trois types de biens coexistent : les appartements au sein des logements collectifs, les maisons jumelées et les maisons individuelles aux deux extrémités du terrain. À cela s'ajoutent les quote-part relatives aux espaces communs que sont les espaces de circulation extérieurs, la chambre partagée, l'ilot central et l'atelier pour les maisons et les deux collectifs qui ont également chacun des espaces de circulation intérieurs et un parking.

La mixité statutaire et typologique : une ambition qui freine la dynamique collective

C'est également la question des différences de statut au sein de la copropriété qui est mise à l'épreuve par les espaces partagés. La gestion collective se heurte, en effet, à des différences d'engagement dues aux différents statuts des habitants.

L'opération étudiée se caractérise en effet, d'un point de vue architectural, par une mixité typologique, associant au sein d'un même îlot : 11 maisons individuelles (dont 9 maisons accolées) et deux immeubles proposant 14 appartements. Cette diversité des formes architecturales au sein de l'opération est une demande du cahier des charges de l'aménageur, à laquelle ont répondu l'agence d'architecture et le promoteur. Elle n'est pas questionnée en entretien par ces acteurs qui semblent en apprécier les potentialités supposées : diversité des types de ménages (familles, couples, célibataires), des milieux sociaux (maison et appartement) et des statuts (locataire et propriétaire).

Une ligne de démarcation s'ajoute, due cette fois à la mixité typologique de l'opération, qui oppose « les maisons », désignant par métonymie les propriétaires des maisons, aux autres habitants. Pour Myriam, la présence de maisons et d'appartements au sein de la même copropriété :

> *« c'est sympa tu restes dans ton petit truc, dans ton petit monde, ça c'est sympa et tout dans le concept, mais dans l'organisation de la vie de tous les jours, je trouve ça quand même pas gérable quoi. Tu as quand même maison / immeuble [elle distingue avec ses mains] et tu peux tout ça comme tu veux, [ça] restera maison / immeuble »*

Elle ajoute « tu es quand même dans deux mondes différents ». Le fait d'habiter une maison ou un appartement recoupe d'autres caractéristiques : le fait d'être propriétaire ou locataire, donc d'avoir participé ou non à l'accompagnement, également, d'entretenir un lien plus ou moins fort avec les espaces extérieurs partagés, à la fois spatialement du fait de la proximité mais également de par l'engagement au sein de la vie de la copropriété selon le parcours résidentiel. Or, ces différentes caractéristiques se surajoutent venant renforcer la scission entre deux vécus distincts de la copropriété.

D'un côté, ceux qui se nomment eux-mêmes et en opposition aux autres « les maisons ». Soulignons la force symbolique de cette métonymie par laquelle les résidents prennent le nom de leur typologie d'habitat. Ces derniers sont propriétaires, ils ont pour la majorité participé aux séances

d'accompagnement ce qui a accéléré l'interconnaissance et la mise en place de relations de confiance. Suite à l'emménagement, ils rencontrent des malfaçons similaires (étant propriétaires de maisons, de jardins et de garages). Ils sont également liés par de mêmes enjeux de gestion en tant que copropriétaires au sein d'un même lot (d'autant plus que 9 maisons sont jumelées partageant donc les murs et le toit en copropriété). Myriam attire notre attention sur la proximité résultant également de la spatialité : les habitants des maisons réunis autour de la cour centrale se voient depuis leurs jardins.

De l'autre, les résidents des appartements, en majorité locataires, et des copropriétaires bailleurs qui ont bénéficié d'aides dans le cadre de lois facilitant l'acquisition en vue de la location (loi Pinel).Ces locataires d'appartements sont peu connus des propriétaires rencontrés en entretien et pendant les séances et s'investissent peu dans la dynamique collective (pas d'appropriation des espaces partagés, peu de mobilisation pour les événements collectifs, participation marginale aux réseaux sociaux numériques). Cet engagement différencié marque, pour Myriam, l'échec du « projet social » de cette copropriété qui du fait de ses espaces partagés portait une ambition sociale.

Notons, toutefois, l'exception que constitue le cas de Laura à l'initiative de cette action collective. Bien que propriétaire dans un des collectifs, cette dernière entretient des liens forts avec les propriétaires de maisons et s'engage dans le conseil syndical (composé sinon exclusivement d'habitants de maisons). Par son intermédiaire, des locataires du même immeuble, se sont joints à l'action désherbage, les lignes peuvent donc être amenées à bouger. Deux facteurs peuvent expliquer la spécificité de l'engagement de Laura : d'une part, son parcours résidentiel de propriétaire aguerrie et sur lequel nous reviendrons dans la dernière partie ; d'autre part, sa participation aux séances d'accompagnement qui semblent avoir permis l'émergence d'un collectif d'habitants au sein de la résidence.

LES AMBITIONS ET LIMITES DE L'ACCOMPAGNEMENT

Le promoteur, ainsi que nous l'avons montré dans la partie précédente, intègre des espaces partagés dans certaines de ces opérations depuis plus d'une dizaine d'années. Mais ce n'est que dans le cadre de la résidence Du Parc livrée fin 2020-début 2021, qu'il finance (à hauteur de 6000 euros)

un accompagnement des habitants. Il raconte, en effet, avoir rencontré Emmanuel Marx, salarié d'EQS, il y a 4 ans environ dans le cadre d'un événement organisé par l'EMS. Il perçoit alors l'offre d'accompagnement comme « l'élément manquant » à ce type de projet. L'accompagnement des habitants était, en effet, pris en charge en interne, se résumant alors à une seule réunion, marquée par une posture descendante :

« On faisait, on avait une réunion unique. On leur expliquait, généralement à la livraison, en quoi ça consistait, quel était l'objectif de ces espaces partagés » (Promoteur)

Emmanuel Marx apporte, aux yeux du promoteur, une « objectivité » et un « savoir-faire ». En effet, sa posture de tiers (il n'est ni promoteur, ni syndic, ni habitant) lui permettrait d'être neutre vis à vis des conflits internes à la copropriété (levée des réserves notamment). Il serait de ce fait en capacité d'entretenir des liens de confiance avec les habitants. Ce sont également ses compétences qui sont soulignées, parce qu'il est en capacité d'organiser des temps de rencontre, de les animer et, *in fine*, de permettre la création de sociabilité.

L'objectif premier de cet accompagnement, identifié par le promoteur, est celui d'une meilleure compréhension des espaces partagés et de leurs « objectifs », tout cela faciliterait leur appropriation :

« Et ça a marché entre nous, puisque c'était l'élément manquant qu'il nous fallait dans nos réalisations, puisque Emmanuel Marx, il accompagne avec plus d'objectivité et de savoir faire les copropriétaires des différentes opérations dans lesquelles on insuffle ces espaces à partager et mutualiser, et donc il nous accompagne sur certaines de nos opérations pour faire en sorte que les gens puissent s'approprier plus facilement ces espaces, puissent mieux les comprendre, mieux les appréhender et en faire un meilleur usage. » (Promoteur)

L'enjeu, plus fondamentalement, est d'accompagner l'émergence de relations sociales privilégiées au sein de ces espaces, qui permettraient l'entraide, la confiance. Nous retrouvons la vocation, revendiquée par le promoteur, de responsabilité sociale déjà mentionnée : l'espace partagé est, pour le promoteur, le levier d'une vie sociale plus riche.

L'accompagnement proposé par EQS dans le cadre de l'opération Du Parc est la première mise en œuvre du Kit Starter qui compte 6 séances[20]. Ini-

20 Ce format d'un accompagnement en 6 séances minimum est une offre développée par EQS dans le cadre de l'accompagnement des copropriétés neuves à visée des pro-

tialement prévu sur une période d'un an (tel qu'annoncé à la première séance), l'accompagnement s'est déroulé entre novembre 2020 et l'été 2022. Il est assuré par Emmanuel Marx, salarié d'EQS, et Marcellin Grandjean collaborateur externe d'EQS.

Deux premières rencontres ont lieu avant la deuxième tranche de livraison (17 novembre 2020 et 9 février 2021). Elles rassemblent 17 et 19 personnes (sur 16 ménages propriétaires) uniquement propriétaires, les locataires n'étant pas encore connus. Du fait de la crise sanitaire et du confinement, ces deux premières séances sont en distanciel.

1- La première séance[21] permet à EQS d'introduire l'association et la démarche, présentée comme ayant l'ambition de « construire les bonnes bases d'une vie en copropriété », excédant donc la seule question des espaces partagés. Les accompagnateurs invitent ensuite les futurs propriétaires à venir renseigner la localisation de leur habitation sur une carte interactive reprenant le plan masse. Sont présents : 6 ménages propriétaires de maisons et 6 ménages propriétaires au sein des logements collectifs. Ils partagent ensuite leurs aspirations à s'installer dans la copropriété : la présence d'un jardin ; la qualité de vie au sein des logements, du quartier et de la commune ; la proximité des services, du travail et des proches ; les espaces partagés sont mentionnés à deux reprises également. Pour finir, sont relevées les motivations associées au « cadre de vie collectif » (entraide et rapports de voisinage privilégiés, bonne entente et convivialité) et les craintes (principalement les règles de voisinage non respectées et la mainmise d'un habitant sur les décisions, désigné comme le « manitou » ou le « général en chef »).

2- La deuxième rencontre permet de faire davantage connaissance et d'identifier les aspirations de chacun concernant les espaces partagés, mais aussi les craintes (Illustrations 13 à 15). Les propriétaires complètent la carte interactive avec la composition de leurs ménages et leurs hobbys. Dans un second temps, les espaces partagés identifiés par les accompagnateurs – local vélo et atelier, chambre d'amis, espace vert, quartier – font l'objet d'échanges autour des usages potentiels, des questions qu'ils soulèvent et des « points de vigilance ». Le local et l'atelier sont envisagés principalement sous l'angle du bricolage et du jardinage. L'usage de la chambre d'amis n'est pas questionné, mais des craintes émergent concer-

moteurs et bailleurs locaux (cf. Partie 1 du présent rapport).

21 Pour cette description des séances, nous appuyons sur les comptes-rendus rédigés par les accompagnateurs, n'étant entrée sur le terrain qu'en juillet 2022.

Illustrations 13 à 15 : Restitution des échanges autour des espaces partagés. Restitution Rencontre entre habitants #2 du 9 février 2021 (Réalisation EQS).

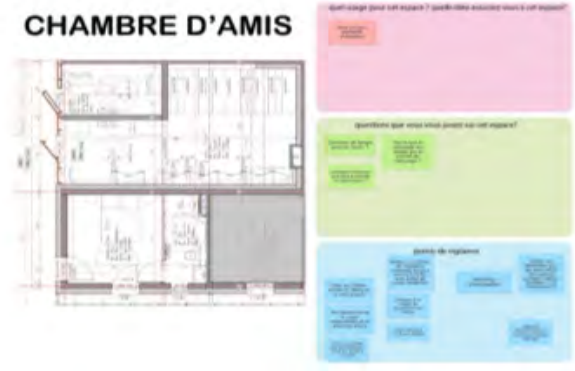


Illustration 16 : Schéma mettant en relation le « vivre ensemble » au sein de la copropriété et le fonctionnement juridique de la copropriété (Réalisation EQS).

nant le fonctionnement qui apparaît d'emblée très individualisé. L'espace vert est, à l'inverse, un espace de projection d'usages collectifs (compost, potager, barbecue, piscine). Les questions concernent l'aménagement, le mobilier, l'organisation pour l'entretien du potager. Enfin, le quartier suscite des interrogations sur la circulation et les potentiels usages du parc (jogging, chiens). Une FAQ est mise en place sur proposition d'EQS pour que le promoteur puisse répondre aux questions des habitants, mais génèrera peu de retour (un regret mentionné par les habitants à la rencontre 3).

3- La troisième rencontre, également en distanciel, a lieu le 22 avril 2021, quelques mois après l'emménagement (décembre ou février). 16 participants y prennent part. Elle se concentre sur l'enjeu de l'organisation collective. Le fonctionnement juridique de la copropriété est présenté et mis en regard du « vivre ensemble » (Illustration 16). Les échanges permettent de relever collectivement les objectifs, moyens et freins à l'organisation collective. Suite à cette discussion émerge le projet de se retrouver entre voisins tous les derniers dimanches du mois pour une « garden party », une ambition qui ne s'est pas concrétisée lors de notre observation à l'été 2022.

4- La quatrième rencontre, le 22 septembre 2021, est organisée à l'extérieur, dans le cœur d'ilot et réunit 13 participants. Elle propose plusieurs exemples d'organisation collective, en réponse à une demande lors de la séance précédente, disposées selon deux axes : celui du degré d'implication et celui du nombre de personnes impliquées. Le collectif habitant est invité à se construire à distance de la figure du « général en chef » (haute implication mais peu de personnes impliquées) et de la « cohabitation insouciante » (faible implication d'un grand nombre de personnes). Les habitants sont ensuite invités à formaliser leur organisation collective : en créant des moments d'échange pour « soigner le collectif » (le projet d'une garden party par mois), en trouvant des modes de communication (groupes WhatsApp et affichages), en mettant en place une gestion des espaces partagés (calendrier pour la chambre d'amis, organisation collective pour le potager et le compost, partage des pots de peinture non finis, mutualisation des outils), en formalisant des modalités de prise de décision collective (lors des garden party et grâce à des référents thématiques), enfin en organisant une répartition des rôles (enjeux d'inclure les locataires et d'élargir le conseil syndical).

C'est cette question de l'implication difficile des locataires, jusqu'alors absents des séances qui incitent les accompagnateurs à organiser avec les membres du conseil syndical un porte à porte en mai 2022. Il s'agit de « tester une nouvelle nature d'intervention » et de se « mettre en mouvement avec le conseil syndicat » *(Carnet de terrain, 6 mai 2022)*. Cette démarche aura permis d'échanger avec six résidents un samedi matin, qui sont peu informés des règles de gestion des espaces partagés, mais également des démarches juridiques en cours qui opposent certains propriétaires au promoteur.

5- La cinquième rencontre, qui sera finalement la dernière, est organisée le samedi 2 juillet 2022. Le rendez-vous a été difficile à fixer pour Emmanuel Marx et Marcellin Grandjean. Le temps informel d'un pique-nique un samedi midi est finalement retenu. Il réunit un nombre moins important de personnes (9 ménages sont présents sur 24 logements, uniquement propriétaires). Cette séance, qui marque aussi notre entrée sur le terrain d'enquête, apparaît comme une tentative pour les accompagnateurs d'identifier des besoins qui pourraient faire l'objet de la poursuite des ateliers. L'ambiance est joyeuse et les habitants prennent visiblement plaisir à revoir les accompagnateurs, mais ils font peu de retours formels et le paperboard et les post-it ne sont pas investis.

Nous pouvons ainsi observer que l'accompagnement, s'est allongé dans le

Illustration 17 : Séance du 2 juillet 2022.

temps, passant de un an à deux ans. Il aura permis à un nombre important de propriétaires d'échanger en amont de l'emménagement. Toutefois, l'arrivée dans le logement et une ambition moindre, que celle que cherchent à initier les accompagnateurs, en termes de formalisation de l'organisation collective semblent avoir conduit à la fin de l'accompagnement. Nous questionnerons, dans un premier temps, l'ambition en termes de socialité qui lui est associée. Pour évoquer, dans un second temps, les objectifs concernant l'appropriation des espaces partagés. Enfin, nous examinerons ce qu'il advient du rôle de tiers dévolu aux accompagnateurs.

Un accélérateur d'une socialité limitée, mais émancipatrice

L'accompagnement : un accélérateur de la socialité de voisinage

Le promoteur, comme les habitants rencontrés, constatent que l'accompagnement assuré par EQS a constitué un accélérateur dans la mise en place de liens entre voisins privilégiés. Là où le « voisinage ordinaire »

implique la recherche d'une « juste distance », le voisinage « privilégié » conduit à des échanges de services, à des dons, au privilège de pénétrer à l'intérieur des logements privatifs[22]. Il suppose un degré important d'interconnaissance et de confiance. Ainsi que le souligne le promoteur de l'opération :

> *« On se rend compte que ça va beaucoup plus vite. Les gens s'impliquent beaucoup plus vite, comprennent beaucoup plus rapidement l'intérêt de ces espaces et tout avance beaucoup plus vite avec Ecoquartier » (Promoteur)*

Ce dernier mobilise la métaphore de l'étincelle pour signifier l'effet de l'accompagnement sur les relations sociales au sein de la résidence : « c'est mettre l'étincelle qui va faire que ça marche. » ; « Avec Emmanuel, c'est une façon plus habile et plus durable d'allumer », au risque d'y voir, de manière quelque peu simpliste, un effet presque mécanique. Du côté des propriétaires rencontrés également, l'un des premiers objectifs de ces séances est bien l'interconnaissance. Les séances d'accompagnement permettent de se connaître avant même d'emménager et d'instaurer dès les débuts de la copropriété des relations de confiance :

> *« pour ceux qui participaient, c'était vraiment bien, ça a permis un premier contact et après, ça a aidé à se parler plus facilement, je trouve, à avoir déjà…, la glace était un peu brisée, on va dire, et on avait une sorte confiance quand même. On se connaissait un petit peu quoi. Et puis, quand on a pu facilement partager, si on avait des soucis, demander de l'aide ou alors dire cette entreprise, c'est quoi le numéro de téléphone. » (Marie)*

Cette socialité précoce a ainsi plusieurs effets :

- Elle instaure un certain degré d'intimité entre les participants. Les personnes que nous avons rencontrées connaissent les prénoms des autres propriétaires et de certains locataires. Myriam me liste les noms des animaux domestiques de ses voisins, même de ceux qui restent à l'intérieur. C'est elle également qui me relate une expérience pour elle douloureuse : elle avait rencontré un couple pendant les séances d'accompagnement mais n'a appris que tardivement le décès de la jeune femme survenu depuis. C'est sans doute pour elle une manière de souligner, par effet de contraste, la proximité qu'elle entretient avec les autres participants aux séances. Un autre témoignage, celui de Laura, rend compte également des

22 Nous empruntons cette typologie à Françoise Le Borgne-Uguen et Simone Pennec (2004).

liens forts entre les propriétaires. Elle y relate une succession d'interactions qui la font naviguer avec une forme d'évidence entre le domaine du public et celui du privé au sein de la résidence :

« pas plus tard qu'hier, je faisais à manger je descends au jardin chercher ma salade. Mes deux voisines qui buvaient un café sur la terrasse de Myriam « Quoi de Neuf et tout machin et le boulot nanana ». « Heu tu veux te détendre cinq minutes ? J'ai des chatons dans la salle de bain » [propose la voisine] « Ah ouais ? Ouais, vas y, fais voir » les chatons nianiania . « Ah au fait, t'as trouvé du taf ? » [demande Myriam] « Ouais, je suis en train de chercher tu sais, moi j'aimerais bien être recrutée. Nanana. » […] Je suis allée chercher une salade à la base et j'ai trouvé des chats et un poste ! » (Laura)

- Une confiance se met en place qui permet l'entraide face aux nombreuses difficultés que rencontrent les nouveaux acquéreurs[23]. Pointe ici la force que peut constituer l'appartenance à une dynamique collective. Des démarches sont ainsi menées à plusieurs, telles l'achat groupé de dalles pour les terrasses que Myriam prend en charge. Ce sont également des démarches en justice qui sont investies en groupe, nous y reviendrons.

Cette interconnaissance, dès en amont de l'emménagement, permet aussi d'être rassuré sur son futur cadre de vie. La proposition des accompagnateurs de situer chacun des participants sur le plan masse permet ainsi à Myriam de savoir qui seront ses futurs voisins (âge, composition familiale, animaux domestiques). Pour Laura également qui, comme Myriam, achète seule, l'accompagnement permet de réduire « l'inconnu » que constitue l'acte d'achat :

« Ben le côté intéressant, c'était plutôt le côté rassurant pour moi, parce qu'en fait, je suis quelqu'un qui aime bien maîtriser les choses, tu vois. Et c'était un peu l'inconnu. Donc t'achètes un appart, tu es seule t'as pas un mec derrière qui dit ouais ça va bien se passer, Tu achètes toute seule, tu t'endettes sur 25 ans et tu sais pas, tu sais pas ce que ça va donner. Tu ne sais pas qui est ton voisin, tu sais pas. » (Laura)

La constitution d'un collectif qui pèse dans les rapports de force

Pour Laura, son investissement dans l'accompagnement apparaît comme un moyen de peser dans les décisions qui seront prises à propos de la copropriété. Consciente de la charge que constitue un achat immobilier, du fait d'une précédente expérience, elle souhaite pouvoir faire entendre son avis. Plus encore, la dynamique collective permise par l'accompagnement

23 Difficultés dont Sylvaine Le Garrec et Manon Leroy (2023) ont finement restitué l'épreuve.

rend possible l'émergence d'un collectif qui pèse dans les rapports de forces, face au promoteur notamment. Pierre souligne ainsi :

« Mais je pense que si on avait été seul face à ces problèmes là, une maison vraiment individuelle, ça aurait été beaucoup plus compliqué, aussi psychologiquement, l'avocat nous aurait défendu pareil mais pour comprendre, pour savoir comment les autres font, C'est quand même intéressant de ne pas se retrouver seul face aux problèmes qu'on découvre. […] Tous les habitants des maisons, on se connaît très bien. » (Pierre)

Il est important de noter ici, à la suite de Claire Cariou dans son étude du projet participatif descendant[24] d'accession sociale à la propriété « Le Grand Portail[25] », que l'échelle du collectif et celle de la défense des intérêts individuels ne s'opposent pas, contrairement à ce que l'on pourrait penser. En effet, le collectif peut porter des revendications liées aux logements privés :

« le sens des démarches collectives apparaît étroitement intriqué à celui des démarches individuelles. Face aux professionnels, l'action collective est apparue peu à peu comme un moyen pour porter des revendications communes, mais aussi donner du poids aux demandes de chacun et garantir la réalisation du projet personnel d'accès à la propriété privée[26]. »

Elle note ainsi que le projet d'accession à la propriété, perçu comme éminemment privé, n'empêche pas l'émergence d'une dynamique collective à l'échelle de cette copropriété. C'est le cas également au sein de la copropriété Du Parc, où certaines actions auprès du promoteur ont pu être portées collectivement.

Cette analyse se trouve confirmée par le promoteur lui-même. Il raconte avoir reçu des courriers similaires envoyés par un nombre important de résidents :

« Alors là, on voit vite l'évolution négative pour nous, c'est qu'au lieu d'avoir un client sur le dos, on en a 30 si il y a 30 logements. Quand il y en a un qui a un problème avec sa chasse d'eau, bizarrement, les 29 autres ont aussi un problème avec leur chasse d'eau. C'est un problème potentiel, c'est à dire que je n'ai pas de problème, mais je soupçonne que si mon

24 Nous reprenons ici la typologie proposée dans la partie 1.

25 Carriou Claire, « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La « coopérative d'habitat Le Grand Portail » à Nanterre (France) », *Espaces et sociétés*, 2014/1 (n° 156-157), p. 213-227. DOI 10.3917/esp.156.0213

26 *Idem*, p.221.

voisin a un problème, je vais en avoir un aussi, donc je vous demande de venir vérifier. Voilà donc aujourd'hui, au lieu d'avoir un mail ou un courrier, on en a 30. » (Promoteur)

L'accompagnement, de par son rôle d'accélérateur de l'interconnaissance, peut donc conduire à une prise en charge collective des revendications, qui n'est pas dans l'intérêt du vendeur. C'est ce dont témoigne le promoteur : lorsque je lui demande, en entretien, si cette démarche collective de la part des habitants le conduit à faire évoluer son positionnement, il réaffirme la primauté de la relation vendeur/client. Or cette dernière a pour conséquence d'individualiser, de privatiser le problème. Il semble donc possible d'affirmer que face à cette « épreuve de l'achat » éminemment individuelle dans l'accession à la propriété privée classique, les séances d'accompagnement concourent à la création d'un collectif qui vient appuyer les demandes individuelles et communes. Cela conduit à une situation quelque peu paradoxale que souligne Laura :

« honnêtement, je pense que si [le promoteur] n'avait pas mis ça en place, ils n'auraient pas eu autant de heurts avec la copro. Ça nous a soudé contre eux. C'est le promoteur qui donne le bâton pour se faire battre. Par contre [le promoteur] nous a souvent dit : ils sont contents parce que du coup ça va être une copropriété qui va vivre. Donc c'est dans leur intérêt. Parce que malgré les problèmes qu'il y a de construction, les gens, pour l'instant, on n'a pas eu de vente » (Laura)

Le promoteur évoque également ce paradoxe lorsqu'il conclut : « C'est le revers de la médaille pour nous, mais quelque part, c'est ce qu'on a voulu et qu'on a incité aussi. »

L'émergence de pratiques émancipatrices en question

Les séances d'accompagnement participent donc de la constitution d'un groupe, d'une « communauté habitante » selon les propos des accompagnateurs[27]. Il n'est pas possible d'assurer que ce collectif aurait ou n'aurait pas émergé de lui-même au sein de la résidence. Toutefois, il semble que l'interconnaissance initiée pendant les séances, les discussions au sujet des usages à venir des espaces communs de la résidence sont un catalyseur, un accélérateur d'une dynamique collective par laquelle une communauté prend conscience de son existence et se mobilise sur un certain nombre de sujet (achats, démarches auprès du promoteur, prêts et services…) Cette dynamique collective entre habitants, principalement propriétaires, recèle, selon nous, un potentiel politique.

27 Nous renvoyons à la partie 1 du présent rapport.

Nous partageons ici l'analyse proposée par Claire Carriou et Jérôme Boissonade dans un ouvrage consacré aux « pratiques d'émancipation urbaine[28] ». Ce dernier se donne pour ambition de relever des formes de résistances qui ne se laissent pas saisir par les approches traditionnelles du politique et qui échappent aux logiques de mobilisation collective[29]. À ce titre, des actions collectives de copropriétaires sont étudiées par Carriou et Boissonade, qui y voient, au-delà l'informalité et la quotidienneté des pratiques, des formes de résistances. Les auteurs interrogent : « L'enjeu est ici de savoir si l'habiter (en copropriété) pourrait peut-être être considéré non pas seulement comme un bien privé, mais aussi au fondement d'un bien commun. Comment des mobilisations autour de la propriété privée pourraient-elles conduire à des formes d'émancipation à destination plus collective ?[30] » Les études de cas leur permettent de mettre en lumière des collectifs en constitution, capables de se mobiliser, notamment dans le cadre de « moments de mise en justice[31] » face aux professionnels et institutions.

Sur le terrain étudié, les propriétaires ont engagé collectivement une démarche auprès du promoteur pour tenter de régler de nombreuses malfaçons :

> *« On a tout fait remonter, on a tout fait, on a fait un fichier Excel béton armé, on a tout fait remonter, on est arrivé avec un fichier Excel grand comme ça […] Et donc là on a un petit peu oui , on a un petit peu tapé du poing sur la table et on a obtenu du [promoteur] qu'il y ait certains travaux dans l'intérêt, et des propriétaires à titre privatif, et de la copropriété pour certains trucs. » (Laura)*

Mais on peut, dans le même temps, s'interroger sur la pérennité de ces dynamiques collectives. Claire Carriou et Jérôme Boissonade soulignent le risque que ces démarches se trouvent empêchées par des intérêts privés. La traduction de l'expérience commune d'habiter en un groupe capable de se mobiliser est ainsi extrêmement fragile : « si la propriété privée a joué un rôle essentiel dans la mise en commun, nous avons vu qu'elle

28Carriou C., Boissonade J., Chapitre II « Habiter en copropriété peut-il être émancipateur ? Regard croisé sur deux opérations d'accession sociale à la propriété à Paris et à Nanterre » *in* Claire Carriou (Dir.). *Pratiques d'émancipation urbaine*. Éditions Le Manuscrit, 2023, p.27-53.

29 *Idem*, p.8

30 *Idem*, p.30

31 *Idem*, p.37

menace dans le même temps toute perspective émancipatrice commune. Le risque est important de voir des intérêts privés chevillés à des enjeux de valorisation patrimoniale écraser la dynamique collective[32] ». A la résidence Du Parc, on observe des phénomènes de scission du groupe de propriétaires qui s'était fédéré pendant les séances. Des clans se sont formés suite à la décision de certains d'intenter une action en justice contre la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage. La mixité typologique renforce ces logiques : les habitants des maisons individuelles et ceux des logements collectifs ne font pas face aux mêmes malfaçons.

En outre, on peut questionner le périmètre de cette communauté d'habitants. Nous l'avons noté à de multiples reprises, elle se limite principalement aux propriétaires, plus encore aux propriétaires de maisons à quelques exceptions près. Les locataires, dans leur majorité, ne prennent pas part aux actions ou espaces collectifs (bacs à jardiner, action de désherbage, repas du 2 juillet 2022). Il semble que le partage d'expériences – l'accompagnement en amont de l'emménagement, les malfaçons propres aux maisons – ait tracé les contours de ce collectif.

Accompagner l'appropriation des espaces partagés

Un second objectif de l'accompagnement, partagé entre les différents acteurs, est celui d'une meilleure appropriation des espaces partagés. L'appropriation confine toutefois à des enjeux de gestion dans le discours du promoteur. Du côté habitant, également, les discours évoquent prioritairement la question de la gestion, qui apparaît d'autant plus aisée que les usages sont privés, les fonctions définies. En outre, les modalités de fonctionnement qui ont été initiées dans le cadre de l'accompagnement paraissent avoir acquis une forme d'évidence, ce qui est le signe d'une appropriation des dispositifs élaborés collectivement pendant les séances. Dans le même temps, cette évidence paraît relever également d'une réticence à formaliser que nous évoquerons plus largement dans le rapport final.

L'occultation du coût des espaces partagés

Le promoteur envisage la démarche d'accompagnement comme un moyen d'accompagner les habitants dans une meilleure gestion des espaces communs de la résidence. La prise en charge collective de l'entretien permettrait notamment de diminuer les coûts de fonctionnement, donc les charges des résidents. Ces espaces partagés ne coûteraient

32 *Idem*, p.53

presque rien à la copropriété : « les gens se l'approprient et nous, on met en place des choses qui, normalement, ne coûtent pas d'argent à l'usage, si ce n'est des modiques sommes », explique le promoteur. Il évacue ainsi la question financière, tant dans notre discussion, que dans son offre des espaces partagés, arguant qu'elle est source de conflits. Il s'agit, sans doute également, d'une rhétorique de vente, les futurs propriétaires s'inquiétant, souligne-t-il, du surcoût de ces espaces. Mais ce faisant, ce discours tend à occulter les coûts personnels que génèrent ces espaces : la dynamique collective de gestion et d'appropriation demande d'y consacrer du temps, si ce n'est de l'argent.

De la même manière, le discours du promoteur évacue la problématique du cadre juridique des espaces partagés :

> *« Ce sont des parties communes, comme une autre, sont des parties communes qui n'ont pas de statut particulier ou qui ne sont pas gérées de manière particulière. » (Promoteur)*

On peut relever ici une contradiction assumée entre l'ambition d'une gestion collective et le statut de parties communes, dont il revendique la normalité. Pourtant la littérature souligne l'inadéquation entre le cadre juridique de la copropriété et ce type d'usages communs (des quotepart individuelles et privées, pas de cadre collectif, et seulement les propriétaires). Le discours du promoteur témoigne, nous semble-t-il, d'une négation des contraintes matérielles et financières qui vont pourtant grandement freiner l'appropriation, dans la suite de cette vision dépolitisée de l'appropriation évoquée précédemment (A.1.b).

La formalisation de la dynamique collective en question

Si le coût des espaces partagés est important, notamment en termes d'engagement, ils sont tout de même plusieurs habitants à s'être saisi de la potentialité de ces dispositifs, même si, on l'a vu, principalement les propriétaires et pour des usages majoritairement privés. Ce qui nous paraît intéressant à relever, c'est que leur gestion – par exemple, le planning de la chambre partagée géré par Luc ou la répartition des potagers par Whats'Ap sous l'impulsion de Laura – a acquis une forme d'évidence et n'est pas présentée comme résultant de l'accompagnement dans les entretiens. Interrogés sur le sujet, les résidents ne convoquent pas les séances alors même qu'à la lecture des comptes-rendus la formalisation de ces procédures semble bien émaner des divers exercices initiés par Emmanuel Marx et Marcellin Grandjean. Il est possible d'affirmer que l'élaboration collective en séance de ces modalités de gestion ait permis leur appropriation par

les habitants, aux yeux desquels elles apparaissent désormais évidentes.

Cette évidence peut toutefois être envisagée également comme une réticence à engager un travail collectif d'élaboration des modalités d'organisation : on se satisfait des règles fixées avec les accompagnateurs, mais quid d'une possible évolution ou de situations qui mettent à l'épreuve ces règles ? Cette observation nous incite à thématiser l'enjeu de la formalisation des procédures de prise de décision au sein de la communauté de voisinage. Il semble, en effet, que les différentes copropriétés étudiées témoignent de positions diverses selon leur propension à formaliser ou non les dynamiques de gestion collectives. La résidence Du Parc se positionnant dans un entre-deux. Les habitants se saisissent des procédures qui ont émergé dans le cadre des discussions en séance d'accompagnement. Le collectif est ainsi capable de s'organiser et de gérer collectivement les espaces partagés de la résidence. Dans le même temps, ces procédures acquièrent une forme d'évidence et ne semblent pas avoir été travaillées, formalisées davantage depuis les séances d'atelier collectif. Pour Emmanuel Marx, les habitants restent sur un « statu quo » (*Carnet de terrain, 7 novembre 2022*). L'ambition des habitants n'est pas, suivant les analyses proposées dans la première partie, de formaliser, au-delà les règles, les modes de régulation eux-mêmes.

Un rôle de tiers mis à l'épreuve

Le rôle de tiers des accompagnateurs

Une dernière ambition de l'accompagnement que nous avons pu relever sur le terrain concerne, cette fois, moins l'appropriation habitante que la posture des accompagnateurs eux-mêmes. En effet, dans ce trio réunissant le commanditaire de l'accompagnement (bailleur ou promoteur), les habitants de la résidence et la structure associative, les accompagnateurs auraient une posture de « tiers ». D'une part, ils revendiquent eux-mêmes une posture de neutralité, ne partageant pas les objectifs de la maîtrise d'ouvrage, notamment économiques, et ne prenant pas partie pour les habitants. D'autre part, le promoteur engage des accompagnateurs précisément pour assurer ce rôle de proximité avec les habitants qu'il ne peut se permettre d'endosser :

> *« Il faut que ce soit un intervenant extérieur. On ne peut pas avoir deux casquettes, sinon on est perçu comme la personne à qui on s'adresse. Quand il y a des problèmes de qualité, les problèmes de finition, des problèmes d'argent, on achète, on paye aux promoteurs. Donc cette re-*

lation, il faut qu'on la conserve intact et il faut qu'on endosse ce rôle. Le côté convivial, échange, partage. On ne peut pas nous voir de deux manières différentes. Donc, on s'est rendu compte que c'était beaucoup plus efficace de faire appel à un intervenant extérieur qui gère tout ça. » (promoteur)

Le promoteur affirme ainsi ne pas pouvoir accompagner l'appropriation des espaces partagés et l'émergence de l'interconnaissance entre les résidents, d'une part, ainsi qu'il le souligne lui-même, parce qu'il n'en a pas les compétences (voir l'introduction de la partie B), d'autre part, parce qu'il ne peut, en tant que vendeur, entretenir cette proximité avec les résidents, qui sont aussi ses clients.

Pour autant, la réalité de la pratique d'accompagnement met à l'épreuve cette posture de neutralité. Les accompagnateurs sont amenés à jouer un rôle d'intermédiaire dans les rapports, parfois conflictuels entre la maîtrise d'ouvrage et les habitants. Lors des séances d'accompagnement, face aux nombreuses questions des futurs propriétaires, les accompagnateurs proposent une FAQ pour les relayer auprès du promoteur. Certains habitants formulent également une demande d'aide juridique lors de la dernière séance du 2 juillet 2022, à laquelle EQS ne souhaite pas donner suite, tout en renvoyant aux structures associatives dédiées. Durant la première année de parfait achèvement, cette posture de neutralité parait sans cesse mise à l'épreuve : les accompagnateurs, de par leur investissement auprès des habitants, sont conduits à leur fournir des outils (FAQ, contacts) pour défendre leurs intérêts face à la maîtrise d'ouvrage, dans le même temps, financés par cette dernière, l'accompagnement à l'appropriation ne peut devenir un accompagnement juridique des résidents.

Qui est le garant de la vie collective ?

La posture de neutralité revendiquée par les accompagnateurs nous incite à ouvrir cette question : qui serait en mesure d'assurer une animation neutre de la vie collective ? Car les habitants et habitantes soulignent l'intérêt, la pertinence d'être accompagnés dans la mise en place de cette dynamique collective. Pour Laura ce type d'accompagnement devrait être systématisé et pris en charge par les syndics de copropriétés, notamment dans le but d'intégrer les nouveaux arrivants, les « pièces rapportées », ainsi que les locataires. Selon cette propriétaire : « C'est presque un concept [que les accompagnateurs] ont créé » (Laura).

Cette analyse n'est pas partagée par le syndic de la résidence que nous avons pu rencontrer. Contrairement à ce qu'estime Laura, le syndic af-

firme ne pas être là pour prendre en charge les relations sociales au sein de la résidence :

> *« On ne va pas s'immiscer finalement dans la vie privée de la collectivité. Nous, aujourd'hui, on est là que pour accompagner, gérer financièrement et résoudre des problèmes, des problématiques travaux. Notre mission s'arrête là. On n'est pas là pour gérer les problèmes sociaux, on n'est pas là pour gérer les problèmes de planification. » (Syndic de copropriété)*

Accompagner la dynamique collective, outre que les personnels n'y sont pour l'instant pas formés et que les moyens humains sont sans doute insuffisants, aurait pour effet de « s'immiscer dans la vie privée ». La neutralité est envisagée par le syndic comme le fait de rester à distance des problématiques d'ordre privé et/ou de dynamique collective. Là où pourtant EQS, tout en revendiquant une posture de neutralité, ambitionne d'accompagner les habitants et habitantes dans les démarches collectives qu'ils et elles souhaitent initier.

LA DYNAMIQUE COLLECTIVE AU SEIN DE LA RÉSIDENCE

La dynamique collective peut s'évaluer à l'aune de l'implication des habitants dans la gestion commune de leur lieu de vie, tant dans sa matérialité (la copropriété en tant que bâti et ses espaces partagés), que dans les liens sociaux qu'il héberge (la « communauté habitante » pour reprendre les termes des accompagnateurs). Nous avons montré que l'interconnaissance est un moteur de cette dynamique (B,1,a) qui se trouve renforcée également du fait d'expériences communes (C, 1). Ici nous souhaitons interroger l'engagement des habitants dans cette gestion collective. Tant Myriam que le syndic professionnel soulignent la bonne « entente » qui règne au sein de la résidence. Selon le syndic, l'implication des copropriétaires est conséquente : « ils mettent beaucoup la main à la pâte », « Par exemple les espaces verts, y'a personne, c'est eux sur place qui s'en occupent. Le nettoyage extérieur c'est pareil » (Syndic). Un signe de cette forte implication est la présence de plus de 80% des personnes présentes ou représentées aux AG. Cette dynamique collective s'est construite autour d'épreuves en commun, celles qui ponctuent l'achat dans le neuf. Mais des inégalités fortes rendent les copropriétaires inégaux face aux professionnels de la construction. L'engagement en copropriété est ensuite envisagé au travers

le rôle d'élu au conseil syndical, ici encore, tous et toutes ne sont pas égaux dans cette possibilité de s'engager et cette mission reste difficile et peu connue et comprise.

Avoir en partage l'épreuve de l'achat

Des liens renforcés par des expériences communes

Cette dynamique collective paraît très nettement se construire au travers d'un partage d'expériences. Ainsi, l'« épreuve » de l'achat immobilier – si l'on emprunte ce vocable issu des travaux de Françis Chateauraynaud[33] et mobilisé également par Sylvaine LeGarrec et Manon Leroy[34] – engage les copropriétaires dans des parcours similaires qui contribuent à les rapprocher. Premièrement, ils vivent de manière concomitante des expériences proches ; ce qui les conduit, deuxièmement, à échanger des informations, à se montrer solidaires les uns envers les autres. Ces difficultés et réussites qu'ils ont en partage, produisent, troisièmement, la conscience d'une expérience commune, génératrice d'un sentiment d'unité. Laura l'exprime très clairement :

« Mais tout ce qu'on a traversé ensemble nous a soudés. » (Laura)

Elle poursuit :

« donc on est tous dans le même sac et en plus il y a quelqu'un qui nous fédère [Luc], donc forcément on fait clan et c'est là où on sent déjà soutenu parce qu'ils traversent la même chose que nous et puis se sent plus fort parce que s'il y a un truc à aller porter, on sera beaucoup plus nombreux à le porter que si on le porte seul avec notre pancarte. Donc le fait de fédérer avant la construction, c'est hyper intéressant socialement parlant, ça noue des liens presque indéfectibles, c'est même. Même moi je me prends la tête demain avec quelqu'un avec qui je m'entends bien. Je sais que ce n'est pas une vraie prise de tête. Je peux pas. C'est des gens qui ont partagé ce que j'ai vécu quand j'ai acheté ça. Ça fait partie de mes tripes. Donc en fait, il y a un vrai lien, c'est un lien. Ce n'est pas de la famille, mais c'est pas loin. »

Partager ces premières épreuves – de la construction aux malfaçons -

33 Boissonade Jérôme, « L'émancipation coopérative face à la compétence participative », *Politique et Sociétés*, 32(1), 2013, p.107–127.

34 Le Garrec Sylvaine, Leroy Manon, *L'épreuve du neuf. Du plan au chez soi : le long travail d'appropriation des acquéreurs d'appartements.* Les chantiers Leroy Merlin Source, 2023.

contribue à construire des relations fortes qui ne sont pas celles du quotidien : « on ne se voit pas beaucoup, on ne s'appelle pas beaucoup, on se croise, on a nos vies » explique Laura. Elles relèvent plutôt d'une solidarité et d'une confiance réciproque qui apparaissent solides et que Laura rapproche des relations filiales. Pierre, que nous avons déjà cité sur ce sujet, rapporte lui aussi l'importance de « ne pas se retrouver seul face aux problèmes qu'on découvre » et que cela a conduit à ce que « tous les habitants des maisons, on se conn[aisse] très bien ».

Des inégalités dans l'épreuve

Mais tous les copropriétaires ne sont pas égaux face à cette épreuve, partagée, de l'achat. Ainsi, comme ont pu le souligner Sylvaine Le Garrec et Manon Leroy, les compétences professionnelles sont les premières ressources mobilisées par les acquéreurs. Ces derniers s'appuient également sur un capital relationnel (les possibles contacts avec les professionnels de la construction ou de l'immobilier). Enfin, nous pouvons ajouter les ressources expérientielles que constitue le parcours antérieur en tant que propriétaires. Il est ici particulièrement éloquent d'opposer les parcours de Laura et Myriam à celui de Pierre et Marie. Cela nous permet de rendre compte de l'inégale répartition des compétences et savoirs à mobiliser dans l'épreuve de l'achat et de ses effets sur le parcours d'accédant à la propriété.

Marie et Pierre habitaient dans un quartier apprécié des classes moyennes, à la limite entre le centre et la périphérie de l'Eurométropole de Strasbourg. Désireux de déménager dans un logement plus grand à l'arrivée de leur troisième enfant, ils acquièrent un logement sur plan au sein de l'opération Du Parc. S'ils soulignent l'attractivité de ce projet « clé en main », ils racontent, ainsi que nous l'avons déjà cité, qu'ils « n'avai[en]t pas bien compris à quel point la copropriété nous engage envers les autres ». En tant que primo-accédants d'une maison en copropriété, ils découvrent la complexité du calcul des charges :

> *« Nous on après on est primo accédant on n'a jamais été proprio donc il y a beaucoup de choses aussi qu'on découvre en même temps que l'installation et notamment toute cette histoire de copropriétés et de charges au prorata des habitations, en sachant que nous, par exemple, ça a mis beaucoup de temps à s'éclaircir. On comprend rien du tout » (Pierre)*

Dans le cadre de leurs demandes de modifications sur plan, appelées « travaux modifications acquéreur » ou TMA, ils mobilisent des amis architectes. Ils mentionnent peu l'étape du chantier en entretien, soulignant

simplement avoir découvert tardivement que ce n'était pas l'architecte qui en assurait le suivi. A la livraison de leur logement, ils découvrent de nombreuses malfaçons, de gravités diverses telles que : une mauvaise couleur de peinture ; la présence dans leur jardin privatif de l'unique accès au compteur d'eau général de toute la copropriété[35] ce qui les conduira à s'engager dans une démarche juridique ; également une modification de la séparation de leur jardin avec la rue : un bardage bois sur les plans contractuels a été remplacé par un muret en brique. S'ensuivent des démarches – de la simple demande avec accusé de réception au procès dans lequel ils se sont engagés aux côtés de Luc – qui nécessitent de savoir *ce qui est dû* et *ce à quoi on a droit*, ainsi que le formulent nombre d'enquêtés.

C'est précisément ce point qui distingue le parcours de Pierre et Marie de celui de Myriam et Laura. Toutes deux ont mené seules ce second projet d'accession, après une première expérience d'achat en couple, ce qui a sans nul doute contribué aux liens privilégiés qu'elles entretiennent. Elles occupent également des emplois en lien avec l'immobilier (gestionnaire de patrimoine et agente immobilière). Ces compétences expérientielles et professionnelles les ont conduites à s'engager activement dans la phase de chantier, à la différence de Pierre et Marie. Ainsi Myriam raconte :

« je pense que j'étais celle qui a été la plus présente sur le chantier. Je venais tous les matins, je nourrissais mes ouvriers au petit pain et au café pour être sûre que ça soit bien foutu. Et j'ai bien fait. Ça m'a évité beaucoup d'erreurs, donc j'ai eu beaucoup moins de soucis que mes voisins. Même dans les marches, dans tout, moi je les ai alignées. […] J'ai surtout fait des rattrapages, d'erreurs. Moi j'avais la cheminée, j'avais beaucoup de points à surveiller quoi. Donc c'était pas ma première maison » (Myriam)

Le récit de Laura nous convainc également des compétences nécessaires au bon déroulement du chantier. Elle est activement présente pendant cette phase et repère très rapidement des erreurs de construction. Face aux entreprises du bâtiment et au promoteur, elle formule des demandes précises, est au clair avec ce qui lui est dû et ose le réclamer. Elle propose elle-même des solutions aux problèmes de malfaçons qui arrangent toutes les parties :

« Faut juste être assez rapide pour la proposer tout de suite au bon arti-

35 Ce compteur général ne nécessite pas d'accès fréquent mais doit être accessible en cas de problème.

san au bon moment. Bon bah tu vois, quand ils m'avaient fait des trous au mauvais endroit dans le carrelage [de la salle de bain], j'ai pris des photos j'ai dit « les gars. Va falloir arracher tout le carrelage. Alors voilà ce que je vous propose : Vous m'offrez l'applique et vous la raccordez, j'aurais deux appliques. » (Laura)

Ces différents parcours montrent bien que les copropriétaires ne sont pas égaux face à l'épreuve de l'achat : des compétences acquises du fait d'expériences passées et leurs formations professionnelles les rendent plus ou moins conscients des risques et des points d'attention. La présence assidue sur le chantier ainsi que l'assurance de pouvoir demander ce qui est dû parce que l'on sait ce à quoi l'on a droit, creusent les écarts entre les parcours d'accession à la propriété.

S'engager en copropriété : le rôle de membre du conseil syndical

L'engagement au sein du conseil syndical est la marque d'une implication dans la gestion collective de la copropriété. À la résidence du Parc, six propriétaires y siègent, dont Laura, Myriam et Luc que nous avons déjà cités. Un seul de ces 6 membres est un propriétaire bailleur. L'un des copropriétaires occupants est plus âgé, les 4 restants ont entre 35 et 45 ans. Suite aux entretiens, il est apparu important de se pencher plus spécifiquement sur la dynamique propre au conseil syndical : elle met en lumière des motivations et des freins à l'engagement dans la gestion commune de la copropriété. Nous soulignerons ainsi des inégalités dans l'engagement du fait de compétences/dispositions (cf. Pierre), notamment professionnelles. Nous mettrons en lumière également, à partir du témoignage de Laura, la difficulté d'assumer ce rôle d'élu au sein d'un collectif habitant qui met en tension intérêts personnels et collectifs et nécessite de s'immiscer dans le domaine privé.

Des inégalités face à l'engagement en copropriété

L'inégal engagement dans la gestion collective de la copropriété peut être mis en relation, de manière assez évidente avec le statut (entre propriétaire bailleur ou propriétaire occupant par exemple), mais également avec des compétences expérientielles et/ou professionnelles, ainsi que nous l'avons déjà souligné. Ainsi, ceux qui font le choix de s'impliquer dans le conseil syndical y mettent à profit leur expertise professionnelle[36]. Le syn-

36 Souligné par Lefeuvre Marie-Pierre et *al.*, *La copropriété, vers une transition juri-*

dic de la résidence relève ainsi :

« Donc oui, il y a une dynamique, il y a une dynamique, oui. Et puis ils sont tous. Comment expliquer ? Ils sont ils ont tous leurs leurs attributions. En fait, dans le conseil syndical, on va avoir [Myriam] qui est très chiffre, Diego, qui est très, très manuel, qui fait, qui veut faire plein de petits travaux, etc. On va avoir [Laura] et A., dont vous parliez avant, qui va récupérer les informations et qui va dispatcher tout le monde. Donc, Monsieur H. qui est plutôt partie comptabilité, Donc en fait, ils ont chacun. Ouais, ils mettent tous leur pierre à l'édifice entre guillemets pour faire avancer la copropriété. » (Syndic)

Le cas de Laura est ici à nouveau exemplaire en ce que son emploi dans le domaine de la vente immobilière est un « atout » indéniable pour assurer son rôle d'élue au conseil syndical. Elle aurait ainsi selon elle « le bras un peu plus long » et « plus d'aplomb » et parviendrait à peser davantage dans le rapport de force :

« […] j'ai bien mis les choses au clair quand on a commencé , quand j'ai acheté ici et que j'ai commencé à m'en mêler . Je parle donc là… moi c'est le client qui parle, c'est pas l'agent immobilier. Malheureusement pour vous, comme je suis agent immobilier, je connais tout, la décennale je la maîtrise, je sais ce que vous pouvez faire rentrer ou pas dans les décennales. […] J'ai fait des demandes qui étaient légitimes, que peut être le commun des mortels aurait demandé et on aurait pu leur faire croire que c'était pas légitime […] Mais moi, ils savaient que je savais donc c'était d'autant plus facile. » (Laura)

Une autre figure singulière se démarque au sein de la copropriété : celle de Diego, propriétaire d'un appartement en rez-de-jardin et dirigeant d'une petite entreprise de nettoyage qui est en contrat avec la copropriété. Son implication dans la gestion de la résidence est importante et déborde largement, selon le syndic et les propriétaires interrogés, le cadre de sa prestation. Il effectue ainsi lui-même le nettoyage des deux immeubles collectifs et réalise très souvent de petits travaux d'entretien complémentaires. Le cas de Diego permet de souligner la diversité des modes d'engagement pour le lieu de vie.

La charge de l'engagement au conseil syndical

Les entretiens réalisés avec les propriétaires membres du conseil syndical

---

dique ? Entre propriété privée et gestion collective, les mondes sociaux de la copropriété, Rapport de recherche pour le PUCA, 2019, p.32.

permettent de se rendre compte des diverses tâches associées à ce rôle d'élu. Ils ont assuré pendant l'année de parfait achèvement une mission de médiation entre les propriétaires et les maîtrises d'œuvre et d'ouvrage. Ainsi Laura rapporte un important travail de recensement et de coordination lorsqu'il a fallu faire remonter au promoteur l'ensemble des malfaçons de l'opération, assumant parfois le rôle de « tampon » :

> *« On a tout fait remonter, on a fait un fichier Excel béton armé, on a tout fait remonter, on est arrivé avec un fichier Excel grand comme ça. J'ai moi-même fait des états des lieux avec le [le promoteur] et les propriétaires pour faire tampon » (Laura)*

La gestion collective de la résidence repose au quotidien sur leur implication à divers niveaux : en tant que relais entre les habitants (locataires et propriétaires) et le syndic de copropriété, dans la coordination de potentielles démarches collectives (jardinage dans les carrés potagers, désherbage des parties communes) et dans un travail de sociabilité en allant à la rencontre des nouveaux habitants et en organisant des événements collectifs, encore rares.

Ce soutien de la dynamique collective est une charge importante, tant en temps qu'en énergie. Si la coordination et l'information via les outils de communication numériques peuvent avoir l'apparence de la simplicité et de l'informalité, il n'en est rien. Laura détaille ainsi la manière dont elle gère plusieurs groupes Whats'Ap selon les statuts, ajoutant les nouveaux arrivés, organisant des sondages dont le vote se fait au moyen de l'icône du pouce. Plus encore, il s'agit d'assumer d'endosser une forme d'autorité, de responsabilité et d'oser proposer puis fixer des dates et un cadre pour un événement collectif. Laura toujours, affirme ainsi : « Je suis peut-être une des seules à avoir envie de porter [le collectif], ça demande beaucoup d'énergie. »

Cette charge importante conduit à un potentiel épuisement de l'engagement. C'est le cas de Luc qui nous est abondamment rapporté. Sollicité dans le cadre de la recherche, et intéressé d'y participer, il n'a pas réussi à se rendre disponible, ce qui corrobore les témoignages de ses voisins et voisines. Très investi dès les premiers temps de la copropriété, il aurait tenté de se mettre un peu en retrait, mais reste identifié comme l'une des figures centrales de la résidence. Son implication dépasse la seule gestion de la copropriété, nous expliquent Pierre et Marie, « il crée du lien social », organisant par exemple des livraisons d'oranges en hiver. On peut donc s'interroger sur la fragilité de cette dynamique qui s'appuie sur quelques personnes seulement et qui ne parvient pas à se répartir équitablement

entre les différents résidents dont on a pu montré d'inégales dispositions à l'engagement. Or, cet engagement que l'on peut rapprocher du « travail pour l'immeuble » à la suite d'Hélène Richard[37], « joue un rôle central et nettement sous-estimé dans le fonctionnement des copropriétés[38] ».

Un rôle d'élu complexe et méconnu

Ce rôle d'élu au conseil syndical apparaît d'autant plus lourd à porter qu'il est complexe, nécessitant d'articuler des enjeux personnels et collectifs. Rejoindre le conseil syndical engage à la fois *l'élu* dans la défense des intérêts de l'ensemble des habitants, mais cela lui permet également, en tant que *résident* de pouvoir peser sur certaines décisions de la copropriété. Laura rapporte ainsi :

> *« Mais si on peut faire des trucs pour améliorer la vie de tout le monde, ce serait cool quoi. On en profite. C'est aussi un peu égoïste ce qu'on fait, quand on s'implique un peu dans un conseil syndical, on le fait aussi pour soi. » (Laura)*

Cette double casquette n'est pas toujours évidente à gérer, la recherche d'équilibre entre la poursuite des objectifs communs et personnels achoppe sur des conflits aigus entre habitants ou dans les démarches à l'encontre des maîtrises d'œuvre et d'ouvrage. Laura souligne le changement de posture nécessaire dans le cadre de la confrontation avec le promoteur :

> *« Là on était dans l'intérêt de la copro où je posais, où je posais mes "cheveux playmobil Laura" et je foutais ma casquette "conseil syndical". »*
>
> *« On ne pouvait pas laisser les émotions prendre le dessus, fallait défendre l'intérêt de la copro, il fallait aller chercher des réponses. » (Laura)*

Les copropriétaires de la résidence du Parc ont engagé une action en justice contre le promoteur qui a concerné au début plusieurs propriétaires pour diverses malfaçons. L'une des plus importantes – un problème d'étanchéité au niveau des caves – ne concerne que deux propriétaires et cela a contribué à diviser le groupe. C'est notamment l'implication importante de Luc, président du conseil syndical, à titre personnel dans ce

37 Richard Hélène, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste*, thèse de science politique, IEP de Lyon, 2014.

38 Lefeuvre Marie-Pierre et *al.*, *La copropriété, vers une transition juridique ? Entre propriété privée et gestion collective, les mondes sociaux de la copropriété*, Rapport de recherche pour le PUCA, 2019, p.28.

procès qui est à l'origine de tensions au sein du collectif habitant. Ce dernier est en conflit avec le promoteur, sa colère et la défense de ses propres revendications ne lui permettrait plus de représenter l'ensemble des copropriétaires au sein du conseil syndical.

Laura attire notre attention, en entretien, sur une autre difficulté propre à cette fonction d'élu : elle serait peu connue et pourrait susciter de l'incompréhension. Elle implique, en effet, de s'immiscer dans le privé au nom du collectif, allant à l'encontre des liens habituels entre voisin.e.s marqués par une indifférence polie. Autrement dit, être membre du conseil syndical oblige parfois, au nom de la défense d'intérêts collectifs, à émettre une demande relative à des comportements qui relèvent de la sphère privée. Laura relate un exemple qui rend bien compte de cet aspect « déstabilisant » parce que « t'empiètes sur le privé ». Les poubelles collectives de son immeuble ont été à plusieurs reprises salies et infestées de vers du fait de déchets qui sortent des sachets (aliments, litière de chat). Elle est alors allée échanger avec les autres résidents (locataires et propriétaires) au sujet de la gestion de leurs déchets, un comportement qui relève de la sphère domestique. Mais cette démarche a suscité une incompréhension de la part de son conjoint :

> *« [Avec] mon conjoint, on s'est pris la tête il y a deux jours parce que je suis intervenue pour les poubelles et tout et que il me dit « ouais mais pourquoi tu t'en mêles ? » Mais parce que je suis au conseil syndical. Déjà parce que c'est ma copropriété, je suis propriétaire et en plus parce que je suis au conseil syndical. C'est mon job, c'est mon rôle ! » (Laura)*

Elle se défend d'une forme d'empiètement sur la vie privée et affirme plutôt une responsabilité tant que membre du syndic, qui n'est pas toujours facile à assumer. Il est intéressant de noter qu'elle souligne ne pas intervenir en termes de moralité (il ne s'agit pas de « sermonner », de juger des pratiques de tri individuelles) mais en invoquant des considérations fonctionnelles, gestionnaires (coûts de nettoyage) relevant de l'intérêt général. Ici elle endosse le rôle de représentante des intérêts du collectif et cela est d'autant plus visible qu'elle invite ses interlocuteurs à utiliser les bacs individuels de compost de la municipalité alors même qu'elle n'en fait pas usage.

BIBLIOGRAPHIE

Abdelnour Sarah, Lambert Anne :2020, « "L'entreprise de soi", un nouveau mode de gestion politique des classes populaires ? Analyse croisée de l'accession à la propriété et de l'auto-emploi (1977-2012) », *Genèses*, n°118, pp.63-84.

Boissonade Jérôme : 2013, « L'émancipation coopérative face à la compétence participative », *Politique et Sociétés*, 32(1), p.107–127.

Claire Carriou (Dir.) : 2023, *Pratiques d'émancipation urbaine*. Éditions Le Manuscrit, Devenirs urbains, Didier Desponds, 9782304054781. ffhal-04165140

Carriou Claire : 2014, « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La « coopérative d'habitat Le Grand Portail » à Nanterre (France) », *Espaces et sociétés*, (n° 156-157), p. 213-227. DOI 10.3917/esp.156.0213.

Dossier « Logements collectifs : Espaces partagés, espaces fragiles », *D'Architectures*, n°315, Avril 2024, p.67.

Richard Hélène : 2014, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste*, thèse de science politique, IEP de Lyon.

Le Borgne-Uguen Françoise, Pennec Simone : 2004, « Qu'est-ce que voisiner ? », dans *Prévenir l'isolement des personnes âgées. Voisiner au grand âge.*, Dunod, p. 3150.

Lefeuvre Marie-Pierre et *al.* : 2019, *La copropriété, vers une transition juridique ? Entre propriété privée et gestion collective, les mondes sociaux de la copropriété*, Rapport de recherche pour le PUCA.

Lefeuvre Marie-Pierre : 2023 [1999], « La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance », Collection « Recherche » du PUCA, n°242.

Le Garrec Sylvaine, Leroy Manon : 2023, L'épreuve du neuf. Du plan au chez soi : le long travail d'appropriation des acquéreurs d'appartements. Les chantiers Leroy Merlin Source.

Servain Pierre : 2023, *Faire de l'habitat un commun. Les habitats participatifs dans l'Ouest de la France*, Collection Le sens social, Presses universitaires de Rennes.

COPROPRIÉTÉ
LES GRANDES PRAIRIES

INTRODUCTION

La copropriété Les grandes prairies, située en proche banlieue de Strasbourg, compte 23 logements et a été construite en 2021 (« livrée » en février 2022). Elle est composée d'un seul immeuble à R+5 avec une entrée unique au bout de l'allée raccordant l'ensemble des logements pontons de l'écoquartier (**illustrations 1, 2**). Le bâtiment est construit sur pilotis (apparents sur une moitié de l'opération) constituant 2 niveaux de sols : la partie haute (à niveau de l'allée principale) avec le socle d'entrée de l'immeuble et une partie basse (rez-de-jardin) dégageant un espace sous les pilotis accessible depuis un escalier extérieur (illustration 5). Les espaces communs sont principalement situés dans le socle du rez-de-chaussée. Le local vélos (60m²) ainsi que le local poubelles (14m²) sont répartis de part et d'autre du hall d'entrée, directement accessible depuis l'allée. L'espace des boîtes-aux-lettres est situé à l'extérieur sous l'entrée de l'im-

Illustration 1 : Situation de l'opération étudiée (rectangle rouge) dans l'écoquartier et son environnement communal.

Illustration 2 : Plan de situation de l'opération (rectangle rouge) avec la mise en valeur du concept de logements-pontons de l'écoquartier situé sur une zone inondable. Les accès sur cette « île » sont principalement piétons.

meuble (illustration 6). Le rez-de-chaussée intérieur est composé du hall d'entrée distribuant escalier et ascenseur, une dizaine de caves ainsi que la salle commune fermée par une porte en partie vitrée (illustration 7). La salle commune, d'une surface de 20m², est équipée d'un évier et d'un WC (illustration 8). Ses baies vitrées ouvrent sur une terrasse de dalles minérales alvéolées qui devrait être prolongée par un jardin (jardin sud-est) avec des bacs partagés mais dont le périmètre reste flou à ce jour (illustration 9). La copropriété ne comporte pas de clôture, elle est bordée à l'arrière par la prairie hydrophile qui compose une large partie de la végétation de l'écoquartier. Au 4ème étage, se trouve une terrasse collective accessible depuis le couloir d'étage (illustrations 10, 11). La copropriété est gérée par un syndic intégré à la coopérative HLM à l'origine de sa conception. Elle est aussi gérée par le service locatif du bailleur dans la mesure où elle comprend pour moitié des locataires du secteur social. Les places de stationnement sont regroupées dans un parking en silo implan-

Illustration 5 : Immeuble vu de l'arrière avec au rez-de-chaussée dans le redent la baie vitrée de la salle commune. Et à l'angle l'espace sous-pilotis. La terrasse partagée se trouve au dernier niveau du plot annexé au bâtiment principal - Source : Cloé Ekstein, mars 2024.

Illustration 6 : Entrée dans le bâtiment. L'accès au hall se fait après le passage sous porche à droite - Source : Cloé Ekstein, mars 2024.

Illustrations 7a, b, c : Hall d'entrée de l'immeuble avec l'accès à la salle commune (a), la fenêtre sur le local vélo (b) et l'accès aux boxes individuels (c) - Source : Cloé Ekstein, mars 2024.

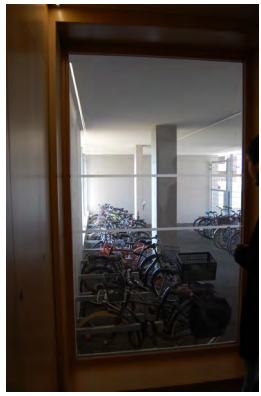
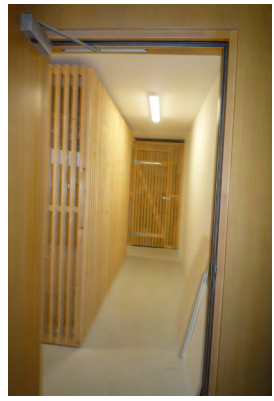



Illustration 8 a, b : Salle commune aménagée avec l'évier (a) vue sur la porte des toilettes et la porte d'accès depuis le hall d'entrée de l'immeuble (b) - Source : Cloé Ekstein, mars 2024.

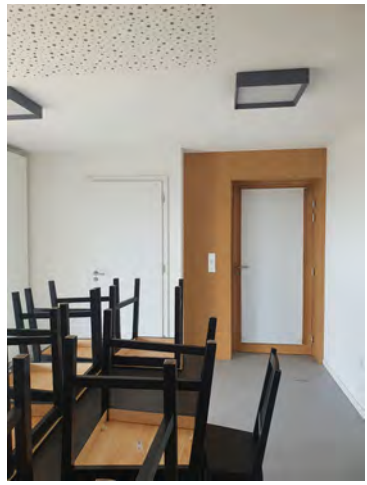
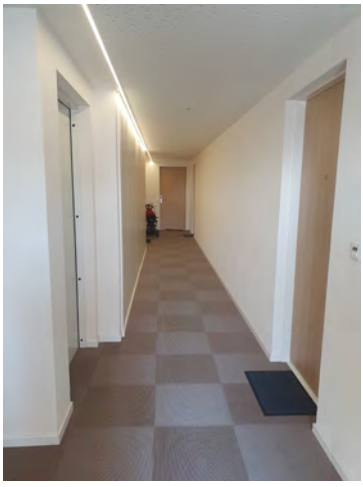


Illustration 9 a, b : Salle commune, ses baies vitrées (a) et sa terrasse (b) - Source : Cloé Ekstein, mars 2024.

Illustration 10 a, b, c : Palier d'étage du niveau 4 (a) et porte d'accès à la terrasse depuis le palier d'étage (b) depuis la terrasse (c) - Source : Cloé Ekstein, mars 2024.



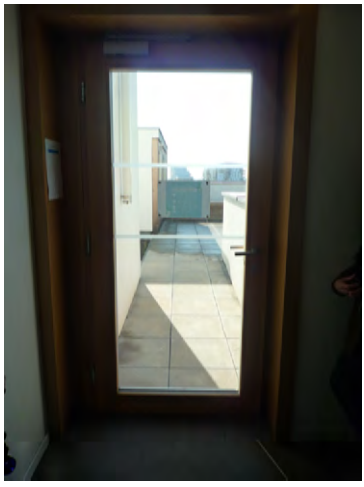
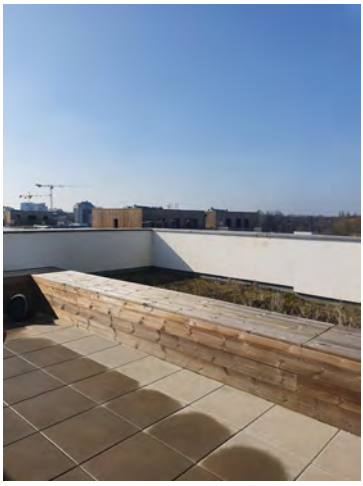
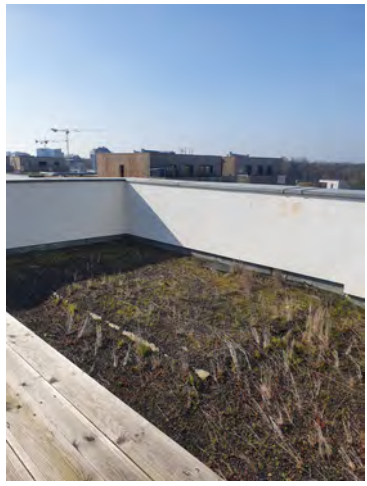
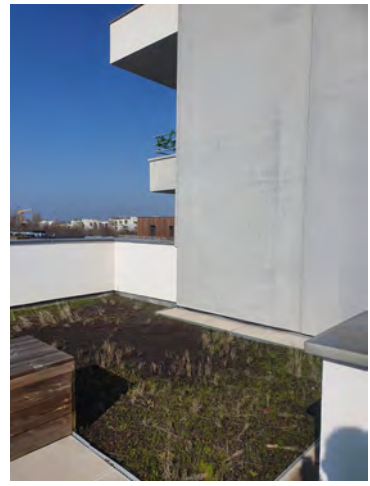


Illustration 11 a, b, c : Terrasse partagée du niveau 4. Partie dallée (a) et surface de terre laissée nue (b), relation visuelle avec les terrasses des appartements mitoyens (c) - Source : Cloé Ekstein, mars 2024.

té au début de l'allée. Sa gestion est indépendante de celle de l'immeuble et commune avec les autres logements-pontons de l'écoquartier. L'allée de desserte de l'immeuble et des autres logements-pontons est réservée aux piétons et aux vélos. L'accès en voiture au pied de l'immeuble nécessite le franchissement d'une barrière qui se fait à titre exceptionnel et sur demande anticipée.

Abandon du projet initial d'une « résidence en habitat participatif »

Dans son projet initial, Les grandes prairies est une « résidence en habitat participatif » pilotée par la coopérative HLM avec la totalité des logements prévus en accession à la propriété. La commercialisation « *n'ayant pas pris* »[39] autrement dit un groupe n'ayant pu être constitué en amont du projet, la programmation a été ré-arbitrée en cours d'opération dans

39 Chargé d'opérations de la coopérative HLM

le but de « *diversifier l'offre* » en mixant accession et locatif. *In fine*, sur les 23 logements, 12 logements ont été fléchés en locatif social (8 PLUS et 4 PLAI) et 11 logements en accession sociale à la propriété (9 PSLA et 2 VEFA)[40]. L'évolution du projet a amené le bailleur à requestionner la « construction » de la dimension participative à l'aune de la diversification des statuts, une première dans son parc de logements. Plusieurs difficultés ont été pointées en amont, principalement celle de « *pouvoir donner une même légitimité à chaque habitant* » sachant qu'un locataire n'a pas a priori « le même poids » qu'un propriétaire. Une difficulté qui s'est vue accrue par la différence de temporalité dans l'engagement du projet. Si les propriétaires sont identifiés avant le démarrage des travaux (30% de commercialisation sont nécessaires pour pouvoir démarrer les travaux), les locataires ne sont connus, en revanche, que 4 mois avant la livraison (délai dans lequel se réunit la Commission d'Attribution de Logements - CAL).

Dans ce cadre, la démarche participative de la résidence se rapporte à la gestion collective des trois espaces partagés (salle commune, terrasse extérieure, bacs de jardinage) dotée d'un budget participatif de 4000 euros. Afin d'accompagner la démarche participative du projet, le bailleur a fait appel à Emmanuel Marx de l'association EQS, d'abord pour former les commerciaux à sélectionner une clientèle de propriétaires intéressée par le projet. Les locataires, bien que recrutés selon les critères d'attribution conventionnels, ont été également sensibilisés à la spécificité du projet et sondés dans leur motivation à s'y impliquer. Une plaquette commerciale a d'ailleurs été diffusée à l'attention exclusive des locataires avec des accroches reprenant les formules marketing généralement associées à l'accès à la propriété : « Projet en habitat participatif. Rejoignez l'aventure en devenant locataire ! », et un descriptif de la résidence mettant l'accent sur « des espaces privatifs et collectifs qui vous rassemblent » ainsi que la possibilité de « réinventer avec vos voisins les notions de convivialité et de partage ». L'association EQS a, ensuite, été chargée d'assurer l'accompagnement des habitants sur une durée de 30 mois, avant, pendant et après emménagement. Le financement des 16 ateliers prévus (20 000 euros) se partage pour moitié entre la coopérative HLM et l'Eurométropole.

40 Explicitation des différents sigles liés au statut des logements :
Pour le locatif, PLUS : Prêt Locatif à Usage Social ; PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration (attribué aux locataires en situation de grande précarité)
Pour l'accession, PSLA : Prêt social de location-accession ; VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement
A noter que les grilles du PSLA sont plus basses que les grilles de la VEFA. Pour le PSLA, les occupants bénéficient d'un plafonnement du prix de vente et de la mensualité de remboursement au terme d'une période de location.

L'enquête

L'enquête, menée sur deux années et demie, a consisté en :

• 2 entretiens avec les acteurs professionnels du projet : avec le chargé d'opérations et le responsable projets et innovation sociale de la coopérative HLM (2 novembre 2022), avec les architectes chargés de la réalisation de l'opération

• 3 entretiens avec des habitants, tous membres du conseil syndical :

  • Juliette, primo-accédant PSLA, 3ème étage, membre du conseil syndical, 3ème étage, 3 pièces 68m² avec terrasse, 35 ans, couple, le 13/07/2022

  • Fabio, primo-accédant PSLA, 5ème étage, 3 pièces 68m² avec terrasse, 33 ans, couple, le 19/09/2022

  • Hugo, primo-accédant VEFA, 4ème étage, 3 pièces 63m² avec terrasse (7m²), orientation sud-ouest, homme seul avec une enfant de 7 ans, récemment remis en ménage avec une femme et ses 2 jeunes enfants, responsable du Conseil syndical, travaille à Molsheim (svt en télétravail), avant locataire dans la même ville, le 02/03/2023

L'observation de 8 séances d'accompagnement comprises entre le 29 janvier 2022, soit 1 mois avant l'emménagement des habitants et le 14 mai 2024, soit 2 ans et 3 mois après l'emménagement.

L'enquête a commencé à l'occasion de la première séance d'accompagnement sur place à laquelle les habitants (propriétaires et locataires) étaient conviés, un mois avant leur emménagement. Elle avait pour but de faire une visite élargie de l'écoquartier avec pour guide la responsable de l'association des habitants de l'écoquartier : *« Un petit tour d'habitante à habitants »*[41]. Depuis, nous avons été présentes aux séances d'accompagnement qui ont suivi après l'emménagement. Notre enquête s'est donc largement focalisée sur les sujets traités au cours de ces séances, l'évolution des relations entre les habitants, la répartition des tâches et des rôles ainsi que sur leurs modes d'appropriation de la résidence, en particulier des espaces partagés.

41 Emmanuel Marx, association EQS, 29.01.2022

LA PLACE ET LE RÔLE DES ESPACES PARTAGÉS DANS LE PROJET : UNE AMBITION REVUE À LA BAISSE

Nous remontons ici aux origines du projet en nous appuyant sur les propos des architectes et de la maitrise d'ouvrage ainsi que sur la manière dont s'est définie, à ce stade, la mission d'accompagnement.

Une conception de qualité, tronquée dans sa version finale

Bien que les espaces partagés proposés dans cette résidence fondent et justifient le caractère « participatif » du projet, leur conception a subi des modifications dans le sens d'une réduction par rapport au projet initial. La salle commune, qui apparaît aujourd'hui sous-dimensionnée, a été réduite de moitié dans sa surface (43m² à 22m²) au profit de la création d'un espace intégrant une dizaine de box privatifs, dénommés « caves ». La terrasse collective du 4ème étage, exposée sud-est d'une surface de 26m², proposait au moment de sa commercialisation un visuel montrant une partie dallée délimitée par une structure en bois pouvant faire office de banc et une partie paysagée (2 arbres en pot et des massifs de fleurs) (illustration 12). Cette dernière n'a toujours pas été réalisée 2 ans après la livraison. Les espaces partagés ont cependant été pensés dans leur fonctionnalité avec l'intégration dans la salle commune d'un évier et d'un toilette. Le jardin au rez-de-chaussée ainsi que la terrasse du 4ème bénéficient chacun d'un espace de rangement fermé en habillage bois.

Dans les premières versions du projet, les espaces partagés étaient portés par une ambition forte tant du point de vue du bailleur que de l'agence d'architecture. Les deux acteurs venaient de réaliser ensemble une opération d'habitat participatif dans une ZAC à Strasbourg avec de la co-conception et des espaces partagés. Le projet Les grandes prairies s'inscrivait pour le bailleur dans la poursuite d'opérations-tests visant à initier des logements différents.

Les espaces partagés étaient davantage qualifiés et articulés entre eux. La surface principale au rez-de-chaussée abritait un studio équipé d'une kitchenette et d'une salle-de-bain (devenu la salle commune avec WC) couplé à un espace commun avec une surface de rangement (devenu les box privatifs). Cette surface de 60m², en plus de desservir le jardin, se poursuivait à son autre extrémité par un balcon qui, par un escalier, donnait accès à l'espace sous pilotis prévu comme un atelier de jardinage ou de bricolage. Le retour de l'espace sous pilotis, le long du mur pignon, avait

Illustration 12 : Visuel commercial de la terrasse partagée du niveau 4 - Source : Site internet Coopérative HLM, 2021.

été qualifié d'aire de jeux. Ces espaces sont aujourd'hui uniquement accessibles par l'extérieur de l'immeuble, la création des box privatifs ayant rompu la continuité entre l'espace interne commun et l'espace sous-pilotis. La mission paysagère a été supprimée, faisant de la terrasse-jardin du 4ème étage une terrasse essentiellement minérale avec des bandes de terre nues. Le maître d'œuvre attribue l'appauvrissement du projet à un changement d'interlocuteurs au sein du bailleur au cours duquel s'est perdue la vision spécifique de l'habitat participatif pour le faire rentrer dans un programme classique soumis à une « *forte crispation économique* »[42].

Les espaces partagés comme appel à un projet participatif : pallier la fragile attractivité du projet

L'enjeu de l'appropriation des espaces partagés apparaît comme premier

42 Entretien du 20.03.2024

dans le discours du chargé des opérations. Cette appropriation tient, selon lui, à plusieurs facteurs. Dans la conception, la volonté est de veiller à une fonctionnalité de ces espaces (d'où l'ajout d'un évier et d'un toilette dans la salle commune). Dans la gestion, la concrétisation de la démarche participative passe par l'attribution d'un budget de fonctionnement (intégré au prix de revient de l'opération) qui vise à donner l'initiative aux habitants de l'aménagement des espaces partagés. Elle comprend également la démarche d'accompagnement assurée par l'association EQS. Son financement, d'un montant de 20 000 euros, est pour moitié intégrée dans le coût global de l'opération et l'autre moitié subventionnée par l'Eurométropole. Cette aide permet, selon le responsable Projets et innovation sociale, de proposer une démarche *« plus qualitative »* en doublant le volume horaire de l'accompagnement.

Si, dans cette opération l'accompagnement en amont du bailleur a représenté une phase notable, la mission de l'association EQS est, en aval (à partir de la livraison), jugée encore « *plus importante* » par le chargé des opérations. Il est attendu qu'elle prévienne les écueils liés à la nature et au contexte même de l'évolution de ce projet. Le premier écueil revient sur la coexistence des statuts de locataires et de propriétaires : *« Le gros problème est de donner une légitimité à chaque habitant de cette résidence, que tout le monde se sente impliqué et que les propriétaires ne disent pas 'moi j'ai acheté, c'est moi qui gère tout' »*. Le chargé d'opérations évoque le fait qu'en amont ils auraient pu créer une association et limiter l'usage des espaces partagés à ses membres : *« on a fait le choix de laisser tous les espaces partagés accessibles à tous les habitants »*. Ce choix reflète pour le responsable Projets et innovation sociale plus largement le positionnement actuel du bailleur vers une ouverture sociale de l'habitat participatif afin de ne pas le « réserver à une certaine classe de la population ». Il admet aussi que ce n'est pas une majorité des gens qui est attirée par ce type de projet. Ce qui l'amène à définir comme enjeu clef celui de l'adhésion : *« comment on acculture ceux qui ne sont pas venus pour ça, comment on les amène à la démarche participative »*. D'où la nécessité de faire appel à des « personnes tierces expertes » chargées de faciliter la familiarisation à l'aspect participatif et à la construction du groupe.

Le deuxième risque, pointé également par le responsable Projets et innovation sociale, est de voir le budget de fonctionnement autrement employé que *« pour la vie participative » : « je sais qu'il y a un projet de clôture de la résidence, le risque serait qu'on prenne cet argent pour ça. L'idée, ce n'est pas ça. Ce n'est pas que ça finance autre chose que vraiment un élément lié à la vie participative.* ». La démarche d'accompagnement est censée donner *« un cadre »* à l'usage de ce budget.

Pour revenir sur la création du budget de fonctionnement, celui-ci a été demandé à la coopérative HLM par Emmanuel Marx au cours de la phase de travaux de la résidence, fin 2020. Il n'était pas intégré au départ dans la méthodologie de l'accompagnement convenue avec le bailleur. Deux raisons ont conduit le responsable associatif à défendre son intérêt. La première découle d'un retour d'expérience sur un précédent accompagnement (Rivage) où Emmanuel Marx a constaté la difficulté pour les habitants fraîchement arrivés d'investir dans l'équipement d'un espace partagé alors qu'ils sont déjà accaparés par les frais engendrés par l'acquisition d'un nouveau logement. La solution de récupérer du mobilier de 2de main n'avait pas non plus été fructueuse dans la mesure où très vite un débarrassage s'était imposé afin d'éviter que le lieu se transforme en « déchetterie ». La deuxième raison tient à l'arrivée tardive des habitants dans le projet dit « participatif ». Selon l'accompagnateur, il était important de mettre les habitants en situation de prise de décisions sans qu'ils aient à porter l'impact financier. A défaut d'avoir participé à la conception même des espaces partagés, la gestion en commun d'un budget d'ameublement représente pour lui une autre manière de rendre visible l'apprentissage de la décision collective. Il devient un support à l'accompagnement et à la mise en route d'une démarche participative en évitant l'immobilisme lié à la prise de risque individuelle.

La somme allouée à ce budget, soit 4000 euros, est, elle aussi, suggérée par l'association EQS. Elle a été évaluée en fonction de ce que la coopérative HLM était capable d'accepter ainsi que sur une répartition équivalente (1000 euros) entre trois espaces partagés : la salle commune, le jardin à rez-de-chaussée et la terrasse du 4ème étage. Pour la mise à disposition du budget, la décision de le transférer sur le compte de la copropriété est finalement actée fin 2021. Une autre possibilité aurait été qu'il soit géré par la maîtrise d'ouvrage.

A la différence du chargé d'opérations qui voit comme un atout, voire un garde-fou, le fait que les espaces partagés n'aient pas juridiquement un statut à part des autres parties communes (PC1), Emmanuel Marx aurait vu comme une opportunité celle d'inscrire au règlement de copropriété les espaces partagés comme des « parties communes spécifiques »[43]. Sa

43 Pour les parties communes (PC1), tous les copropriétaires sans exception doivent obligatoirement participer aux charges générales de copropriété. Elles font partie des charges « générales » de copropriété.
Pour les parties communes spécifiques, il est question de charges « spéciales ». Elles sont réparties en fonction de « l'utilité » que ces éléments d'équipement et services col-

position est en lien avec celle d'associer à ces espaces un budget qui leur est propre et d'encourager un investissement plus souple et plus dynamique des résidents les plus motivés. Elle va aussi de pair avec la possibilité pour les habitants de créer une association propre à la gestion des espaces partagés. Mais l'échange de positions n'a pas eu lieu car Emmanuel Marx n'a pas été consulté pour la rédaction du règlement de copropriété.

EMMÉNAGER DANS UN IMMEUBLE AVEC DES ESPACES PARTAGÉS

Dans cette partie, nous cherchons à mettre à jour les premières impressions des habitants, autrement dit leurs réactions et projections à l'égard de la spécificité du projet ainsi que leur découverte concrète des espaces partagés.

Vulnérabilités à l'emménagement – La préoccupation est ailleurs

Quelques mois après l'emménagement, la perception des espaces partagés - expression d'ailleurs rarement reprise par les habitants[44] - pâtit d'un démarrage difficile dans le fonctionnement collectif de l'immeuble et du quartier.

La multiplication des problèmes liés à la gestion des locaux communs de base (local poubelles, local vélos, parking) crée une appréhension à devoir gérer des espaces, telles qu'une salle commune, une terrasse, considérés comme un cran au-dessus dans l'organisation collective. Lors des trois premières réunions organisées par l'association EQS (soit 3, 4 et 9 mois après l'emménagement), les personnes en présence (représentant

lectifs présentent à l'égard de chaque lot. « Utilité » n'équivaut pas à « usage effectif » ; la notion suppose simplement qu'il y ait une « possibilité d'usage ».
C'est le règlement de copropriété qui répartit les charges de l'immeuble entre ces deux catégories. (Site web ANIL, 2024)

44 Dans la suite du texte, nous reprendrons entre guillemets le vocabulaire utilisé par les habitants et les accompagnateurs dans la mesure où ils varient souvent pour désigner un même lieu. Par exemple, la salle commune est tantôt assimilée à une « partie commune », tantôt à un « espace partagé » voire à un « commun ». Quand l'expression « espaces partagés » est écrite sans guillemets, elle renvoie à ce que nous avons admis dès le départ sous cette terminologie, à savoir la salle commune, les extérieurs du rez-de-chaussée (jardin, terrasse, espaces sous pilotis) et la terrasse du 4ème étage.

une dizaine de foyers avec des propriétaires et des locataires) partagent leur préoccupation de voir quantité de signes de négligence à l'égard des parties communes, en commençant par la gestion des ordures ménagères qui fait du local poubelles un local « *insalubre* » (non fermeture des sacs, sacs déposés à côté des containers) doublé de dépôts d'encombrants récurrents dont la prise en charge par la copropriété a fait l'objet d'une facturation à l'ensemble des habitants. Il est aussi question de locaux laissés ouverts, comme le local vélo (des vélos ont été volés) ou la porte d'entrée du hall (bloquée par un seau). Ils s'inquiètent des premiers signes de détérioration (luminaire de l'entrée tombé suite à un ballon lancé par un enfant de la résidence ou tâches sur les tapis d'entrée, d'étages et saletés en tous genres non nettoyées) qui leur font craindre une dégradation rapide de l'immeuble et de leur bien. Les nuisances sonores signalées par les uns et les autres (perceuse intempestive « à toute heure du jour et de la nuit », usage tardif des terrasses, joueur de batterie dans l'immeuble) participent également d'une perception négative globale des possibilités de bonne entente et de partage de valeurs sur la conduite collective à suivre.

Outre les problèmes de fonctionnement interne, il y a aussi le sentiment d'une résidence vulnérable qui reste floue dans ses limites de propriétés et qui n'offre pas de garanties suffisantes de sécurisation du fait de son rez-de-chaussée « *ouvert* ». Les espaces partagés, accessibles directement par l'extérieur, apparaissent en première ligne dans cette exposition aux intrusions. D'autant que l'une des serrures de la salle commune a été fracturée au moment de la livraison, condamnant l'ouverture de la baie vitrée pendant plusieurs mois. Les habitants ont aussi constaté l'occupation de l'espace sous-pilotis le soir et la nuit par des personnes extérieures à la résidence avec dépôt de déchets ainsi qu'un usage du robinet d'eau, pour lequel il a été décidé dès la première réunion avec EQS de retirer la vanne.

La place réservée à la voiture dans cet écoquartier, en particulier le parking silo partagé par l'ensemble des logements-ponton et Les grandes prairies, est également un point de cristallisation aigu. Ce mode de stationnement est source de contraintes pour les habitants liées à la distance à parcourir entre son domicile et sa voiture (ne pas pouvoir décharger ses courses au pied de son immeuble, anticiper les demandes d'accès). Cependant, ils sont, pour la plupart, prêts à accepter ces contraintes à plusieurs conditions : savoir que le parking est un lieu sûr (des véhicules ainsi que le parking ont été plusieurs fois vandalisés), pouvoir retrouver sa place de stationnement (avoir une place dans ce parking représente un coût supplémentaire pour les habitants car il n'est pas compris dans les charges de la résidence), appliquer les mêmes règles pour tous les résí-

dents (certaines voitures semblent bénéficier d'un droit de passage pour stationner en permanence dans l'allée) et obtenir de la clarté sur les règles appliquées aux services de livraisons et véhicules d'urgence (l'autorisation de l'ouverture de la borne semble aléatoire).

Découverte des espaces partagés par les habitants : un potentiel différencié

Les habitants interrogés individuellement disent avoir été sensibles au caractère participatif du projet tel qu'il leur a été présenté avant leur entrée dans leur future résidence. Pour les primo-accédants (cas des 11 propriétaires), la présence d'espaces partagés rend encore plus significatif leur changement de statut. Aussi, devenir propriétaire de cette résidence, c'est sortir de l'indifférence passée des relations de voisinage : *« Je n'ai jamais été très voisin avant, mais là je m'étais dit que j'allais faire un effort et que c'était quand même pour plusieurs années parce que c'était un achat. À l'époque, je me disais : 'je vais m'investir vraiment pour une fois, je vais m'investir avec les voisins, je vais faire des trucs, je ne vais pas vivre dans mon coin. Il y aura des espaces communs. »* (Hugo). Pour certains, cet investissement nouveau est clairement associé à la constitution d'une « communauté » qui va au-delà d'un simple voisinage dans le sens où elle participe à un projet de vie sur le long terme et sous-tend le passage d'un *« contrat de communauté, de vivre ensemble »* (Hugo) entre les résidents. Les espaces partagés sont sources de projection de cette vie en communauté comme autant de « projets possibles » (Hugo). Un père élevant seul sa petite fille y voit l'opportunité de lui offrir des relations familières avec d'autres enfants. Un couple trentenaire voit la possibilité de cultiver un jardin potager qu'un appartement ne peut leur offrir. C'est aussi disposer d'une sorte d'espace compensatoire à la maison individuelle : *« l'avantage de cet immeuble, c'est d'avoir un entre-deux avec la maison en ayant ces espaces communs qu'on peut aménager comme on aurait aménagé une maison. »* (Juliette) Cependant, il reste la crainte, pour la plupart, de *« ne pas réussir à en tirer parti »* et que ça devienne de « *l'espace perdu* ». L'inquiétude exprimée, à peine quelques mois après l'emménagement, repose sur deux principaux facteurs. Le premier est celui de ne pas parvenir à constituer un collectif, apparaissant comme nécessaire à l'appropriation de ces espaces. Le deuxième concerne les potentialités d'usages offertes par chacun des lieux, qui restent encore à explorer.

Comme nous avons déjà eu l'occasion de le souligner, les habitants utilisent rarement le vocable d'« espaces partagés », s'expliquant notamment

par le fait qu'ils en parlent peu de manière globalisante ou générique. Ils ont, au contraire, tendance à mettre en évidence ce qui les différencie en soulevant très tôt la nature de chaque espace avec ce qu'elle engendre comme type d'activités et mode d'organisation spécifiques. Aussi la salle commune est associée à l'organisation d' « évènements », plutôt d'ordre privé et planifiés, alors que la terrasse du 4ème étage est rattachée à la *« détente »* à usage libre ou à des activités-loisirs entre habitants. Seuls, ces deux espaces sont, dès le départ, bien identifiées. Les autres espaces partagés - espaces sous pilotis, jardin à rez-de-chaussée - restant flous dans leur spatialisation ne font pas l'objet de projections *a priori*.

Pour revenir à la salle commune, elle est perçue comme un espace privatisable, qui par son positionnement en rez-de-chaussée permet d'organiser des évènements *« bruyants »*, telles que des fêtes, à l'écart des logements afin d'en limiter les nuisances sonores. Elle joue le rôle de « pièce en plus » en relation avec les capacités des appartements : « La salle, c'est censé, je pense, plus pour organiser des fêtes d'anniversaire que de les faire dans les appartements mais nous on en n'aura moins besoin que ceux qui ont quelque chose de plus petit. Et l'été, c'est, je pense, agréable de se poser sur ces plus grands espaces que sur notre balcon même si les balcons sont très grands » (Juliette). Un habitant exprime cependant sa frustration à ne pas pouvoir l'envisager comme une chambre contrairement au discours de vente qu'il avait retenu : *« On nous a dit 'c'est une salle commune, si vous voulez vous pouvez la réserver, s'il y a des gens qui veulent dormir ou quoi…' Mais je ne vais pas mettre un lit là, tout [est] ouvert, les gens vont le voir dormir… je trouve que ça n'a pas de sens »* (Fabio). Le positionnement de la salle face à l'ascenseur avec sa porte en partie vitrée et sa baie vitrée côté terrasse excluent, selon lui, cette possibilité. Rappelons que cette fonction existait dans la version initiale du projet avec la présence d'un studio. *La salle commune est a priori perçue comme un « espace réservable »* ouvert à toutes sortes d'appropriation même si certains les soupçonnent d'emblée limitées. C'est aussi un espace qui n'est pas considéré en l'état comme vraiment fonctionnel, il le deviendra à partir du moment où il fera l'objet d'un aménagement (une table et des chaises a minima). Pour certains, avoir le choix de l'ameublement et le décider collectivement est une étape attendue alors que pour d'autres l'absence, dès le départ, d'un équipement de base est le signe d'un espace qui ne donne pas envie d'être investi.

Pour la terrasse du 4ème étage, il est intéressant de mettre en vis-à-vis les perceptions des deux habitants dont les appartements sont mitoyens de cet espace (illustration 11). Notons cependant que le rapport visuel de

leur balcon à la terrasse commune est différent : pour l'appartement de LS la totalité de la surface du balcon forme un angle droit avec un côté de la terrasse, ce qui le rend visible depuis l'espace commun, alors que pour TS, le bout de son balcon se trouve dans le prolongement de la terrasse et n'est pas visible car situé dans un angle mort de l'espace commun. TS a spécialement choisi d'acheter son appartement à cet étage pour la présence de la terrasse commune qui, grâce à l'affiche commerciale, lui est apparue comme un « *bel endroit* », « *atypique* », « *rempli de verdure avec deux beaux arbres* ». Il a imaginé que ça donnerait une valeur esthétique à son appartement et offrirait aussi aux enfants de la résidence la possibilité de faire des plantations. Il est aujourd'hui très frustré de voir que la réalité de cet espace, dominée par son aspect minéral où les plantations prévues ont été remplacées par de maigres bandes de terre où poussent quelques graminées, est loin de ressembler au visuel commercial. Il constate également que l'exposition plein sud et l'absence d'ombre peut limiter la période d'utilisation ainsi que la survie de ce qui pourrait pousser. Il s'étonne aussi que les concepteurs aient pu prévoir de faire un jardin dans cet espace sans installer d'arrivée d'eau. C'est toutefois dans cet endroit qu'il conduit ses amis pour qu'ils voient l'écoquartier. L'autre habitant a été, quant à lui, surpris de découvrir que la terrasse commune soit à niveau de son balcon. Au moment de l'achat, il dit avoir été « *rassuré* » par l'agent commercial que la terrasse serait « *plus basse* » que son logement. Il ne comprend pas qu'on puisse concevoir ce type d'espace commun entre deux appartements sans penser aux nuisances sonores que son occupation peut générer. Une terrasse sur le toit lui apparaît être un dispositif plus adéquat dans la mesure où elle offre une plus grande surface et « *ne gêne pratiquement personne* ». Il attend de la partie végétalisée qu'elle limite la surface d'occupation et que les arbres atténuent le vis-à-vis. Il remarque toutefois que la bonne exposition du lieu serait favorable pour faire un « *potager commun* » ainsi que quelques fêtes ponctuelles entre voisins. La confrontation de ces deux points de vue montre une approche différenciée de l'espace partagé : quand l'un l'assimile à une possible intrusion dans l'intimité de son logement, l'autre l'imagine comme un prolongement embellissant son logement et l'immeuble grâce à la présence d'un « *lieu de nature* ».

Premières tentatives d'appropriation : légitimer collectivement les modes d'occupation

Lors de la 1ère séance d'accompagnement assurée sur place par l'association

EQS, soit trois mois après l'emménagement, on peut s'étonner d'entendre une habitante demander : « *A partir de quand aura-t-on le droit d'utiliser les parties communes ?* », parlant ici de la terrasse du 4ème et de la salle commune. Cette demande d'autorisation peut avoir plusieurs explications. La première renvoie à la légitimité d'occuper de sa propre initiative un espace qui sort des limites de son appartement et qui n'a pas de visée fonctionnelle évidente (comme peuvent l'avoir les locaux de service). L'usage d'un espace partagé semble ne pas aller de soi dans la mesure où il sort des pratiques tacitement admises dans un immeuble d'habitation. La même habitante raconte d'ailleurs s'être faite reprocher son installation sur la terrasse de la salle commune par un résident qui lui a demandé si elle se croyait chez elle. Elle dit avoir dû se défendre d'être dans son droit de l'utiliser. On peut comprendre que le fait de poser la question dans le cadre de cette réunion, en présence de la moitié des résidents, s'apparente à une demande d'assentiment collectif. Sa requête peut aussi s'entendre comme une adresse directe à l'association EQS qui, missionnée pour organiser la gestion des espaces collectifs, peut sembler détenir le pouvoir de décider de leur mise en route. Enfin, le caractère inachevé des espaces partagés, comme l'absence de mobilier pour la salle commune et de jardin pour la terrasse du 4ème peut aussi laisser penser qu'il faut attendre leur achèvement pour en user.

Parmi les autres initiatives individuelles d'occupation des espaces partagés, une habitante rapporte apprécier s'installer sur la terrasse du 4ème pour bouquiner, n'ayant pas de soleil chez elle l'après-midi. Des enfants (d'une dizaine d'années) de la résidence se sont réunis à plusieurs reprises dans la salle commune, certaines occupations (usage de trottinettes et de skates) ayant généré un conflit entre voisins posant là encore la légitimité à occuper le lieu mais cette fois pour des enfants seuls. On voit la difficulté de définir un périmètre d'usages qui n'est pas donné d'avance. Indépendamment de son occupation, la salle commune est aussi utilisée pour son WC et son point d'eau, surtout par les enfants, afin de leur éviter de remonter dans les étages quand ils jouent à l'extérieur.

Les réunions d'accompagnement sont aussi des occasions pour les habitants d'expérimenter, cette fois collectivement, les espaces partagés. A ce titre, la première réunion les conduit à faire l'expérience d'un espace alternatif à la salle commune en période chaude. Constatant la chaleur de la salle commune et l'impossibilité d'ouvrir la baie vitrée sur la terrasse (à cause de la serrure forcée), le responsable d'EQS décide en effet de déplacer le lieu de réunion vers un endroit plus frais et plus spacieux qui est l'espace sous-pilotis (illustration 13). En arrivant sur place, certains habi-

tants y voient l'endroit idéal pour un terrain de pétanque grâce à son sol gravillonné. Les autres réunions se tiendront dans la salle commune avec un débordement dans le hall (quand il s'agit de travailler en petits groupes à cause de la surface limitée de la salle commune) ainsi que sur sa terrasse (illustration 14). Son occupation sera l'occasion pour les habitants de découvrir un placard de rangement extérieur et de constater que, l'unique clef, qui ouvre tous les espaces communs, n'en déverrouille pas la serrure.

Ces premières appropriations représentent une base, une matière à débattre et à rechercher un accord collectif sur ce fameux périmètre d'usages. Les discussions autour de ce qui pourrait se faire dans ces lieux sont aussi des moyens de poser des limites. En atteste cet échange lors de la première réunion d'accompagnement au sujet de la proposition d'un habitant d'organiser un barbecue pendant l'été sur la terrasse du 4ème. Si cette projection d'usage reçoit au départ l'approbation générale, elle est vite ébranlée par un premier argument sur les risques d'incendie encourus et son interdiction dans le règlement. Bien que rattrapée par la solution d'utiliser un barbecue électrique, elle est de nouveau mise en cause dans ce qu'elle pourrait entraîner d'usages trop fréquents et de dépense collective dans la consommation électrique. Aussi l'enthousiasme initial de la rencontre conviviale tourne court, il ne résiste pas aux arguments portant sur les dérives possibles.

FORMALISATION ET CONTRÔLE DES USAGES : LE RÔLE DES SÉANCES D'ACCOMPAGNEMENT

Les six séances d'accompagnement assurées par l'association EQS tout au long de la 1ère année d'emménagement vont amener les habitants en présence à déterminer les modes de fonctionnement des espaces partagés. Nous proposons d'exposer les outils et méthodes mises en œuvre par l'association EQS et de montrer comment les habitants réagissent, se les approprient ou pas.

Expliciter le rôle des espaces partagés dans la vie de la résidence : vers l'élaboration d'un règlement

Dès la 1ère séance d'accompagnement après l'emménagement (mai 2022), bien que les préoccupations soient centrées sur les problèmes rencontrés dans le fonctionnement des locaux de service (poubelles, vélos, caves,

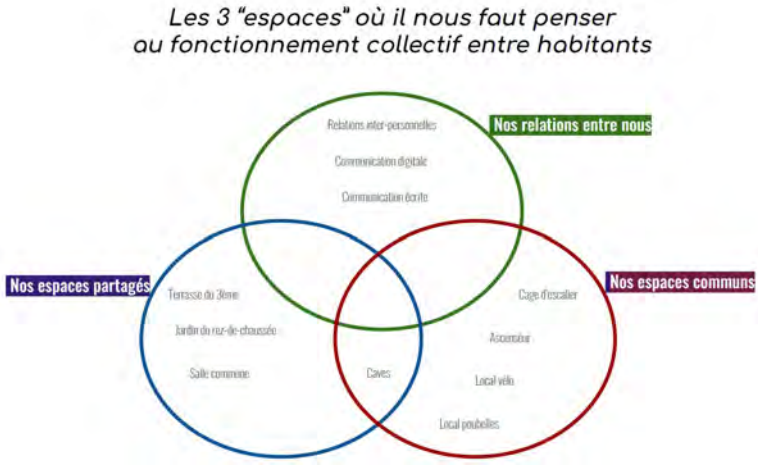
Illustration 13 : Séance d'accompagnement se déroulant dans l'espace sous-pilotis - Source : Emmanuel Marx, 21.05.2022.

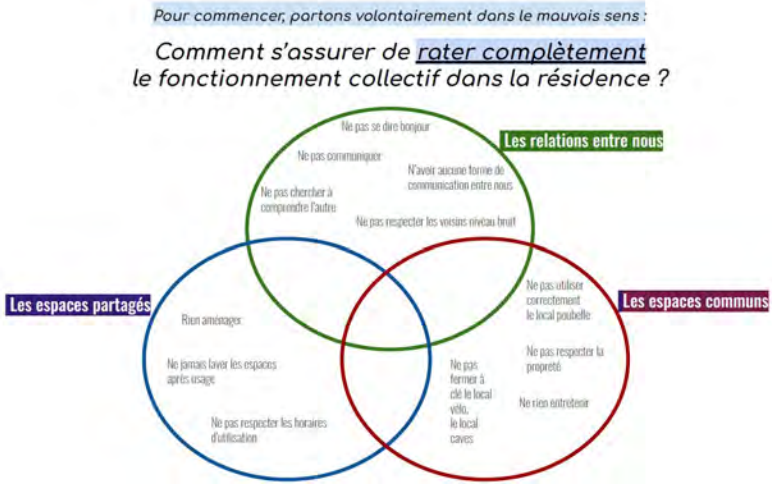
Illustration 14 : Séance d'accompagnement se déroulant sur la terrasse de la salle commune - 30.05.2023 - Source : Emmanuel Marx.

parking) et les nuisances sonores, Emmanuel Marx attire l'attention des habitants sur l'intérêt d'élaborer ensemble un « *règlement* » qui permette de gérer les espaces partagés. Le document est présenté comme un « *support* » à la vie collective devant se construire « *brique par brique* » en s'appuyant sur « *l'expérience des premiers mois* ». Nous observons que plusieurs préalables sont, pour les deux accompagnateurs, à mettre en place avant l'élaboration du règlement comme celui de poser collectivement un cadre de discussion et de doter les résidents de moyens de communication (matériel : tableau d'affichage dans le hall ; numérique : groupe WhatsApp, fil rouge).

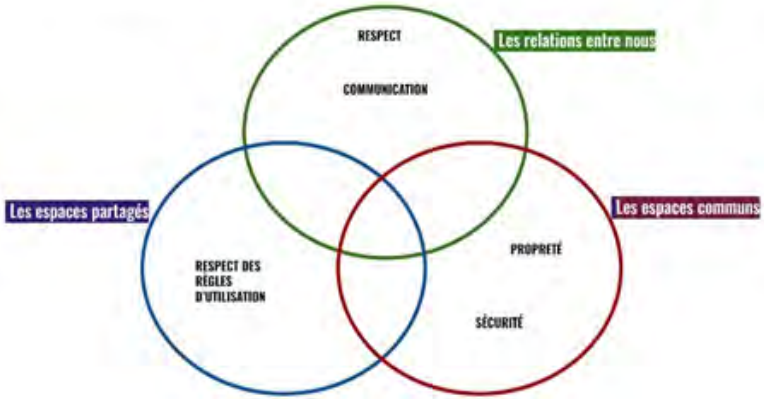
La 2ème séance, fixée fin juin 2022, vise, avant la période estivale, à poser quelques principes de base pour les espaces communs et les espaces partagés afin de les tester jusqu'à la prochaine rencontre prévue à la rentrée. Avant de solliciter les habitants, Emmanuel Marx leur présente la vie collective comme l'entrelacement de trois sphères que sont « les relations entre nous », les « espaces communs » et « les espaces partagés » (illustration 15a). Aussi, l'élaboration des principes de fonctionnement sera, dans la suite de la séance, posée pour chacune des catégories. La 1ère consigne consiste à demander aux habitants de lister les principes de fonctionnement pour bien vivre ensemble en partant de la négative : « *Comment être sûrs de louper notre organisation ? »* (illustration 15b). La 2ème consigne porte sur la hiérarchisation des principes selon chaque catégorie. Pour « les relations entre nous », ce sont les principes de « *communication* » et de « *respect* » qui ressortent, pour les « *espaces communs* », ceux de « *propreté* » et de « *sécurité* » et pour les « espaces partagés » la « *propreté* » et « *le respect des règles si on en met en place* » (illustration 15c). Nous remarquons la nécessité, pour cette dernière catégorie d'espaces, de devoir expliciter un fonctionnement qui ne se pose par forcément pour les deux autres catégories. D'ailleurs, quand il s'agit de revenir plus en détails sur chaque catégorie, une habitante ne comprend pas qu'il faille s'attarder sur les espaces communs : « *Il faut tout expliquer, on est dans une crèche, ce sont des enfants !* » (C). En revanche, pour les espaces partagés, les règles méritent davantage d'être précisées (illustration 15d). Celles-ci sont d'emblée différenciées en fonction de l'espace évoqué. Pour la salle commune, il s'agit de proposer un planning de réservation et de s'assurer de la bonne remise en ordre du lieu après utilisation. Pour la terrasse du 4ème étage, il s'agit de contrôler le bruit généré par l'occupation et de veiller aux abus en cadrant la durée et l'horaire de l'occupation surtout pour rassurer les habitants dont le logement donne sur la terrasse. Une distinction est même établie entre la salle commune et la terrasse-jardin qui la prolonge. Cette

Illustration 15 a, b, c, d : Documents présentés à la séance d'accompagnement du 22.06.2022 avec en (a) la présentation des « 3 espaces » par les accompagnateurs et en (b, c, d) les réponses des participants aux questions posées - Source : Emmanuel Marx.

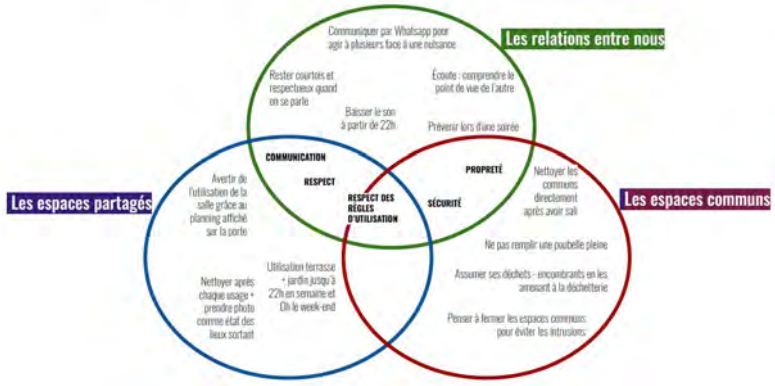




Pour éviter cela, quels sont les principes à suivre pour le bon fonctionnement collectif dans la résidence ?



A partir de ces principes, quelles sont les règles concrètes pour initier le bon fonctionnement collectif dans la résidence ?



dernière est perçue comme devant être contrôlée davantage dans la mesure où l'occupation de l'extérieur est susceptible de générer plus de bruit que l'occupation de la salle en tant que telle.

Il reste que la discussion autour des espaces partagés est souvent interférée par le retour sur les problèmes rencontrés dans les parties communes. Les deux accompagnateurs peinent à garder l'attention sur le sujet en cours. Emmanuel Marx devient, à ce titre, très vite un interlocuteur privilégié pour le collectif habitant dans la mesure où il les oriente vers les personnes à contacter ou fait lui-même le relai d'informations en signalant les problèmes aux services de gestion concernés (locatif et syndic) du bailleur. Sans l'apaisement de la situation, il leur semble difficile d'avancer dans leur mission tant la projection vers un plus grand déploiement d'usages est entravée par un manque de confiance généralisé entre les résidents mais aussi vis-à-vis des « *gens extérieurs* ». Pour preuve, lorsque l'aménagement de la salle commune est évoqué – notons qu'à chaque réunion, les personnes doivent prévoir de ramener leur chaise -, plusieurs habitants soulèvent immédiatement le risque que le matériel soit volé, rappelant les précédentes intrusions et « *parce qu'on voit de l'extérieur* » (ici risque externe). Ils parlent aussi de la nécessité de réclamer un état des lieux après utilisation avec photographie à l'appui (là risque interne). Ce à quoi une habitante irritée rétorque « *si on en est là, c'est grave !* » (C). C'est à l'occasion de cette discussion sur l'aménagement de la salle commune qu'Emmanuel Marx informe que le bailleur a prévu « *un petit budget* » tout en reléguant le sujet pour la réunion de rentrée.

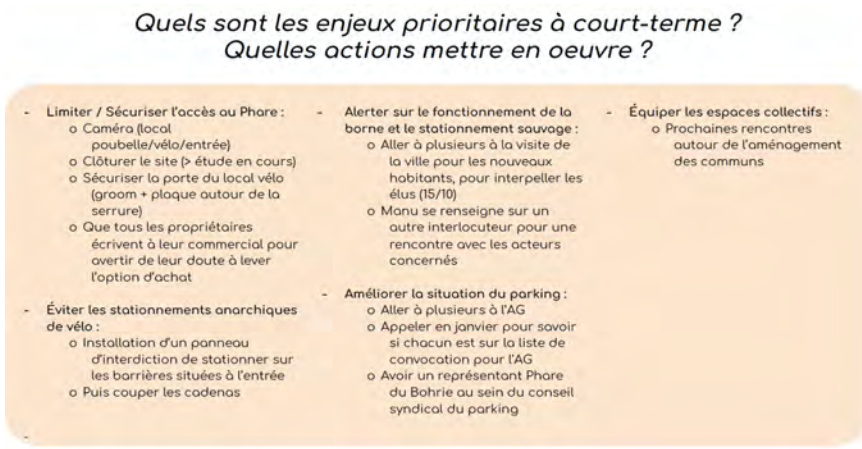
Nous remarquons que cette phase de première élaboration de règles n'est pas tant perçue par les habitants comme un moyen de s'accorder ensemble sur un fonctionnement mais plutôt de s'adresser à ceux qui sont susceptibles de ne pas respecter ces règles et qui sont absents des réunions. C'est comme si, pour les personnes présentes, les principes définis allaient de soi et ne les concernaient pas. Aussi se pose pour eux la question du portage des règles : *« que fait-on quand les règles ne sont pas respectées ? »* (Juliette) et de l'autorité suffisamment légitime pour appliquer d'éventuelles sanctions. La figure d'autorité qui se dégage est, à ce moment-là, le syndic : « *D'individu à individu, de résident à résident, on n'a pas de légitimité »* (Juliette). Il y a donc délégation à une autorité reconnue avec l'idée sous-jacente d'un NOUS qui ne peut, ou ne veut pas assumer cette responsabilité. A la fin de la discussion, une habitante tient à rappeler que « *la 1ère étape, c'est quand même la discussion »* (C). Notons que pour ces 2 premières séances, sont représentés une dizaine de foyers (sur 23) comptant des propriétaires (6) ainsi que des locataires (4).

Il se trouve que la séance d'accompagnement de rentrée, soit 7 mois après l'emménagement, ne permettra pas d'avancer sur le sujet des espaces partagés tant l'heure est au désenchantement général. Les problèmes de nuisances sonores n'ont fait que s'amplifier pendant la période estivale et les problèmes liés aux locaux de service sont toujours aussi aigus. Le découragement et les tensions entre les résidents sont palpables dès le début de la réunion. Quatre propriétaires PSLA expriment ouvertement leur hésitation à lever l'option d'achat (ils ont 18 mois pour le faire) au vu de leur insatisfaction et, plus encore, de leur crainte d'acquérir un bien qui aurait déjà perdu de la valeur. A partir de leurs échanges, ils réalisent qu'ils peuvent utiliser la levée d'option d'achat comme un moyen de pression auprès du bailleur pour obtenir des réponses satisfaisantes. Signalons aussi qu'un incendie accidentel a ravagé pendant l'été une quinzaine de logements situés à l'entrée de l'éco-quartier, impactant l'image globale de l'ensemble. La séance sera consacrée à reprendre chaque problème et à dégager pour chacun des pistes d'action tout en recherchant les bons interlocuteurs (illustration 16). La réclamation de clôturer la résidence revient en force, demande à laquelle vient s'ajouter celle d'installer une caméra. Une propriétaire rapporte avoir échangé avec la responsable du syndic en lui confirmant les bons résultats d'un tel dispositif.

Expliciter les usages, les valeurs ajoutées, les risques et les besoins de chaque espace partagé

Au démarrage de la séance suivante (novembre 2022, soit 9 mois après l'emménagement), le climat ne s'est pas amélioré. Un habitant démarre par la remise en question même des réunions : « *J'ai l'impression que ces réunions ne servent à rien* » (Fabio), sous-entendant que les problèmes perdurent et que les participants aux réunions ne sont pas les premiers concernés. De plus, les échanges sur le groupe WhatsApp de la résidence sont devenus virulents, ce que déplore une habitante : « *J'aimerais savoir qui sont ces gens qui se plaignent tout le temps sur WhatsApp, notamment ceux avec le pseudo Titi* ». Les deux accompagnateurs décident, cependant, de ne pas revenir, comme à la dernière séance, sur les problèmes de la résidence mais de centrer le sujet sur les espaces partagés. Derrière ce choix s'affirme leur positionnement à partir duquel les espaces partagés représentent « une opportunité inédite pour re-questionner la copropriété comme un enjeu de co-gestion d'un bien commun pour la communau-

Illustration 16 : Questions posées face aux problèmes rencontrées dans la copropriété avec les réponses des participants - Séance d'accompagnement du 16.09.2022 - Source : Emmanuel Marx.



té habitante. »[45]. Dans la période critique que vit cette copropriété, ils font donc l'hypothèse que la remobilisation autour des espaces partagés serait susceptible de remettre en route le collectif. Cette orientation revient alors à renverser la logique de priorité, énoncée d'ailleurs par des habitants, qui est celle de voir résolus les problèmes liés au fonctionnement quotidien avant de s'attacher aux fonctions subsidiaires. L'objectif de la séance consiste, au contraire, à détourner les habitants de leurs préoccupations présentes pour les projeter sur ce qui est encore à définir, sur ce qui se présente comme un potentiel d'usages et de projet collectif à moyen terme.

Les deux accompagnateurs organisent une séance très cadrée décomposée en trois temps avec l'idée de répartir dans le 2ème temps les 14 participants (représentant 5 foyers propriétaires et 4 foyers locataires) en trois groupes de travail. Ils ont préparé trois posters qu'ils affichent au mur de la salle commune afin de questionner les usages, les valeurs ajoutées, les risques et les besoins à anticiper pour les espaces partagés de la résidence. Des trois espaces partagés figurant sur les posters, nous retrouvons sans surprise la « salle commune » et la « terrasse du 4ème étage »,

45 Projet de recherche COOPRO

auxquels s'ajoute le « jardin » du rez-de-chaussée, un espace encore peu évoqué jusqu'alors. Dans les discussions qui vont suivre, la spatialisation du jardin restera floue, tantôt elle sera vaguement associée à la portion végétalisée devant la terrasse, tantôt elle sera étendue à l'espace sous pilotis. Il n'est en revanche pas fait état de l'espace à l'aplomb du mur pignon nord, pourtant envisagé dans le projet initial des architectes comme une aire de jeux pour les enfants.

Le 1er temps de la séance rassemble tous les habitants (illustration 17a) et vise à lister uniquement les usages de chaque espace. Nous remarquons que ce premier temps d'explicitation collective n'est pas sans effet dans ce qu'il produit sur les relations entre les habitants. Il est l'occasion d'exposer des conflits larvés. Aussi, une habitante (Juliette) s'empare de la discussion sur la salle commune pour évoquer le conflit qui a surgi sur WhatsApp au sujet de l'occupation de la salle par des enfants faisant du skate et de la trottinette laissant des traces sur les murs. Une habitante réagit, se sentant visée par le propos : « *J'attendais que vous en arriviez là* » (C). Elle donne sa version des faits en réclamant de ne pas associer son enfant à ce type d'activité. Ce qui conduit plusieurs habitants à apaiser le conflit en concluant qu'il y a eu un amalgame entre deux situations : enfants « *calmes* » d'un côté (sous-entendus qui peuvent continuer à utiliser la salle) / enfants avec trottinette et skate de l'autre (dont l'usage est à proscrire). Une locataire va plus loin en considérant que la plupart des habitants de l'immeuble ne supportent pas les enfants. Elle se fait la porte-parole de trois ménages de locataires « *qui ne se sentent pas à leur place ici, les gens s'en prennent tout le temps à leurs enfants, ils pensent à déménager* ». Ce qui amène plusieurs habitants propriétaires à réfuter le clivage locataire/propriétaire sous-jacent à ses propos : « *ça n'a rien à voir avec le fait d'être locataire ou propriétaire. Je ne fais pas de différence dans le statut. Nous ce qu'on veut c'est qu'on se sente bien* » (Fabio). Avis que conforte la locataire s'étant sentie pourtant visée au départ par le reproche de la salle commune : « *je suis locataire et je ne me sens pas exclue » (C) jusqu'à considérer que ces ménages « se sont exclus eux-mêmes en ne venant pas aux réunions »*. On peut considérer qu'à travers ces oppositions liées aux types d'usages, au statut de résident, à l'âge des usagers, des règles plus ou moins tacites tentent de se formaliser.

Le 2ème temps de la séance s'organise en trois groupes (illustration 17b). Il vise, à partir des usages énoncés dans la première phase, à compléter les colonnes « valeurs ajoutées », « risques » et « besoins à anticiper » tracées sur les posters affichés au mur (illustration 18 a, b, c). La recherche de régulation entamée collectivement va se poursuivre dans les petites forma-

Illustration 17 a, b : Séance d'accompagnement centrée sur l'élaboration d'une charte sur les espaces partagés. Elle se décompose en 2 temps : d'abord tous les participants (a), puis en petit groupe pour chaque espace (b). Elle a lieu dans la salle commune – 10.11.22 - Photos Emmanuel Marx.

tions. Par exemple, dans le groupe « salle commune », se retrouvent deux mères avec leur fille âgée d'une dizaine d'années ainsi que l'habitante qui avait ouvert la discussion sur les usages inappropriées du lieu. Comme pour entériner leur droit d'accès débattu dans la 1ère partie de la réunion, les adultes commencent par interroger les deux enfants sur leurs attentes pour cette salle puis leur font expliciter les bonnes pratiques à observer. Ce type d'échanges peut être interprété comme une manière de responsabiliser les enfants vis-à-vis du collectif tout en donnant des gages de leur bonne conduite aux habitants les plus réticents.

Préciser les besoins à anticiper pour chaque espace amène les habitants à revendiquer « *ce qui leur dû* » auprès du bailleur. A propos de la terrasse du 4ème étage (Hugo), la demande revient sur la plantation des arbres ainsi que sur l'apport d'une terre cultivable, toujours en référence au visuel commercial (illustration) : « *Moi on m'a vendu des arbres. Ce qui est dû dans le visuel, c'est 2, 3 arbres. Bon si c'est non, c'est non, ce n'est pas la 1ère fois qu'ils diront non* » (Hugo). Il est aussi question du jardin à rez-de-chaussée pour lequel les habitants conditionnent son existence à deux préalables. Le premier concerne la clôture. Elle est posée comme un préalable prioritaire à l'appropriation du jardin : *« Si on a un jardin partagé, il faut que ce soit délimité. Sinon, ce n'est pas à nous »*. Une habitante propose d'utiliser le budget participatif pour faire la clôture en considérant

Illustration 18 a, b, c : Séance d'accompagnement centrée sur l'élaboration d'une charte sur les espaces partagés. Eléments dégagés par les participants pour la salle commune (a), pour la terrasse d'étage (b), pour les espaces extérieurs en rez-de-chaussée (c) – 10.11.22 - Source : Emmanuel Marx.

Pour la <u>salle commune</u>, au rez-de-chaussée :

Usages attendus	*Intérêts*	*Risques associés*	*Besoins à anticiper*
Organiser une fête, un anniversaire	- plus de rencontres entre voisins - un lieu calme et convivial, sûr, - pour les enfants et les adutes	- dégradations - salissures - toilettes pas nettoyées	- chariot - une table et des chaises, - petite vaisselle, - poubelle + sacs - kit minimal de nettoyage : balais, éponge, liquide vaisselle, pelle/balayette - règles d'usages - nettoyage de sortie + photo - planning
Activités pour enfants calmes type soirée pyjama			
Activités pour adultes calmes			

Pour la <u>terrasse</u>, au 4ème étage :

Usages attendus	*Intérêts*	*Risques associés*	*Besoins à anticiper*
Détente / Bronzage calme	- détente	- bruits	- mobiliers - inventaire
Lieu de rencontre calme	- convivialité - repas/apéro	- vis-à-vis (vues) vers les logements avoisinants	- brise-vue ou arbres pour cacher la vue chez les voisins
Jardinage calme	- coin de nature - légumes (de saison !) - esthétique, reposant	- vols d'outils, légumes - dégradations	- terrain cultivable (terre) - sécurité

Pour les <u>espaces extérieurs</u>, au rez-de-chaussée :

Usages attendus	*Intérêts*	*Risques associés*	*Besoins à anticiper*	
Potager	- manger local - économique - convivialité	- vol - dégradations	- Clôturer - Charte / Règlement - Inventaire	- bacs et matériels de jardinage
Activités loisirs calmes, type pétanque, etc...	- convivialité - divertissement	- bruits - dégradations		- panier de basket - matériels de sport
Convivialité (repas, bbq,...)	- convivialité - lien social	- bruits - odeurs		- Barbecue - tables et chaises - poubelles - produits ménagers

que « *c'est le plus important* » (Pauline) à ce jour. Cette volonté rejoint la crainte exprimée par le responsable Projets et innovation sociale du bailleur de voir le budget utilisé à autre chose que pour « *la vie participative* ». Emmanuel Marx y voit au contraire la possibilité de stimuler la dynamique collective en lançant l'idée aux habitants d'organiser un chantier participatif pour installer la clôture, prônant un principe de l'apprentissage par l'action. Le 2ème préalable au jardin est de savoir ce que le bailleur a prévu comme support de jardinage (bacs à plantation, notamment). Globalement, les habitants réclament d'avoir une visibilité sur ce qui reste à livrer pour achever la réalisation de la résidence ainsi que sur la somme allouée pour le budget participatif. C'est Emmanuel Marx qui va les renseigner sur ce dernier point en leur annonçant la somme des 4000 euros. Un habitant (Hugo) exprime sa satisfaction à connaître « *enfin* » la somme du budget. Comme lui, nous nous interrogeons sur la temporalité (9 mois après l'emménagement) de la transmission de l'information, pourtant connue depuis le début par les différents acteurs. Le délai semble correspondre aux attendus que se sont fixés les deux accompagnateurs pour ouvrir les discussions sur les premières dépenses. Ils disent « *attendre que la salle commune vive un peu pour projeter des achats d'aménagement. C'est difficile d'aménager sans voir l'usage* ». A l'issue de la 5ème réunion, l'un des accompagnateurs demande aux habitants s'ils organisent entre eux des moments conviviaux, type barbecue ou apéro. Ce à quoi une habitante rétorque sèchement : « *Nous, on a* déjà WhatsApp et on est solidaire ! » (An) suivie par un autre habitant : « *Pour la salle commune, on attendait le Go pour l'utiliser* » (Hugo). Nous observons un décalage entre les attentes des accompagnateurs de s'assurer d'une sociabilité avancée pour progresser dans la mise en œuvre de l'appropriation collective des espaces partagés et la demande des habitants de disposer des informations et des moyens « *dus* » pour utiliser les lieux.

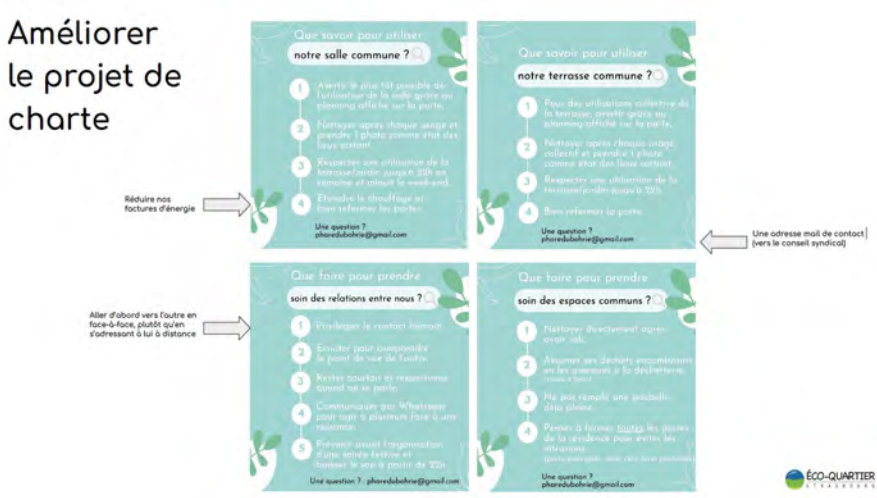
Pour clore la séance, les accompagnateurs proposent d'officialiser des « *cercles de travail* » pour chaque espace. La proposition est infléchie par une habitante du conseil syndical (Juliette) qui, au fil des séances, devient une référente de plus en plus incontournable. Elle considère plus pertinent de se baser sur « les besoins » plus que sur les lieux. C'est pourquoi, elle suggère de ne garder que deux entrées : le jardinage et l'ameublement, ce qu'Emmanuel Marx réélargira en 2 axes de travail : les extérieurs et l'intérieur. En revanche, elle réclame d'ajouter un troisième thème : celui du règlement. Elle conseille également de ne pas répartir les tâches pour continuer tous ensemble le travail tout en nommant un « *chef de projet* » pour chaque sujet et « *une deadline pour avancer* ». Si les participants ne

montrent pas de signes d'implication future sur les trois thèmes, ils font un bilan positif de la séance. Ils se disent satisfaits de l'ambiance de la réunion et estiment repartir avec des objectifs plus positifs qu'en arrivant. Ce qui laisse penser que l'hypothèse de départ des accompagnateurs – utiliser les espaces partagés pour remobiliser autour d'un projet collectif - est vérifiée, au moins le temps de la séance. Ne négligeons pas non plus l'importance que les habitants accordent à l'engagement d'Emmanuel Marx de leur rapporter de prochaines réponses du bailleur sur le sujet de la faisabilité de la clôture, de la fourniture des espaces extérieurs ainsi que de les avoir informés sur l'installation d'un système de verrouillage fiable pour le local vélo et sur le montant du budget participatif.

La construction d'une charte des espaces partagés

Un projet de *Charte d'usage des parties communes* – qui intègre les espaces partagés - est soumis aux habitants en janvier 2023, deux mois après la séance d'explicitation des usages, valeurs ajoutées, risques et besoins des espaces partagés. Les accompagnateurs ont synthétisé les éléments précédemment recueillis sous la forme de 4 encarts, chacun décliné en 4 ou 5 points (illustration 19). Deux encarts sont consacrés aux espaces partagés : « Que savoir pour utiliser notre salle commune ? » et « Que savoir pour utiliser notre terrasse commune ? ». Les 4 points sont sensiblement les mêmes. Ils concernent l'avertissement de l'usage de l'espace *via* un planning avec une demande d'anticipation pour la salle commune, le nettoyage après occupation, une limite d'heure d'utilisation pour les espaces extérieurs à 22h, avec un prolongement jusqu'à minuit les week-ends pour la terrasse de la salle commune et un dernier point sur la fermeture des portes et la coupure du chauffage pour la salle commune. Un autre encart est consacré aux espaces communs : « Que faire pour prendre soin des espaces communs ? ». Trois points portent sur la propreté de l'immeuble et la gestion des déchets et le quatrième sur la fermeture de la porte d'entrée et des locaux de service. Le dernier encart intitulé « Que faire pour prendre soin des relations entre nous ? » reprend des éléments de cadrage du dialogue amenés par les accompagnateurs, comme celui de faire la démarche d'aller vers l'autre et de faire preuve d'écoute. Un point rappelle les récentes dérives du groupe WhatsApp avec la préconisation d'utiliser ce canal de communication pour agir collectivement. Un dernier point aborde l'information à donner aux voisins avant l'organisation de soirées festives et le respect de la limite de 22h.

Illustration 19 : Séance d'accompagnement centrée sur la finalisation de la charte sur les espaces partagés. – 10.01.2023 - Source : Emmanuel Marx.



Le projet de charte n'est pas amendé par les habitants en présence. Seuls la création et l'ajout d'une adresse mail du Conseil syndical est proposée par une habitante (Juliette), notamment pour l'envoi des photos d'état des lieux suite à l'utilisation de la salle commune. La discussion est, en revanche, plus investie lorsque les accompagnateurs demandent de réfléchir aux manières de s'assurer de la meilleure adhésion possible à la charte. Les personnes en présence expriment leur pessimisme quant à l'impact de la charte sur les possibles changements de comportement, ce qui ne manque pas de relancer la discussion sur les récentes dégradations constatées dans l'immeuble. Les accompagnateurs cherchent à contourner le défaitisme en convaincant de l'intérêt d'une démarche de communication envers les personnes absentes. Ils leur proposent de favoriser l'accessibilité de la charte en travaillant son graphisme pour la rendre plus visuel. Ils les invitent également à consulter directement les autres résidents en soulignant que « les personnes adhèrent mieux si elles participent au travail ». Les accompagnateurs incitent à l'organisation d'un temps collectif de validation de la charte à l'initiative des personnes présentes. Mais les habitants réunis se montrent réticents, voire

opposés à cette démarche en considérant que c'est aux absents de faire l'effort de s'informer et pas l'inverse. L'idée d'un porte-à-porte suggérée par Emmanuel Marx lui revient comme un boomerang : « *vous pourriez le faire !* ». Pour répondre à l'insistance des accompagnateurs, il est finalement décidé de construire un questionnaire afin de soumettre le projet de charte à l'ensemble des habitants. Le questionnaire sera déposé dans les boites-aux-lettres et non remis en main propres comme le recommandaient les accompagnateurs. Ces derniers proposent d'ailleurs d'aider à sa rédaction, tout comme ils acceptent de se charger d'une permanence en pied d'immeuble pour faire connaître la démarche et écouter le plus d'habitants possibles. Il est prévu de valider la charte à la prochaine rencontre avec l'association EQS et de faire de ce temps un moment convivial.

Si les habitants sont peu enclins à souscrire aux propositions de levier d'adhésion des accompagnateurs, ils considèrent, en revanche, comme plus efficaces la pose prochaine des caméras déjà commandées par le syndic ainsi que l'évaluation et la communication des surcoûts de charges causés par les comportements négligents.

AMÉNAGER LES ESPACES PARTAGÉS. PREMIÈRES DÉPENSES DU BUDGET PARTICIPATIF

Comme nous l'avons déjà évoqué, c'est 9 mois après l'emménagement que les habitants présents à la 6ème réunion d'accompagnement sont informés du montant alloué au budget participatif (4000 euros) malgré la demande à plusieurs reprises d'un propriétaire en particulier. A partir de la 7ème réunion, les accompagnateurs mettent à l'ordre du jour le sujet et organisent la séance pour que les habitants puissent se prononcer concrètement sur « comment engager les premiers achats pour l'aménagement des espaces partagés ? ». Les premières propositions se focalisent sur la salle commune dans la mesure où les habitants sont toujours dans le flou pour les espaces extérieurs. Ils restent en attente de l'achèvement de la mission paysagère de la résidence concernant les plantations de la terrasse du 4ème étage ainsi que l'équipement et la délimitation du jardin à rez-de-chaussée.

Un choix de mobilier marqué par un manque de confiance entre résidents

Les accompagnateurs ont étalé sur trois séances la discussion autour de l'équipement de la salle commune. Le premier temps s'est fait, comme présenté précédemment, à l'occasion de l'explicitation des usages, des risques et des besoins (novembre 2022). A ce stade, l'équipement défini par le petit groupe en présence était plutôt maximaliste. Il prévoyait l'achat de mobilier (table et chaises) mais aussi d'une petite vaisselle, d'une poubelle avec sacs et d'un kit de nettoyage (balai, éponge, liquide vaisselle, pelle et balayette).

A la rencontre suivante (janvier 2023), les accompagnateurs ont invité les participants à rediscuter d'abord du « cahier des charges » avant de se mettre d'accord sur le choix de l'équipement, autrement dit sur les « solutions techniques ». Trois critères ont été retenus par les dix personnes présentes que sont la valeur modérée mais durable du mobilier, la facilité d'entretien et le maintien d'un local propre. In fine, il a été décidé d'acheter ni la vaisselle, ni la poubelle, pourtant prévues au départ. Ce renoncement a pour but de réduire les risques de négligence comme le justifie cette habitante (Juliette) : « *Je pense qu'il ne faut pas le confort, la propreté c'est mieux, On ne prend pas de vaisselle, chacun ramène la sienne. On prévoit des éponges, du produit vaisselle, un rouleau de sac poubelle mais sans la poubelle parce qu'on veut que les gens ramènent chez eux* ».

Si la salle gagne en possibilité, son usage doit rester en quelque sorte contraignant et incitatif dans l'observance des règles. Son attractivité doit être limitée. D'ailleurs, un nouvel accessoire relatif à la privacité de la salle émerge lors de ce 3ème temps qui concerne l'achat d'un rideau pour la baie vitrée ouverte sur l'extérieur et d'un store pour la porte d'accès sur le hall d'entrée. Cette demande rejoint la possibilité de réserver la salle pour un usage personnel mais aussi de protéger le mobilier acheté des risques de vols en rapport aux intrusions constatées au moment de l'emménagement.

Suite à l'établissement de cette liste d'achats, deux propriétaires du conseil syndical (AB, TS) se portent volontaires pour faire un premier repérage, appelés par les accompagnateurs la « Team Ikéa ». Pour simplifier l'élaboration de la liste et la mise en œuvre des achats, il est en effet décidé de rechercher toutes les références chez cette grande enseigne. Le repérage est présenté à la réunion suivante (mai 2023) et soumis à validation à l'ensemble des dix participants (représentant 3 foyers de propriétaires et 5 de

locataires). Les hésitations sur le choix du mobilier, comme la couleur de la table, sont toujours tranchées par le retour aux critères de propreté : « *Une table en bois clair serait mieux assortie avec la salle mais une table noire sera moins salissante* » (C). Vu la surface réduite de la salle, il est aussi question de disposer d'une table extensible. Le choix de rideaux est préféré au choix de stores pour la baie vitrée afin de favoriser ce qu'il y a de plus occultant. La proposition d'acheter une table et des chaises pliantes pour la terrasse extérieure de la salle est retenue, montrant un intérêt pour investir quand même cet espace malgré le flou du jardin. Pour finaliser cette première phase d'achat, deux questions pratiques se posent aux habitants, celle de transporter avec leurs propres moyens le matériel ou d'opter pour la livraison et la deuxième relève du fonctionnement même du budget participatif. Ce à quoi Emmanuel Marx leur répond qu'il doit vérifier que le budget ait bien été transféré sur le compte de la copropriété et si c'est le cas de prévoir d'acheter le matériel et de se faire ensuite rembourser. Un propriétaire du conseil syndical (Hugo) est prêt à se charger de l'achat à condition d'être sûr du remboursement immédiat dans la mesure où la somme à débourser est évaluée environ à 1400 euros.

Un budget participatif difficile à débloquer

En dehors du relais opéré par les accompagnateurs, les habitants, qu'ils soient propriétaires ou locataires, semblent avoir été très peu informés sur le mode de fonctionnement du budget. Certains ignorent encore son existence 1 an après l'emménagement comme cette locataire qui demande si l'achat du mobilier de la salle commune sera réparti sur les charges. Ce à quoi répond avec un peu d'ironie le propriétaire le plus investi sur le sujet : « *Non, on a un budget « offert* » par la coopérative HLM » (Hugo). Cette réponse traduit une certaine désillusion sur ce que pouvait incarner le budget participatif dans le projet global de la résidence. Si la mise à disposition d'un budget participatif pouvait apparaître initialement comme un bonus, il est désormais davantage perçu comme une mesure compensatoire au vu des désagréments qu'ont le sentiment de vivre les habitants depuis leur emménagement.

Outre le fait que le montant du budget a été difficile à obtenir, les habitants se demandent sur quels critères la somme de 4000 euros a été fixée. Ils considèrent qu'elle représente beaucoup d'argent (permettant d'imaginer des dépenses luxueuses) mais qu'elle peut aussi très vite partir en fumée. Se pose alors à eux la difficulté d'en faire un « bon usage ». Pour s'en amuser, ils imaginent acheter une bouteille de champagne à 100 euros tout

en se disant : « *on aura bien vécu une année et après ce sera Champomy* » (Hugo). A travers cette anecdote, un propriétaire (Hugo) rappelle que « *L'idée de base [du budget] c'est aménager pour rendre convivial, manger et boire… pour que ça rassemble tout le monde* ». Ce qui rencontre l'objectif attendu par le responsable projets et innovation sociale de la coopérative HLM. Il est, cependant, étonnant qu'il n'y ait pas davantage de suivi de leur part. On pourrait aussi imaginer que les habitants soient conseillés pour leurs lieux d'achat, en lien éventuellement avec des partenariats que pourrait avoir la coopérative. Le conseil pourrait également porter sur la temporalité de sa gestion. Dans la mesure où il s'agit d'un budget collectif, il paraît difficile de projeter les types de dépenses à court et à moyen terme : sur quelle durée faut-il l'étaler ? Pour couvrir quelle nature de frais ? Par exemple, au début des discussions sur l'achat du mobilier de la salle commune, certains habitants ont senti l'obligation de fixer une limite aux dépenses, ce qui a été synthétisé par les accompagnateurs par : « *réserver au maximum un tiers du montant total* ».

Le flou du mode de fonctionnement du budget participatif n'est pas seulement réservé aux habitants. Il concerne aussi leurs interlocuteurs de la coopérative HLM. Il s'est écoulé finalement 5 mois avant que les habitants aient la certitude que le budget ait bien été versé sur le compte de la copropriété. C'est à l'occasion d'une rencontre avec le conseil syndical en septembre 2023 qu'Emmanuel Marx a pu leur confirmer. Ils ont dû encore patienter pour obtenir une réponse par mail du syndic sur la marche à suivre pour débloquer le budget, à savoir fallait-il envoyer un devis, réaliser un virement bancaire, avancer l'argent ? Le propriétaire volontaire a finalement engagé les frais à son compte et a eu « *l'agréable surprise de se faire rembourser très vite* » (Hugo). Entre la décision d'achat du matériel et l'achat effectif, il s'est donc écoulé environ 6 mois au prix de l'insistance et, finalement, du dévouement d'un propriétaire. Ce n'est pas sans conséquence sur la lourdeur et les freins ressentis quant à une mobilisation collective possible autour des espaces partagés.

Un cercle restreint de la décision

En septembre 2023 (soit 1 an et demi après l'emménagement), les accompagnateurs proposent de réunir uniquement le conseil syndical afin d'envisager l'organisation de la copropriété une fois leur mission terminée.

Sur les trois personnes « *nommées de force par le syndic* » (Juliette), seules deux personnes sont présentes. Ce sont finalement les deux copropriétaires les plus impliqués dans la vie de la copropriété de par leur présence

à toutes les réunions, leurs échanges privilégiés avec le syndic, leur rôle de relais d'information auprès des autres habitants et leur dernière prise en charge de l'achat du mobilier de la salle commune. S'ils reconnaissent qu'il est plus facile de prendre des décisions en petit comité (en l'occurrence à deux), ils restent inquiets de la participation à la prochaine Assemblée générale prévue en octobre prochain. Ils constatent de manière générale une prise de distance des habitants sur les sujets touchant à la vie de la résidence : *« On discute moins de la résidence entre habitants, sinon on rabâche, alors on parle d'autres choses. Même à vos réunions, il y a moins de monde »* (Hugo). Ce copropriétaire fait le constat d'une usure de la mobilisation dans la mesure où celle-ci s'est essentiellement faite autour de points négatifs. Selon lui, la dimension participative du projet à laquelle il était sensible initialement se montre très décevante et source de désillusion : « *j'aurai essayé !* » (Hugo). Il considère que le projet les a exposés jusqu'à maintenant à de nombreuses difficultés sans réel bénéfice en retour, autrement dit sans créer de partages positifs basés sur la confiance et la sociabilité. Il garde, cependant, encore espoir que la mobilisation s'améliore après l'aménagement de la salle commune : « *Quand on aura aménagé, j'ai espoir qu'on fasse des choses conviviales. C'est plus sympa de discuter autour d'un truc qui nous fera plaisir* » (Hugo). Dans la recherche de modes de mobilisation adéquats discutée avec les accompagnateurs, il est question de trouver les bons moments dans l'année (2 temps : janvier et avant l'été ?), dans la journée (le matin, en soirée, le dimanche soir ?), varier les formes (avec ou sans les enfants ?), trouver les prétextes conviviaux (la galette, acheter un fût de bière, du champagne, des croissants)… Comme ont pu l'instiguer les accompagnateurs lors des différentes séances, les propriétaires du conseil syndical misent également sur les espaces partagés et la convivialité pour relancer la dynamique au sein de la résidence.

DEUX ANS APRÈS L'EMMÉNAGEMENT : UN FONCTIONNEMENT A MINIMA TOUJOURS MENACÉ

Un retour sur les lieux en mars 2024 suivi en mai d'une réunion d'accompagnement nous a permis de constater les évolutions deux ans après l'emménagement des habitants dans la résidence.

Une salle commune qui joue son rôle malgré tout

Depuis septembre 2023, la salle commune a été aménagée d'une grande table en bois noir (8 places) et des chaises assorties. Un mobilier pour la terrasse à rez-de-chaussée a été également acheté (4 chaises en métal avec des coussins et une petite table en métal). Il est replié le long de la baie vitrée car il ne peut être rangé dans le placard extérieur prévu à cet effet, celui-ci étant verrouillé sans possibilité de l'ouvrir avec la clef habituellement utilisée pour les espaces communs. Le propriétaire, qui s'est chargé de l'achat et de l'installation du mobilier, a engagé d'autres dépenses, constatant qu'il avait été remboursé très vite. Il a ainsi installé une butée pour la porte, des tringles à rideaux, des rideaux opaques bleus ainsi qu'un store pour la vitre de la porte d'accès à la salle. Une autre habitante a posé un film opacifiant sur un des pans de la baie vitrée pour lequel le rideau n'était pas pratique. Aucun matériel de ménage n'a finalement été acheté, seules 2 éponges sont posées sur l'évier mais rien dans les placards. Sur les 4000 euros du budget participatif, le propriétaire, responsable des achats, estime à 800 euros le montant actuel des dépenses.

A l'entrée de la salle commune, un planning de réservation est affiché. On peut constater que plusieurs réservations ont été faites entre septembre 2023 et janvier 2024, essentiellement sur des créneaux de soirée et de week-end pour des usages privatifs. A la question des accompagnateurs de savoir comment fonctionne la salle depuis son aménagement, la première réponse est de dire « *elle est utilisée faiblement* » (Hugo). Cependant, c'est sans compter l'usage qu'en font les enfants de la résidence. Cette différence de valeur donnée aux types d'occupation laisse penser que certains usages valident plus que d'autres l'intérêt de cet espace partagé. Il y a les usages attendus, qui peuvent d'ailleurs variés selon les habitants, et ceux qui le sont moins. Pour certains, les attendus sont placés dans le bénéfice d'un usage privatif du lieu. Une habitante raconte avoir organisé l'anniversaire de sa fille et trouvé le local pratique, notamment pour l'ouverture sur la terrasse (facilitant l'accès à ceux qui veulent fumer). Pour d'autres, le bénéfice s'évalue davantage dans le soutien au collectif de la résidence ou du quartier. Pour exemple, un propriétaire (Hugo) se félicite d'avoir utilisé dernièrement la salle pour une réunion de parents d'élèves, reconnaissant son utilité à l'échelle du quartier : « *C'est la seule salle du quartier. Ça évite d'aller chez les uns chez les autres* ». Alors qu'un autre propriétaire (Fabio) considérait quelques mois après son emménagement que l'espace partagé ne servait à rien même en lui faisant remarquer qu'il était utilisé comme local de réunion.

Pour revenir à l'occupation des enfants, les habitants présents à la réunion de mai 2024 (3 propriétaires, 1 locataire) reconnaissent en effet que la salle a été régulièrement occupée pendant l'hiver 2023 par trois, quatre enfants de la résidence, entre 10 et 12 ans, essentiellement pour regarder des vidéos. Un usage qui a fait encore l'objet de frictions entre les habitants malgré la mise à plat du sujet lors d'une réunion d'accompagnement en novembre 2022. Les enfants ont essuyé, pendant leur occupation de la salle, des remontrances d'adultes leur reprochant la consommation d'électricité et de chauffage. Il est aussi arrivé que certaines personnes trouvent, après leur utilisation, le chauffage « à fond », la lumière allumée et la porte de la baie vitrée laissée ouverte. La locataire présente déclare qu'elle a désormais interdit sa fille d'aller dans la salle sans sa présence : « *vous avez remarqué : il n'y a plus d'enfants maintenant car on leur a interdit d'y aller sans la présence d'un adulte* ». Elle ne veut plus que sa fille soit mêlée à d'autres enfants qui eux font le bazar dans la salle. Elle confie d'ailleurs s'être disputée à ce sujet avec sa voisine d'étage. Les trois autres habitants s'étonnaient justement de ne plus voir d'enfants dans la salle commune depuis quelque temps. Ils trouvent cependant la solution exposée par la locataire trop radicale. Ils considèrent qu'il est dommage que cette salle ne soit plus ouverte aux enfants seuls d'autant que certains enfants sont considérés comme « *bien éduqués* ». En ce sens, les habitants relèvent que le mobilier de la salle est en bon état : « *Le matériel reste bien respecté comparé au quartier* » et que son installation a permis de canaliser les usages, constatant moins de débordements (référence à l'usage de trottinettes). Dans le but de déminer le problème, une habitante (Juliette) propose de demander au syndic d'isoler la facture d'électricité de la salle commune afin de démontrer son faible coût à ceux qui se plaignent (« *toujours les mêmes* »). Cette solution n'est pas retenue à cause de la difficulté de sa faisabilité. Emmanuel Marx fait remarquer aux habitants qu'aucune règle n'a été affichée sur l'utilisation de la salle. Il les incite à les faire figurer explicitement. Il ressort des échanges que l'affichage doit à la fois entériner l'autorisation des enfants à occuper seuls la salle tout en rappelant les règles de bon usage (couper le chauffage et l'électricité, fermer la porte à clef avant de quitter la salle). Il est proposé d'adjoindre un avertissement si les règles ne sont pas appliquées en mentionnant qu'une sanction d'interdiction d'occupation sera appliquée, sans doute pour donner des gages aux plus réfractaires.

Un projet de clôture qui s'éternise

Dès les premières rencontres avec l'association EQS en 2022 émerge la

demande de clarifier le périmètre de la résidence et de le renforcer par une clôture. Cette dernière est perçue par les habitants, nous l'avons déjà évoqué, comme une condition d'appropriation du jardin partagé à rez-de-chaussée. La requête est relayée dès septembre 2022 par Emmanuel Marx auprès du chargé de projet la coopérative HLM.

En janvier 2023, à la fin de la séance d'accompagnement consacrée à la charte des espaces communs, Emmanuel Marx apporte des éléments sur l'état actuel de la situation. Il commence par afficher un plan masse de la résidence avec en pointillés rouges les limites de propriété du terrain. Il informe également sur le reste à fournir du « marché des espaces extérieurs » de la coopérative HLM. Celui-ci prévoit l'installation de 4 bacs potagers devant la terrasse du rez-de-chaussée, une haie de charmilles sur le périmètre de la résidence ainsi qu'une petite clôture en ganivelle autour de l'espace situé devant la salle commune. Il apprend aux habitants qu'une étude pour une sécurisation renforcée sur tout le périmètre de la résidence est en cours entre les différentes parties (coopérative HLM, paysagiste, architecte).

En mai 2023, à la séance d'accompagnement suivante, Emmanuel Marx expose un projet de clôture aux habitants. Il fait part des tractations entre le chargé de projet de la coopérative HLM et le paysagiste dans la mesure où ce projet doit être négocié au maximum sur la mission paysagère de départ afin d'avoir un impact financier limité. Aussi, il est proposé, à la place des 2 arbres initialement prévus sur la terrasse du 4ème, l'installation d'une clôture métallique d'1m20 sur tout le périmètre de propriété de la résidence en dehors du porche d'entrée principal. Le coût, estimé à 5000euros, serait pris en charge par la coopérative HLM et n'aurait pas d'impact financier sur la copropriété. Après avoir débattu de l'efficacité dissuasive d'une hauteur de clôture d'1m20, les habitants présents entérinent le projet, regrettant pour certains le sacrifice des deux arbres de la terrasse. En fin de réunion, les habitants remercient les deux accompagnateurs d'avoir fait le « *forcing* » pour la clôture, étant surpris que la coopérative HLM accède à leur requête.

En septembre 2023, lors de la rencontre de l'association avec le conseil syndical, Emmanuel Marx indique que l'installation de la clôture et du jardin potager se feront en octobre. En même temps, il annonce le départ du chargé de projet responsable du suivi.

En février 2024, rien n'a été fait, Emmanuel Marx contacte la nouvelle chargée de projet de la coopérative HLM afin de comprendre le statu quo de la situation. Il met en jeu la reprise des ateliers dans la mesure où il ne

lui semble pas crédible de revenir vers les habitants tant qu'une installation ne pourra être constatée. Il apprend que la négociation de la coopérative HLM avec le paysagiste a échoué car le devis présenté pour la clôture était environ 3 fois supérieur au budget de la mission restante.

En mai 2024, après plusieurs aller-retours entre les acteurs concernés (chargé de projet, architecte du bâtiment, architecte de la ZAC, paysagiste), Emmanuel Marx revient vers les habitants pour leur présenter deux scénarios de clôture. Le premier consiste en une structure en bois légère qui pourrait être prise en charge par la coopérative HLM, le deuxième est une structure métallique, plus résistante et plus coûteuse qui devra être prise en charge par la copropriété. Concrètement, elle correspond à l'installation de panneaux grillagés d'une hauteur de 153cm, comme ceux qui ferment actuellement le local vélo. Les quatre habitants (3 propriétaires, 1 locataires) présents à la réunion débattent des deux propositions. Deux critères sont mis en balance : l'esthétisme et la sécurité. Le bois du 1er scenario est considéré comme « *beau* » alors que la grille évoque « *l'image de la prison* ». En revanche, la 1ère proposition n'est pas considérée comme assez dissuasive vu les problèmes d'insécurité qui sont perçus comme s'aggravant dans le quartier. Un propriétaire questionne pour savoir si une « *solution alternative* » serait possible : une solution « *qui rentre dans le design du truc avec du bois et de l'acier* » prenant exemple sur les fermetures des logements pontons en face. Emmanuel Marx lui propose de chercher des références et de les envoyer à la coopérative HLM. Ce à quoi le propriétaire répond : « *Mais moi je n'y connais rien !* (rire) » (Fabio). Il reste qu'Emmanuel Marx encourage les habitants à s'orienter sur la 1ère solution afin qu'elle se réalise au plus vite et qu'elle ne pèse pas sur les finances de la copropriété. Sur le délai, les habitants restent sceptiques quant à la rapidité d'exécution quelle que soit la solution choisie, ils ne s'attendent pas à ce que ce soit fait avant l'été (2024), ni même avant le printemps prochain. Un propriétaire (Hugo) trouve difficile, encore une fois (en référence au budget participatif et au contenu resté flou de la mission des espaces verts) de se prononcer sur une des solutions sans avoir en main des chiffres et des devis.

Suite à cette séance avec les habitants, Emmanuel Marx prend l'initiative d'organiser entre les différents acteurs de la coopérative HLM une réunion afin de répercuter les attentes des habitants et de s'assurer d'un même niveau d'informations côté bailleur (maîtrise d'ouvrage et gestion) et côté syndic. La réunion (juin 2024) réunit le responsable de la cohésion sociale, le directeur de la maîtrise d'ouvrage et la chargée d'opération, tous deux récemment arrivés ainsi que la responsable du syndic. Considérant

qu'il n'y a pas de traces des négociations menées par ses prédécesseurs, la maîtrise d'ouvrage actuelle est plutôt d'avis de s'en tenir à la notice descriptive du projet. Afin de les convaincre d'aller plus loin, Emmanuel Marx dit avoir rappelé ce qui a été vendu aux acquéreurs : « *on leur a vendu une* résidence sécurisée, une haie arbustive et les bacs de jardinage » ainsi que l'historique des différentes phases. Il a trouvé également important de les sensibiliser aux risques auxquels la coopérative HLM s'expose à ne pas accéder à leur demande dans la mesure où toutes les options d'achat n'ont pas été levées. C'est avec l'appui de la responsable du syndic, qu'un accord semble avoir été trouvé pour faire réaliser un devis d'une clôture en treillis soudé avant la prochaine Assemblée Générale prévue en septembre 2024 afin que la répartition financière puisse être votée à cette occasion. Le montant est estimé environ à 10 000 euros avec une répartition 50/50 entre la coopérative HLM et la copropriété. Il est aussi question de l'installation d'un portillon d'entrée mais celui-ci élèverait sensiblement le coût du devis à cause de la serrurerie requise. La tractation avec la mission du paysagiste semble avoir été abandonnée, tout comme ce qui lui restait à fournir (les 2 arbres, notamment).

Ré-investir le projet de jardin. Le levier des accompagnateurs

Lors de la séance d'accompagnement en mai 2024, où se discutent les nouvelles propositions de fermeture de la résidence, Emmanuel Marx invite les habitants à définir de manière concomitante un « *projet clair* » de jardin afin de pousser la coopérative HLM à avancer sur la réalisation de clôture. Il leur présente le jardin comme un moyen de pression possible entre leurs mains pour que ce projet aboutisse : « *Montrez que vous avez envie de faire des choses sur le jardin* ». Notons qu'une fois de plus, les accompagnateurs utilisent les espaces partagés comme levier d'action principal pour résoudre un problème perçu comme majeur par les habitants (absence de sécurisation de la résidence), tout en cherchant à les orienter vers un projet collectif.

Les accompagnateurs voient aussi dans l'appropriation du jardin une possible prise de relais de leur mission qui se termine à la fin de l'année (2024). Elle serait pour eux le signe d'une dynamique collective enclenchée. Une habitante (Juliette) considère que le pas a déjà été fait avec l'achat du mobilier « spécial terrasse », sous-entendant que c'est le maximum qu'ils peuvent faire dans la situation actuelle. Ils sont en attente des bacs de jardinage et, plus encore, d'une protection de l'extérieur afin de

pouvoir jardiner sereinement. L'espace du jardin leur paraît trop exposé au passage avec ce sentiment de menaces extérieures : « *on se ferait tout de suite interpellés* » (C) et de relations toujours plus tendues dans le quartier. C'est aussi le cas de l'espace sous pilotis où il y aurait possibilité d'investir dans un équipement pour la pétanque mais une habitante (C) raconte avoir fait récemment une partie de boules avec sa fille et sa sœur et avoir dû l'écourter : « *Je n'étais pas tranquille. C'est un lieu de passage pour les gens avec leur chien* ».

Quand les accompagnateurs interrogent sur les usages possibles du jardin, une habitante (Juliette) décrit ses attentes avec ce qu'elle estime être en adéquation avec la spécificité du contexte d'habitation : « *on pourrait avoir un jardin partagé et un compost, c'est bien pour un écoquartier d'autant que le compost est très loin* ». A l'occasion d'une précédente séance (mai 2023), la question avait déjà été posée et n'avait pas suscité beaucoup d'engouement. Seule une personne s'était montrée très intéressée par la culture potagère tout en racontant qu'elle le faisait déjà sur sa terrasse. A la suite de cette réunion, il était ressorti la proposition d'organiser un sondage par mail pour recenser les personnes intéressées. S'était aussi posée la question de la coordination, de la mise en place d'un « roulement » pour l'arrosage et de savoir quels seraient *in fine* les bénéficiaires du potager. Il apparaît qu'un an plus tard (mai 2024) ces questions ne sont plus d'actualité.

A la fin de cette même réunion (mai 2024), quand les accompagnateurs cherchent une fois de plus à recentrer le sujet sur les espaces partagés, une habitante reconnaît explicitement le décalage entre leur mission et les problèmes évoqués : « *Les conversations sont toujours déviées quand vous venez, c'est parce qu'on est préoccupés par plein d'autres choses* », sous-entendus que les espaces partagés ne sont pas leur priorité. D'ailleurs, les deux actions qui seront *in fine* décidées à l'issue de la réunion ne concernent pas directement les espaces partagés. La première consiste à rédiger collectivement une lettre pour demander à la coopérative HLM la clôture de la résidence et, la seconde, d'établir un fichier de suivis de tous les problèmes recensés et déjà signalés au syndic, surtout que la liste de griefs a été aggravée dernièrement par deux sinistres (dégâts des eaux : inondation de la terrasse du 4ème causée par une malfaçon et fuite provenant d'un logement). Ces derniers ont dégradé plusieurs appartements, le hall d'entrée ainsi que la façade extérieure. L'atteinte même du bâtiment, dont la conception représentait jusqu'à présent un point fort du projet, est venue entamer un peu plus la confiance des habitants. D'autant que ces incidents ont révélé, à leurs yeux, un manque de réactivité et de coor-

dination entre les deux services investis dans la gestion de la résidence, autrement dit entre le service de la gestion locative et le syndic, pourtant intégré à la coopérative HLM. Pour répondre à cette préoccupation, les accompagnateurs proposent d'organiser une réunion entre les deux services de la coopérative HLM afin de médier le dialogue.

COPROPRIÉTÉ
LE CHARLESTON

INTRODUCTION

La copropriété Le Charleston, située dans un quartier du Strasbourg-centre, compte 40 logements du T2 au T5. Elle a été construite en 2021 (« livrée » en juillet 2022). Elle est composée de deux immeubles en cœur d'îlot (B : 14 logements, C : 25 logements). L'accès principal à la résidence s'effectue par un porche sur rue, qui intègre la rampe du parking sous-terrain. Il se poursuit par un cheminement piéton qui distribue les deux halls d'entrée ainsi que le jardin partagé situé en fond de parcelle. Tous les logements à rez-de-chaussée s'accompagnent d'un jardin privatif. Chaque immeuble compte un local poubelles et un local vélos à rez-de-chaussée. Le dernier immeuble (bâtiment C) abrite 8 caves privatives au sous-sol. Le jardin partagé, d'une surface d'environ 500m², représente une longue bande rectangulaire (L : 50m, l : 10m) de pleine terre, mitoyenne avec les espaces extérieurs d'autres résidences, délimité sur un côté par un mur de briques et sur les deux autres côtés par du grillage. Le jardin a le statut d'une « partie commune générale » (PC1), au même titre que les locaux de service et le chemin extérieur qui lui donne accès. La copropriété fait partie d'une Association syndicale Libre (ASL) qui regroupe deux autres immeubles sur rue (composés de logements sociaux, d'un local commercial et d'un local professionnel) pour la gestion partagée d'une chaufferie et d'une cour d'entrée commune. Le syndic provisoire, proposé par le promoteur, a été remplacé par un nouveau syndic à la deuxième Assemblée générale.

L'enquête

L'enquête, menée sur deux années, a consisté en :

• un entretien avec le promoteur de l'opération (17 mars 2022), un contact avec le responsable de l'urbanisme à l'Eurométropole (12 novembre 2024) ;

• des échanges informels avec les habitants à l'occasion des séances d'accompagnement, en particulier :

  • Joël, propriétaire, membre du conseil syndical, 35 ans, cadre en développement informatique, en couple

  • Walter, propriétaire, membre du conseil syndical, cadre, 40 ans, en couple avec enfants

  • Agnès, propriétaire, membre du conseil syndical, cadre dans la communication, 60 ans, célibataire

- Cyril, propriétaire, membre du conseil syndical, imprimeur, 55 ans, célibataire
- Rose, propriétaire, membre du conseil syndical, 60 ans
- Marion, propriétaire, juriste dans le secteur de l'immobilier, 35 ans, en couple

• l'observation de 11 séances d'accompagnement comprises entre le 9 mars 2022, soit 4 mois avant l'emménagement des habitants et le 4 juin 2024, soit 2 ans après leur emménagement.

Précisons que ce terrain n'était pas prévu dans le corpus initial de notre enquête. Nous avons, cependant choisi de le retenir dans la mesure où il nous permettait de suivre une démarche d'accompagnement depuis le tout début. L'enquête a en effet commencé à l'occasion de la première séance d'accompagnement à laquelle les propriétaires étaient conviés, quatre mois avant leur emménagement. Nous avons été présentes aux deux autres séances d'accompagnement avant l'emménagement ainsi qu'aux huit séances qui ont suivi après l'emménagement. Notre enquête s'est donc largement focalisée sur les sujets traités au cours de ces séances, l'évolution des relations entre les habitants, la répartition des tâches et des rôles ainsi que sur leurs modes d'appropriation de la résidence, en particulier du jardin partagé.

DES CONDITIONS DE DÉPART TRÈS FAVORABLES

Trois principaux atouts caractérisent le projet de cette opération. Ils relèvent à la fois de l'implication de ses acteurs, de son attractivité urbaine et environnementale ainsi que du budget alloué à l'accompagnement et à l'équipement de la copropriété.

Une opération qui sort du lot. L'investissement du promoteur

Le dirigeant de la société immobilière place cet ensemble d'habitation au rang des « *belles opérations* »[46]. Il attribue ce titre à plusieurs facteurs. D'abord les bonnes conditions économiques dans lesquelles s'est fait l'achat du terrain ainsi qu'un bilan final à l'équilibre qui rend l'opération rentable. Ces conditions ont permis, selon lui, de donner du temps

46 Entretien du 17.03.2022

et de la souplesse à cette réalisation et ainsi favoriser les conditions de conception. Celles-ci ont été propices à la production d'une *« opération intelligente de bout en bout »* grâce à un travail d'équipe de qualité avec un architecte particulièrement investi dans la mesure où sa propre famille était propriétaire du terrain et, autour, des interlocuteurs, notamment ceux de la Ville, avec lesquels s'est installée une *« démarche itérative »*. Il souligne aussi la très bonne situation urbaine de l'opération. Il a d'ailleurs tenu à acquérir le local commercial pour sa société, « *parce qu'il est trop beau et pour rendre service à la copropriété* ». Il a aussi acheté un appartement pour son fils.

Le jardin en cœur d'îlot, une plus-value indéniable

L'espace extérieur, situé à l'arrière du terrain, que le projet a « *réservé et préservé* »[47], est apparu dès le départ au promoteur comme un atout majeur : « *On est dans un espace qu'il faut valoriser, qui est vraiment intéressant dans de l'hyper-urbain* ». La plaquette commerciale de la résidence le met largement en avant en décrivant l'endroit comme un « écrin en cœur d'îlot », une « bulle de verdure » ou encore un « véritable îlot de verdure »[48]. Le promoteur oppose d'ailleurs le caractère d'un tel espace, pour lequel la valeur ajoutée lui paraît évidente, à l'intégration dans une autre opération d'un local commun (type salle commune ou chambre partagée) qui s'annonce, selon lui, comme une « *source d'ennuis* » pour la copropriété. Il n'assimile donc pas la plus-value de ce cœur d'îlot à la famille des « espaces partagés » que les concours l'incitent à ajouter dans les nouvelles résidences.

Avant d'être un « espace partagé », le jardin de cette opération a une valeur patrimoniale à l'échelle communale. Outre les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il semble que le travail réalisé en amont entre le promoteur et le service de l'Urbanisme de l'Eurométropole strasbourgeoise ait permis de « dépasser les seuils minimums d'espaces verts »[49]. De plus, le projet a bénéficié d'une mission paysagère au budget confortable qui a conduit à définir préalablement ses plantations ainsi que ses différentes zones. Le plan masse fait apparaître l'implantation de 4 bacs potagers, 3 bacs à compost, un chemin d'accès en caillebotis, deux espaces dallés et une grande surface rectangulaire en sol stabilisé, un toit

47 *Idem*

48 Présentation commerciale de l'opération sur le site web du promoteur, 2021.

49 Directeur de l'Urbanisme à l'EMS, contacté par mail, 12.11.2024.

bleu qu'on devine être un abri de jardin et une cabane de jeux dans un angle du jardin. Un visuel qui, on le verra plus loin, correspond en grande partie au jardin tel qu'il est devenu deux ans après la livraison. Pour parfaire l'attractivité du jardin, le promoteur envisage dans la phase de commercialisation d'ajouter l'installation d'une serre connectée[50] en faisant appel à une start-up locale. Ce projet ne verra finalement pas le jour mais aura des conséquences sur les attentes de certains résidents et la relation avec le promoteur.

L'accompagnement : Offrir un « plus » à la résidence

La mission d'accompagnement est à l'initiative et à la charge du promoteur. C'est à l'occasion d'un concours mené dans un écoquartier de l'Eurométropole, en parallèle du projet Le Charleston, que le promoteur a connu ce qu'il nomme : « *l'AMU* » (l'assistance à la maîtrise d'usage). Dans ce cadre (concours dans un écoquartier), il reconnaît avoir intégré l'AMU dans l'intention de « *cocher toutes les cases attendues* » pour accroître ses chances de gagner le concours : « *Vous avez un concours avec des notes. Ils vous mettent toutes les options, les possibilités que vous devez prendre et à la fin vous avez tant et tant de points* ». D'autant que la prise en compte de ce paramètre lui paraissait particulièrement « *judicieux* » au vu de la présence d'un parc commun d'un hectare censé faire la liaison entre trois programmes d'habitation de statut et de typologie différents, une combinaison qui s'annonçait selon lui d'emblée comme « *la chronique d'une catastrophe annoncée* »[51].

Le choix de faire appel à l'AMU pour la copropriété Le Charleston s'est fait dans un tout autre esprit : « *libre de contraintes* » avec davantage l'idée d'offrir un « *plus* » au projet que l'on peut interpréter comme un bonus commercial supplémentaire. Il répond aussi à la crainte du promoteur de voir échouer l'appropriation du cœur d'îlot sous l'influence d'un syndic qui chercherait à minimiser les coûts en incitant les copropriétaires à « *le laisser tomber* »[52]. En sollicitant « *le coup de main de l'AMU* », son intention vise à contrer le pouvoir du syndic : « *Le syndic c'est un peu le patron. Une fois qu'il a passé la validation de son mandat, il prend un peu le leadership.*

50 Le concept de la serre connecté consiste à installer un boîtier « intelligent » censé collecter les paramètres utiles au contrôle de la production et de permettre une gestion à distance. La société Myfood avait été contactée par le promoteur.

51 Entretien du 17.03.2022

52 *Idem*

Et il va assez vite vous dire – je vais vous la faire rapide - : 'Ne vous embêtez pas avec ça. Vous allez avoir des entretiens, des coûts.' (…) C'est là que l'AMU m'intéresse parce que c'est l'inverse du syndic. »[53]. Il voit dans l'AMU la possibilité de prendre le relais du promoteur dans le portage des intentions du projet auprès des copropriétaires. Bien que l'entreprise ait une maîtrise d'œuvre interne qui prodigue aux futurs occupants « *tous les conseils possibles* » à la livraison et prenne en charge la levée des réserves, il admet une certaine limite dans l'accompagnement de l'installation. Il reconnaît que la livraison d'une opération marque une certaine usure du promoteur dans l'investissement du projet (ici, le processus de conception a duré 4 ans) avec l'envie de s'en délivrer au plus tôt. Au moment de notre entretien, il nous informe qu'une restructuration de ce service est en cours afin d'associer davantage les maitrises d'œuvre interne et externe dans la phase de livraison et ainsi prolonger la mission de l'architecte externe au-delà d'une seule mission de permis.

La contractualisation de la démarche d'accompagnement a pris *in fine* la forme d'une convention tripartite entre le promoteur, l'association Eco-Quartier Strasbourg (EQS) et l'association Horizome endossant dans ce cadre le rôle d'Assistant à la maîtrise d'usage (AMU).

L'objectif, préalablement défini dans la note méthodologique remise au promoteur, vise « à favoriser l›implication et la participation des habitants sur leur lieu de vie » : « La démarche proposée part du postulat que s›approprier le logement que l›on a acheté ou que l'on occupe, prendre conscience de la copropriété dans laquelle il s'intègre et des espaces qu'il inclut, constituent une première condition pour une implication plus large à l'échelle de l'îlot, voire du quartier. »[54]

Notons que l'association EQS n'intervient pas seule dans cet accompagnement. Une répartition des tâches s'opère entre les deux associations, EQS est centrée sur l'organisation collective de la copropriété alors qu'Horizome se consacre à la mise en œuvre du jardin partagé.

Voici l'extrait de la note méthodologique qui explicite la répartition :

> De par les expériences mutuelles, Éco-Quartier Strasbourg se concentrera principalement sur les questions liées aux logements et les es-

53 *Idem*

54 Eco-quartier Strasbourg, Horizome, *Processus d'Assistance à Maîtrise d'usage. Schéma méthodologique et chronologique,* Document remis au promoteur, Strasbourg, 2021.

paces communs dans les immeubles (renforcement du lien entre les résidents, accompagnement sur les questions de copropriété, le cadre juridique, gouvernance et organisation, aménagements participatifs et usages...). De son côté, Horizome s'attardera sur les problématiques liées au cadre de vie dans les espaces extérieurs partagés, leur appropriation et la co-construction de certains éléments d'aménagement, avec les futurs résidents (cœur d'îlot, jardin partagé, aménagements participatifs...). Le processus d'Assistance à Maîtrise d'Usage proposé pourra accompagner le rythme général du projet, en fonction de la possibilité d'intégration de cette démarche participative. [55]

Le déploiement de l'accompagnement est prévu en 5 phases[56] censé démarré 16 mois avant l'emménagement jusqu'à 14 mois après l'emménagement :

- Phase I : Inter-connaissance / co-compréhension au sein de chaque résidence

- Phase II : Inter-connaissance / co-compréhension + co-conception du cœur d'îlot

- Phase III : Co-construction des modules d'aménagement participatif du cœur d'îlot

- Phase IV : Accompagner l'appropriation du cœur d'îlot

- Phase V : Evaluer collectivement le chemin parcouru - Célébrer

La 1ère phase est principalement assurée par EQS alors que la 3ème l'est par Horizome. Dans les autres phases, on peut retrouver des interventions des deux associations.

Plus précisément, l'association EQS prévoit de décomposer sa démarche en trois temps, répartie en une dizaine d'interventions sur 2 ans :

- Premier temps : avant l'emménagement « découverte, préparation, emménagement » ;

- Deuxième temps : Après l'emménagement « les 1ères bases de l'organisation collective et de la gestion des espaces partagés » ;

- Troisième temps : « s'ajuster et conforter la dynamique ».

55 *Idem*

56 Eco-quartier Strasbourg, Horizome, Processus d'Assistance à Maîtrise d'usage. Schéma méthodologique et chronologique, Document remis au promoteur, Strasbourg, date.

Le montant de l'accompagnement s'élève pour le promoteur à 11 000 euros. Il s'accompagne d'un budget de fonctionnement de 9000 euros : 7000 euros dédié à l'achat de matériel et 2000 euros pour un chantier participatif. La totalité de ce budget est gérée par l'association Horizome au fur et à mesure de la réalisation du jardin.

UNE POPULATION AVERTIE ET MOBILISÉE

La résidence abrite une majorité de propriétaires-occupants (plus de 60%) avec une grande proportion de propriétaires de 30-40 ans, niveau cadre, ayant déjà vécu en copropriété, et pour certains dans un même cadre de copropriétés neuves.

L'installation dans cette résidence participe d'un « vrai » choix dans le sens où elle représente aux yeux des nouveaux acquéreurs un net gain de confort sur plusieurs plans : logement plus grand, construction neuve, bâtiment économe en chauffage, espaces extérieurs privatifs, parking souterrain, proximité du centre-ville et des services. La situation en cœur d'îlot de la résidence fait aussi largement partie des motivations d'achat : « tranquillité », « emplacement en retrait de la route », « vis-à-vis lointains », « endroit préservé », « grand jardin partagé »[57].

Il semble aussi que le fait d'être dans un habitat collectif participe d'un « vrai » choix dans la mesure où les motivations exprimées mettent l'accent sur la dimension relationnelle qu'elle soit relative à l'entraide (au quotidien ou face à des travaux à faire à plusieurs), à la convivialité courante (pallier l'isolement social) ou festive (apéros, repas, barbecues), et aux activités à faire ensemble (jardiner)[58].

Une mise en route efficace de la sociabilité et une consolidation rapide

A plusieurs reprises, les participants aux séances d'accompagnement soulignent que les trois premières séances programmées avant l'emménagement ont été déterminantes dans les liens qui se sont créés par la suite entre les résidents. Ils disent avoir pu, dans la foulée, organisé entre eux

57 Motivations exprimées par les participants à la 1ère séance d'accompagnement en mars 2022

58 *Idem*

une réunion afin de préparer la première Assemblée Générale en utilisant le groupe WhatsApp créé par Emmanuel Marx.

Lors de la 1ère séance après emménagement (septembre 2022), le degré d'interconnaissance entre la vingtaine de résidents est manifeste. Avant l'arrivée des accompagnateurs, des bancs ont été installés dans le jardin pour la réunion. On observe une certaine habitude de ce type de rencontres. Les boissons et gâteaux déposés sur une table indiquent qu'il est prévu de faire suivre la réunion d'un apéritif. Les habitants s'appellent par leur prénom, voire leur diminutif, et font souvent allusion à leur dernière soirée bien arrosée. En trois mois de vie de résidence, ils disent avoir fait plusieurs apéros et barbecues. C'est pourquoi, le 1er point prévu par l'association EQS consacré à faire connaissance entre voisins semble décalé par rapport à ce qui s'observe dès le début de la réunion et qui s'apparente à la démonstration d'une convivialité déjà bien installée.

Dans le même temps, nous relevons dans le hall d'immeuble une affiche rédigée par des copropriétaires avec pour gros titre « Communauté 'Le Charleston' » appelant, *via* 2 QR codes, les résidents à rejoindre deux plateformes d'échanges : « un groupe WhatsApp pour partager les informations du moment » et « un forum de discussion pour aborder des sujets de fonds, préparer les assemblées générales, poster de petites annonces, etc. »[59]. On peut penser, en effet, qu'une « communauté » s'est constituée, pas forcément à l'échelle de l'ensemble des résidents, mais davantage dans le groupe des copropriétaires actifs réunissant les membres du conseil syndical ainsi que les personnes inscrites dans les 6 groupes en lien avec le jardin (voir plus loin).

A l'inverse de la conception de la « communauté » prônée par les accompagnateurs, davantage adossée à une réalité d'usages et susceptible de dissoudre les différences de statut, l'intégration du locataire dans cette « communauté » ne semble pas actée. Quand sa figure est évoquée, elle fait l'objet d'une perception négative, tels que son manque de conscience dans la préservation du bien, un statut sujet au turn-over, en bref une figure qui n'inspire pas confiance. Notons d'ailleurs qu'aucun locataire a participé aux séances d'accompagnement. Il faut préciser que, dès la première séance, le promoteur immobilier chargé de la communication des invitations, a destiné ces réunions aux « acquéreurs ». Ce schéma s'est perpétué, même dans les réunions informelles entre résidents, mettant le locataire à l'écart des prises de décision. Il reste, cependant, que deux

59 Extraits de l'affiche

canaux de communication WhatsApp ont été créés, dont un canal dédié à l'ensemble des habitants, en parallèle à celui des copropriétaires. Nous avons observé des élargissements récents dans la consultation, notamment à propos du règlement du jardin partagé qui a été partagé sur le canal WhatsApp à l'ensemble des habitants. A l'instar du souhait des accompagnateurs de voir la communauté fonctionner idéalement comme une « *dynamique ouverte* » plus qu'un « *entre-soi fermé* »[60], cette communauté se montre encore mouvante et ouverte à de nouvelles intégrations.

La convivialité a tout l'air de s'être confortée au bout d'un an d'installation car lorsque les accompagnateurs demandent aux résidents d'exprimer « *ce qui s'est bien passé* » lors d'une réunion bilan (octobre 2023), ce sont « *les moments de convivialité* », « *la bonne entente générale », la « bonne connaissance entre voisins* », les « *soirées tartes flambées » et « les soirées entre voisins* » qui sont mis en avant.

Prise en main et volonté de maîtrise. La mise au pas des interlocuteurs

Les premières séances d'accompagnement n'ont pas seulement profité à la sociabilité, elles ont permis de créer une « *cohésion* » face aux principaux interlocuteurs : « *Les 3 premières séances ont été déterminantes car elles nous ont permis de nous connaître. A la 1ère AG, on se connaissait tous, le syndic s'est retrouvé face à des gens soudés, il n'était pas prêt, ça nous a permis de mettre la pression sur le promoteur* » (Joël).

Pression collective sur le promoteur et le syndic

A chaque problème rencontré dans la livraison de l'opération, les résidents s'estiment très réactifs en agissant collectivement à deux niveaux : s'organiser entre eux pour enrayer autant que possible le problème puis obtenir une réponse sans délai du promoteur en le submergeant de messages (mails, appels téléphoniques). L'exemple est donné par un des membres du conseil syndical avec l'inondation des caves survenue 3 mois après la livraison : « *l'un de nous a constaté l'inondation des caves, on a envoyé un message WhatsApp aux propriétaires des caves, tout le monde s'est retrouvé à 22h dans les caves à éponger. Le lendemain, on a tous envoyé des mails individuels au promoteur. On a eu une intervention rapide d'une entreprise envoyée par le promoteur.* » (Joël). C'est un exemple parmi d'autres qui montre que le groupe possède une grande capacité d'organisation.

60 Entretien avec accompagnateurs d'EQS 16.01.2023

Cette mobilisation collective s'est avérée si efficace qu'elle a eu des conséquences directes sur la collaboration en cours entre l'association EQS et le promoteur. Ce dernier a tenu à limiter les interventions de l'association prévues sur un autre projet. Il lui a expressément signifié de rencontrer les habitants uniquement après la livraison, considérant que les réunions pré-emménagement sur cette résidence ont généré des « effets négatifs », « induisant des effets de groupe où les copropriétaires échangent, se concertent et où le moindre petit sujet qui nous revient se retrouve décuplé dans son importance »[61]. Cette décision tranche avec les premières réactions du promoteur, qui, après avoir assisté à la toute première séance d'accompagnement, était très positif sur la démarche avec le sentiment qu'elle permettait de « *désamorcer les difficultés habituelles* » et amenait les habitants à « *arriver de manière apaisée* » : « ça dit *: On va créer du lien entre vous. Vous allez pouvoir vous exprimer les uns avec les autres. Vous allez pouvoir comprendre qui, quoi ? Voir quelles sont les personnes qui ont le plus envie de s'investir. C'est la fête des voisins avant l'heure !* »[62]. C'est sans doute oublier que toute fête comporte un aspect transgressif qui appelle au désordre et au renversements des interdits.

Le syndic est lui aussi un interlocuteur que les copropriétaires cherchent à rendre plus réactif, et duquel ils veulent, en même temps, pouvoir s'affranchir. Lors de la 1ère séance d'accompagnement dédiée au conseil syndical, des demandes portent sur la recherche d'une plus grande autonomie, comme celle de disposer d'un budget qui autoriserait d'engager des petites dépenses pour la copropriété (des panneaux d'affichage dans les halls, par exemple) sans attendre les délais jugés trop longs du syndic. Finalement, les panneaux d'affichage sont achetés par un copropriétaire court-circuitant le devis du syndic estimé trop élevé. A la 3ème séance du même type, les membres en présence demandent à l'association EQS de les aider à préparer efficacement la 2ème Assemblée générale en vue de convaincre le reste des copropriétaires de renvoyer le syndic en place depuis un an. Le changement aura bien lieu avec la mise en place d'un nouveau syndic, soit 14 mois après l'emménagement des propriétaires.

Un accompagnement qui suscite des attentes en phase avec les compétences déjà-là

Passées les premières séances où les résidents découvrent de quoi relève l'accompagnement, ils expriment pour les séances suivantes des deside-

61 Courrier du promoteur envoyé à l'attention de l'association le 06 février 2023

62 Entretien du 17.03.2022

rata quant aux sujets à traiter. De cette manière, ils vont faire accélérer la programmation des réunions liées au co-aménagement du jardin, ils vont souhaiter traiter de l'optimisation du processus de prise de décision au sein du conseil syndical, ou encore orienter plus spécifiquement les séances sur le mode de gouvernance du jardin.

En revanche, comme nous le verrons par la suite, l'accompagnement plus spécifique de l'association Horizome pour la mise en route du jardin est moins bien accueilli. Les propositions d'animation d'ateliers de conseils (plantation, entretien) ou de fabrication participative (mobilier, décoration, signalétique) ont été déclinées jusqu'alors par le conseil syndical, en grande partie parce qu'ils estiment que les compétences existent chez les copropriétaires pour assumer ces tâches seuls. Par exemple, ils racontent avoir eux-mêmes mis sur pied un atelier de jardinage grâce à un résident qui s'est proposé : « *C'était mieux pour la cohésion* [plutôt qu'une personne de l'extérieur] *... c'était un vrai atelier, on a pris des photos à la fin, on a levé la pelle !* » (Marion). Quant au reste des propositions, peu de crédibilité leur est accordée. Peut-on faire l'hypothèse d'un décalage social entre les offres d'animation d'Horizome et un groupe de résidents qui revendique une autonomie, notamment à partir des ressources qu'il est en capacité de mobiliser en son sein ? On observe en effet une mise à profit manifeste des compétences socio-professionnelles des uns et des autres dans la gestion de la copropriété, que ces compétences soient liées au développement d'outils numériques de communication (créations d'un forum accessible via un QR code, d'une consultation-questionnaire sur WhatsApp, utilisation d'un logiciel pour la gestion de copropriété - Copromatic), au domaine juridique (droit immobilier, règlement d'usages), à la vie en entreprise (gestion du collectif, ateliers de brainstorming, prises de décisions) ou aux expériences passées en copropriété. Les membres du conseil syndical se félicitent eux-mêmes d'être un « *noyau réactif* » qui a « *la chance d'avoir des bricoleurs et des volontaires* » (Joël). C'est d'ailleurs une conclusion à laquelle aboutit Emmanuel Marx lors d'une des dernières séances d'accompagnement voyant qu'ils ont pris les devants sur l'activité potagère et détiennent un niveau de connaissances avancé sur les modalités d'un règlement : « *Vous êtes trop qualifiés. Vous avez un tel niveau d'autonomie !* ».

Ne pas élire de président du conseil syndical. Conserver un fonctionnement « horizontal et partagé »

A l'occasion de la 2ème séance d'accompagnement réservée aux membres du conseil syndical et à leur fonctionnement (janvier 2023), les cinq par-

ticipants témoignent d'une recherche d'un subtil équilibre entre plusieurs paramètres. Le premier concerne le rapport au reste de la copropriété. Ils souhaitent être reconnus pour leur utilité en se démarquant des autres organes de gestion (syndic, promoteur) et avoir vis-à-vis d'eux un poids dans les décisions sans pour autant « *porter toute la copropriété* ». Ils expriment aussi la crainte de se voir reprocher un manque de transparence dans la prise de décision : « *Il faut qu'il y ait une transparence dans les informations, que ce ne soit pas un État dans l'État* » (Joël). L'autre aspect concerne l'équilibre à trouver entre la réactivité de certains membres du conseil syndical et la possibilité de prendre le temps de la décision pour l'enrichir, reformulé ainsi par Emmanuel Marx : « *Comment profite-t-on des initiatives individuelles tout en les cadrant ?* ». De la même manière, les participants s'interrogent sur la signature des courriers qu'ils sont amenés à envoyer aux autres organes de gestion ou aux habitants : faut-il ou non faire apparaître un nom d'un des membres du conseil syndical ? L'ensemble de ces requêtes tend à interroger la place à accorder à l'individualité dans le fonctionnement du groupe. Sans doute faut-il l'interpréter en rapport avec l'inquiétude que génèrent certaines personnes à vouloir décider seules ?

À ce stade, le conseil syndical n'a pas élu de président, tous les membres sont « à égalité » (Joël). Emmanuel Marx les encourage cependant à le faire pour gagner en visibilité dans leur organisation et permettre l'identification d'un interlocuteur clair. Mais plusieurs membres expriment leur attachement à un fonctionnement « *horizontal et partagé » : « Il n'y a pas vraiment besoin d'étiquette. On le fait quand il n'y a plus le choix. On n'a pas envie de nommer un président. C'est complètement déstructuré mais ça fonctionne.* » (Walter). Si ce groupe est en demande de formalisation du processus de décision, il ne l'est pas concernant la place de chacun. Les membres du conseil syndical tiennent, pour la plupart, à garder une fluidité dans les rôles et une répartition des tâches « *plus instinctive* », en fonction du temps que chacun peut y consacrer : « *On n'est pas dans une répartition de rôles, c'est à la tâche. On n'est pas dans la recherche de culpabilité mais dans la recherche de solutions. Ça évite aussi que quelqu'un sature sur un sujet et de gérer les disponibilités* » (Joël). Il nous semble aussi que ce fonctionnement leur apparaît aujourd'hui le plus efficace pour canaliser, voire neutraliser, les personnalités intéressées par ce rôle de président.e.

UN JARDIN PARTAGÉ À CONCRÉTISER

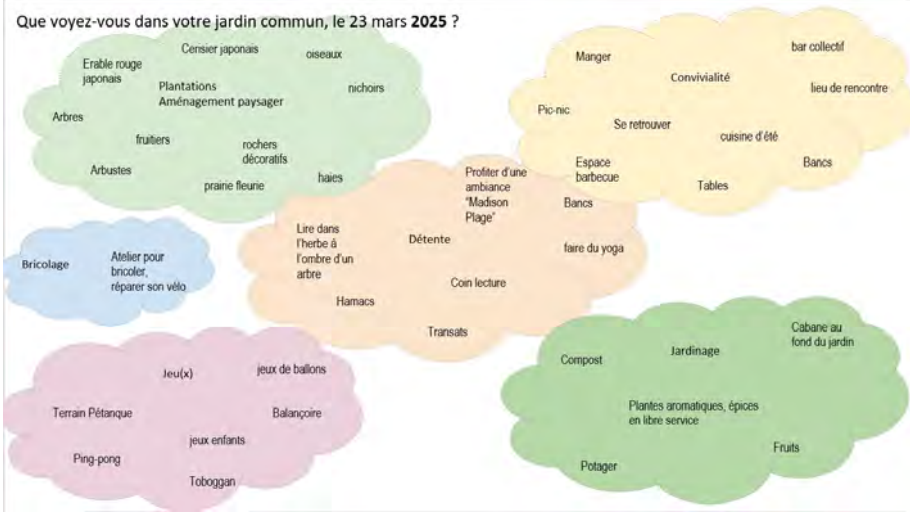
Cette partie s'intéresse à la bascule que doivent opérer les habitants et les accompagnateurs dans leurs représentations et attentes d'un jardin partagé. Celle-ci implique de confronter la valeur ajoutée, abstraite et plutôt idéalisée, du jardin telle qu'elle est perçue au moment de l'acquisition du bien immobilier à une définition commune concrète qui appelle des changements de point de vue et la mise en route d'un processus collectif d'opérationnalisation.

Un rêve de jardin. Se projeter avant l'emménagement

Un des objectifs de la deuxième séance d'accompagnement, conduite conjointement par EQS et Horizome, trois mois avant l'emménagement (mars 2022), vise à « mieux se projeter dans sa résidence et ses espaces communs ». Les animateurs commencent la séquence par la projection d'un plan masse de l'opération afin d'informer sur le découpage juridique de l'opération et le statut d'association syndicale libre (ASL) dans lequel s'inscrit la copropriété. Les parties communes, notamment celles partagées avec les autres copropriétés, sont passées en revue. L'entrée de la résidence (un passage sous porche) ainsi que la rampe d'accès au parking sous-terrain focalisent l'attention des participants inquiets de l'absence d'éléments de sécurisation et du manque de visibilité pour sortir du stationnement. Mais ce n'est pas le sujet de la séance qui est recadré par un visuel mettant en valeur les espaces végétalisés, en particulier le « jardin commun partagé » avec déjà la présence d'un aménagement constitué d'un groupement de 4 bacs potagers, d'une surface de sol stabilisé et de plantation d'arbres et d'arbustes (illustration 1). Les animateurs ne s'attardent cependant pas sur le descriptif, voire en font abstraction lorsqu'ils proposent aux futurs habitants de se projeter dans le jardin dans deux ans : « *Imaginez que nous sommes le 23 mars 2025 (la réunion a lieu le 23 mars 2022). Vous sortez de chez vous et vous décidez d'aller dans le jardin. Le jardin est à l'image de ce que vous attendez. Qu'est-ce que vous y vivez ? Pourquoi ça vous donne envie d'y aller ?* ». La quinzaine d'habitants présents remplit des post-it qu'un des animateurs catégorise *in fine* en six thématiques : plantation et aménagement paysager ; convivialité ; jeux pour petits et grands ; détente ; bricolage ; potager. Ce premier temps de projection collective fait émerger une multitude d'envies (illustration 5), avec pour certains un plaisir à laisser libre cours à leur imagination ou à réveiller des souvenirs lointains (« *j'aimais jouer enfant dans ma résidence* »).

Illustration 1 : Plan masse de l'opération avec une mise en valeur du « jardin commun partagé » et des jardins privatifs pour les logements à rez-de-chaussée - Source : Agence Oh ! Architecture.

Illustration 5 : Feuille distribuée aux participants à la 4ème Séance d'accompagnement (septembre 2022). Elle fait état des thématiques et des mots-clefs ressortis à la 2ème séance d'accompagnement avant l'emménagement (mars 2022)- Source : Emmanuel Marx.



Dans un deuxième temps, les animateurs sélectionnent trois des six thématiques - convivialité, jardin, jeux - afin d'examiner les activités envisagées selon deux critères : les besoins (ou moyens à prévoir) et les conséquences (les risques à anticiper). Les habitants sont répartis en trois groupes, chacun encadré par un animateur (deux d'EQS et un d'Horizome). Les discussions au sein des trois ateliers, et plus encore celles de la synthèse collective, mettent l'accent sur les désagréments et les risques susceptibles d'apparaître avec la gestion de cet espace partagé (illustration 2). La sécurisation du lieu devient une préoccupation primordiale (assurer sa fermeture et limiter l'accès) tout comme la responsabilité juridique de la copropriété liée aux jeux d'enfants. L'occupation du jardin pour des activités conviviales soulève la peur du squat par des personnes extérieures et des usages tardifs. L'activité de jardinage est, quant à elle, associée à d'éventuelles tensions dans le partage des récoltes (« *ceux qui vont se servir et tout prendre pour eux* »), du « *bazar* » que pourrait engendrer la présence d'un local de stockage du matériel, de savoir qui paie l'eau utilisée pour l'arrosage jardin, des nuisances des végétaux (dangers des racines des arbres pour le bâtiment, odeurs et nuisibles amenés par le compost, allergies). Autrement dit, du petit paradis projeté dans la 1ère séquence, le jardin apparaît à la fin des discussions un lieu d'épreuves auxquelles la copropriété va être confrontée.

Aussi, la nécessité de « *fixer des règles* » de gestion du jardin s'impose dans les échanges et conduit des habitants à interroger ce que prévoit le règlement de copropriété en l'opposant à ce qui est en train de se décider. Emmanuel Marx les dissuade de trouver appui dans un tel règlement dans la mesure où ce type de texte n'est, selon lui, pas conçu pour aborder la gestion d'un « *espace plus vivant* » : « *Par principe, vous n'avez le droit de rien faire* ». De la même manière, une habitante pose la légitimité de discuter de ces points de gestion en dehors d'une assemblée générale (« ça ne se décide pas en AG ce type *de décision ?* »), ce qui amène Emmanuel Marx à revenir sur le périmètre d'action d'EQS : « *nos séances visent à nourrir des potentialités et à prendre en compte tous les paramètres* ». La directrice commerciale du promoteur, aussi présente à la réunion, justifie l'intérêt de l'accompagnement par la présence d'un budget spécifique alloué pour le jardin à la copropriété.

La présence d'une représentante du promoteur va conduire les participants à réclamer en fin de séance des précisions sur ce qui est déjà prévu pour l'aménagement du jardin, voire des justifications sur le choix de certains équipements, comme la présence de jeux d'enfants. Il y a une sorte de grand écart entre la projection sans cadre du début de séance d'un jar-

din rêvé avec le fait d'apprendre au compte-goutte, en fin de séance, les éléments qui ont déjà été décidés mais aussi d'intégrer que plusieurs acteurs sont intervenus et vont intervenir dans la définition du jardin. La directrice commerciale met ainsi en avant le rôle de la Ville pour justifier de la présence de jeux (« *c'est la mairie qui nous a imposé les jeux* »), celui du paysagiste dans la prévention des risques liés à la plantation d'arbres (« *le paysagiste saura quoi planter pour ne pas créer de problème* »). L'ensemble des informations reste cependant très évasif laissant un grand flou sur la marge de manœuvre des habitants. Nous nous demandons pourquoi un cadre plus précis sur le cahier des charges du jardin n'a pas été posé dès le départ plutôt que de laisser croire à une totale page blanche.

Un débriefing de la séance avec Emmanuel Marx nous a permis de comprendre qu'il y avait eu, en effet, dans la préparation de la séance un manque de clarification en amont avec le promoteur sur les aménagements déjà arbitrés. Il reste que pour l'accompagnateur, même si des éléments ont été prévus, rien n'empêche d'imaginer leur évolution dans le temps, et là n'est pas vraiment le sujet. L'objectif, selon lui, de « *faire se projeter* » les habitants consiste avant tout « à construire une vision *commune* » : « *L'enjeu est de les faire sortir de leur achat individuel pour les amener à une prise de conscience, à un éveil, à de la curiosité, et au besoin de faire collectif grâce à une facilitation des premières relations sociales.* ». C'est pourquoi il est satisfait d'entendre une personne dire lors du bilan de la séance que ces échanges autour du jardin partagé lui ont donné envie de s'y intéresser alors qu'a priori elle ne se sentait pas concernée, possédant déjà un jardin individuel.

Pour Emmanuel Marx, partir d'une feuille blanche sans s'appuyer sur une spatialisation tangible et crédible ne semble pas être un problème même s'il aurait trouvé mieux de recueillir les souhaits en facilitation graphique afin de formaliser cette visualisation commune. Le but est aussi pour lui d'aller au-delà de l'émergence de la vision commune : « *une fois qu'ils ont une vision commune de ce que pourrait être un avenir commun souhaitable, que tu sais le pourquoi du sens qu'ils veulent donner à ça - voir les thématiques qui sont ressorties -, tu peux aller sur le comment, comment est-ce qu'on s'y prend. On essaie de leur faire vivre en accéléré un processus de prise de conscience des différents items qu'ils vont devoir prendre en main. L'important est de faire vivre des temps d'expériences.* ».

Quant à la bascule assez radicale, dans une même séance, d'un jardin-rêvé idéalisé à un jardin-épreuves presque devenu rebutant, Emmanuel Marx n'y voit pas un obstacle à la poursuite de l'élaboration commune du

jardin. Elle illustre bien, selon lui, l'ambivalence sur les espaces partagés et les capacités de coopération de l'individu qui peuvent être tout autant exceptionnelles que nuisibles pour lui-même. Il y voit de la matière sur laquelle rebondir dans les prochaines séances et préfère que les peurs s'expriment en amont : « *Si quelqu'un n'a pas été entendu sur sa crainte ou sa colère, il peut pourrir le projet* ».

La découverte du jardin en vrai

La 4ème séance d'accompagnement, soit la première après l'emménagement des habitants, s'organise dans le jardin de la copropriété (illustrations 3, 4). Nous sommes en septembre, les habitants ont emménagé courant juin- juillet, la résidence est encore en chantier. Le chemin d'accès au jardin est en partie inondé et le gazon commence tout juste à pousser. Cette séance, conjointement animée par les deux associations, est l'occasion pour les copropriétaires, impatients de voir le jardin se concrétiser, de faire un point *in situ* entre l'état existant, les aménagements à venir et leurs attentes. D'autant qu'ils restent demandeurs d'éclaircissement sur ce qui va être fait et ce qu'ils vont pouvoir choisir. L'accompagnateur d'Horizome a, cette fois-ci, recueilli au préalable des précisions auprès du promoteur, en particulier le descriptif de la notice paysagère. Il énonce son contenu à l'aide d'un plan fourni par le promoteur : la plantation d'arbres, un abri de jardin, une cabane en osier, un point d'eau et des bacs à compost. Il informe que l'intention de l'aménageur était de les installer comme indiqués mais qu'il a « *temporisé* » afin de permettre aux habitants d'intervenir davantage sur ces choix. Cette mise à l'arrêt provisoire réclamée par l'accompagnateur peut, à première vue, sembler en décalage avec le sentiment, côté habitants, d'une réalisation qui ne va pas assez vite.

Alors que la plupart des participants se satisfont de prendre enfin connaissance de la notice paysagère, un couple de propriétaires s'indigne de constater, dans la liste, la disparition de la serre connectée qui figurait, selon eux, dans leur notice d'achat. Outre l'intérêt qu'ils portaient au dispositif (un « *jardinage tout automatique* »), ils estiment que le promoteur «*le leur doit* », au moins en termes de valeur financière. Le soulèvement de ce point amène les participants à revenir à la version commerciale du jardin, autrement dit à comparer ce qui a été contractualisé individuellement au moment de l'achat. C'est de nouveau le statut de propriétaire-acquéreur qui est activé dans ce type de revendication et moins le souci d'avancer sur le projet collectif. L'accompagnateur d'Horizome n'est pas très à l'aise sur les explications à donner pour justifier de l'abandon du projet. Il

Illustration 3 : 4ème Séance d'accompagnement et 1ère après emménagement (septembre 2022) dans le jardin partagé avec vue sur les habitations mitoyennes. Montre la longueur du jardin avec sa surface dallée (au 1er plan) et sa surface stabilisée, photo Valérie Lebois.

Illustration 4 : 4ème Séance d'accompagnement et 1ère après emménagement (septembre 2022) dans le jardin partagé avec vue sur la résidence, photo Emmanuel Marx.

avance que « *la serre ne semblait pas intéresser grand monde* ». Ce qui crée la surprise des participants, n'ayant pas été consultés à ce sujet. Afin de refédérer autour d'une démarche de construction commune, l'accompagnateur tente de convaincre les participants de l'intérêt d'attendre de voir arriver les futurs aménagements pour retrouver une posture de décideurs. On apprendra plus tard que l'installation de la serre voulue au départ par le promoteur a été écartée du projet sur le conseil d'Emmanuel Marx qui ne voyait pas l'intérêt d'ajouter d'emblée de la complexité à la gestion du jardin avec un système technique de ce type[63].

Proposer aux habitants de reprendre la main sur l'aménagement du jardin les amène aussitôt à s'interroger sur la légitimité de ce qu'ils peuvent décider : « *Comment prendre la décision ? on est 14 propriétaires présents, on n'est pas tous là, il y a aussi des propriétaires-bailleurs* » (Cyril). Les deux animateurs d'EQS ont prévu justement d'enchaîner sur une séquence dédiée à la prise de décision. Celle-ci se veut doublement réflexive dans la mesure où elle invite les participants à revenir sur les principes de fonctionnement qu'ils s'étaient fixés à l'occasion du dernier atelier (1 mois avant l'emménagement) et à examiner leurs façons de faire actuelles, notamment dans leur manière de décider. De son côté, l'accompagnateur d'Horizome les invite à utiliser les 6 thématiques dégagées lors de la 2ème séance sur les activités possibles du jardin afin d'organiser des groupes de travail et se répartir les tâches. Il leur distribue sous forme papier la schématisation des thématiques et de leurs mots-clefs ressortis à la précédente séance (illustration 5). Les participants sont demandeurs d'avancer sur le sujet à condition d'obtenir des informations plus tangibles sur l'aménagement du jardin (délai, faisabilité, interlocuteurs, montant du budget alloué) et d'approfondir avec EQS leurs compétences de prise de décision dans le cadre plus restreint du conseil syndical. Cette séance aura lieu un mois plus tard au cours de laquelle les participants exprimeront la crainte que la situation du jardin s'enlise sans plus personne pour la faire avancer.

ACCOMPAGNER LE CO-AMÉNAGEMENT DU JARDIN PARTAGÉ

Sous la pression des membres du conseil syndical, une séance dédiée à

63 Le concept de la serre connecté consiste à installer un boîtier « intelligent » censé collecter les paramètres utiles au contrôle de la production et de permettre une gestion à distance. La société Myfood avait été contactée par le promoteur.

l'aménagement du jardin s'organise 4 mois après l'arrivée des habitants en novembre 2022. Elle est pilotée principalement par l'accompagnateur d'Horizome et se déroule dans le local, et en présence, de l'architecte auteur et voisin de l'opération. Elle réunit une dizaine d'habitants parmi les propriétaires occupants.

Clarifier le cadre, baliser la marge de manœuvre

La séance commence, une fois de plus, par un temps de clarification afin de mieux baliser la marge de manœuvre des habitants et répondre à leurs nombreuses questions. Cette mise au clair a nécessité pour l'accompagnateur une nouvelle « *pêche aux informations* » auprès du promoteur mais aussi auprès du service de la police du bâtiment de Strasbourg pour connaître les prescriptions de la Ville sur le cœur d'îlot. L'accompagnateur indique que : « *la Ville impose des espaces indigènes ainsi qu'un nombre d'arbres. Le promoteur trouve difficile de remettre en cause le choix des arbres* ». Cette précision est apportée en réponse à la demande de modifier les essences sélectionnées initialement par la paysagiste. Les habitants sont également informés que les plantations se feront en deux temps, à la fin de l'automne puis en mars.

Toujours dans ce souci de clarification, l'accompagnateur reprend point par point les éléments « *fermes* » de la notice paysagère : 4 bacs de jardinage, 3 bacs à compost, une cabane de jeux en osier, un abri de jardin, 6 nichoirs, 2 modules de jeux, un module d'assise. A chaque élément correspond une fiche commerciale qu'il fait circuler et qui a été préalablement envoyée au conseil syndical. Il précise que tous ces éléments sont « *dus* » par le promoteur, reste aux habitants à choisir leur emplacement dans le jardin. Tel est le but de la séance.

La séance sera également l'occasion de « dévoiler » - terme employé à dessein car les habitants avaient l'impression qu'il leur était caché - le montant du budget alloué au jardin partagé (9000 euros). Outre de considérer qu'il s'agit d'une « *belle somme* », certaines personnes se demandent comment le budget a été chiffré et expriment des inquiétudes pour sa gestion. L'accompagnateur d'Horizome suggère une première répartition qui est celle de prévoir 1000 euros pour la 2ème année de fonctionnement et de tenir compte des 1500 euros consacrés à une mission de chantier participatif de l'association sur le jardin à proprement dit. Des éléments d'information seront aussi apportés par Emmanuel Marx quant au durcissement de la réglementation sur les jeux destinés aux enfants et l'absence de prise en charge par la police d'assurance des copropriétés.

Les critères d'aménagement retenus

L'accompagnateur d'Horizome affiche un plan du jardin afin de discuter du positionnement des éléments « *fixes* », tels que les bacs de jardinage, l'abri de jardin, les bacs à compost et la cabane de jeux. Il avertit que les échelles des éléments sur le plan masse ne sont pas justes. Pourtant, la nécessité de se représenter les dimensions et la place occupée de chaque élément revient à plusieurs reprises dans les échanges. Les habitants cherchent à se référer à ce qu'ils connaissent du jardin comme la surface dallée qui, du fait des usages qu'ils en ont déjà fait, représente pour eux un élément structurant et organisateur du lieu. Des repères improvisés, comme la surface de la table de la réunion, sont évoqués pour se représenter la longueur des bacs ou encore le gabarit de l'abri jardin. Un matériel de vignettes de couleur et de feuilles a été disposé sur la table mais il ne sera pas utilisé. Les modifications envisagées ne s'appuient *in fine* que sur de la visualisation mentale.

L'emplacement des bacs de jardinage ne sera pas bougé par rapport à ce qui figure déjà sur le plan. En revanche, les habitants discutent du type de partage que les 4 bacs induisent. Une habitante (Marion) essaie de convertir les 8m² d'un bac en autant d'appartements que compte la résidence. L'accompagnateur interrompe le raisonnement en signalant que cette équation n'est pas celle du principe d'un jardin partagé. A une vision du partage basée sur une logique individuelle qui ramène au droit de propriété, il oppose celle de la mise en commun. Il met également en opposition, d'un côté, le jardinage duquel il est attendu un rendement parce qu'il répond à un objectif de subsistance avec, de l'autre, un jardinage plus centré sur une « *expérimentation* », une « *aventure* », un temps de partage collectif. Pour ce type de jardinage, la question essentielle à laquelle il invite les participants à se poser n'est ni la productivité, ni de savoir qui jardine ? - autre demande d'un habitant -, mais plutôt « *comment on partage avec les autres ?* ». Ce qui amène un habitant à traduire le principe par un type de plantation : « *Les herbes aromatiques et les tomates, c'est bien pour ça* ». A cela, s'ajoute l'interrogation d'un autre habitant de savoir s'il y a assez de lumière à l'endroit choisi.

La discussion sur les bacs à compost est d'emblée abordée à partir des nuisances : la présence de rats et les mauvaises odeurs. La demande va dans le sens de les éloigner des habitations et des jardins individuels. Un critère de facilité d'accès est toutefois rappelé par un habitant qui trouverait judicieux de les placer sur une voie de passage. La prise en compte de l'ensemble des critères amène à positionner les trois bacs contre un mur

nord (pour éviter les odeurs) et au sortir du chemin conduisant au jardin. Cette modification conduit à déplacer l'abri de jardin : il sera rapproché de la surface dallée. Elle a aussi un impact sur les plantations d'arbres. Un habitant émet le souhait que la copropriété soit accompagnée pour la gestion du compost. L'accompagnateur les informe de l'existence sur l'Eurométropole de l'association *La Maison du compost* qui assure des formations.

Quant aux jeux prévus (cabane, modules en bois), il est surtout question de leur esthétique qui n'est pas du goût des participants. Un habitant cherche d'autres modèles de cabane sur internet. La demande d'une balançoire relance le sujet de l'assurance de la copropriété. Emmanuel Marx donne l'exemple de jardins partagés où la balançoire est décrochée après chaque usage et utilisée sous la responsabilité de celui qui la raccroche. Finalement, il n'y aura pas de changement sur les jeux prévus par le promoteur mais un portique en bois sera acheté à l'initiative des co-propriétaires sur le budget participatif.

D'autres équipements sont abordés par les habitants eux-mêmes. Il concerne le point d'eau du jardin mais aussi son éclairage, ce qui n'est pas sans susciter des interrogations sur leur coût et leur prise en charge par la copropriété. Ils reviennent également sur la fermeture du jardin qui devrait être matérialisée par un portillon. Ils questionnent sur la nature de la surface stabilisée, déjà existante. Le sujet de la serre est aussi relancé et, dans la mesure où sa suppression n'est pas considérée comme officielle, l'accompagnateur d'Horizome propose d'envisager deux scénarios : un plan avec la serre et un plan sans.

Pour clore la séance, l'accompagnateur d'Horizome redonne une vision d'ensemble du jardin en montrant sur le plan les trois zones qui se dégagent : « *une zone jardinage avec les bacs, une zone de jeux qui gravite autour de la surface stabilisée et une zone détente, au fond* ». Vu le matériel sur la table, il prévoyait, sans doute, de terminer la séance en positionnant sur le plan les vignettes marquant les différents aménagements choisis par les habitants et de prendre en photo le plan pour acter ces choix collectifs. Au final, il s'engage oralement à envoyer aux participants les deux versions de plan (avec et sans la serre) auxquelles les échanges ont abouti. Est-ce parce qu'il ne souhaite pas prolonger davantage la réunion ? Il annonce que la validation se fera lors de la prochaine séance d'accompagnement consacrée au processus de décision. En réalité, les modifications ne seront pas remises en question dans les prochains ateliers. C'est cette séance qui tiendra lieu de validation.

Nous remarquons que, dans les critères retenus, la nature même du jardin a peu compté, en particulier sa valeur écologique. Il a surtout été question de son aménagement et moins de son « ménagement »[64]. Les plantations de végétaux envisagés, en particulier les arbres, ont été plutôt perçues comme des obstacles desquels s'affranchir pour mieux positionner les éléments en dur. Par exemple, les arbres ont été déplacés sur le plan à l'avantage de l'emplacement de l'abri de jardin. Certains participants ont demandé s'il était possible de remplacer les feuillus par des résineux afin de ne pas avoir les feuilles à ramasser l'hiver. D'autres se sont souciés de l'extension des racines des arbres et des dégâts éventuels causés sur le bâtiment. Le seul intérêt attribué aux arbres s'est vu dans leur possibilité de masquer le vis-à-vis avec les bâtiments voisins, c'est pourquoi la demande s'est exprimée pour les regrouper derrière la surface dallée, là où se déroule les rencontres conviviales. L'orientation des échanges pose la question de l'absence des autres partenaires qui interviennent sur ce jardin. Pourquoi la dimension environnementale n'est-elle pas représentée dans cette assemblée ? Il y aurait, pourtant, un intérêt à faire entendre le parti-pris paysagé afin d'expliquer le choix des plantations ainsi que leur emplacement sur le site, tout comme la présence d'un représentant de la Ville aurait permis de rappeler les engagements pris pour la préservation du jardin à l'échelle communale. Notons que, malgré sa présence, l'architecte s'est tenu en retrait de la discussion, il a répondu à quelques questions techniques mais n'est pas revenu sur le projet dans son ensemble. L'aspect écologique surgira, de manière inattendue, de la part d'une membre du conseil syndical (Agnès) à l'occasion d'une séance consacrée à la gestion du jardin (avril 2024) et de ses enjeux : « *Au-dessus de tous les enjeux, il y a un enjeu écologique » dans le sens où « ce jardin équivaut à la gestion d'un espace vert de la surface d'un terrain de foot, c'est un patrimoine au cœur de Strasbourg* » (Agnès). Cependant, cette considération sera aussitôt retoquée par un autre membre du conseil syndical : « *s'il était écologique, il y aurait intérêt de laisser une forêt vierge et de laisser macérer les crottes de chien* » (Joël) et le sujet ne reviendra plus dans le reste des échanges. Cette remarque signifie-t-elle que dans la mesure où les habitants ont décidé d'investir le jardin et de l'aménager, il ne peut plus revêtir d'enjeux écologiques ?

64 Terme qui se veut une sorte de contrepoint aux logiques habituelles d'aménagement et qui appelle à un changement d'attitude vis-à-vis d'un lieu en s'attachant davantage à prendre soin d'un environnement déjà-là.

Bien qu'il soit en voie de concrétisation, le jardin continue à être envisagé, sous certains aspects, comme un produit commercial. Il ne prend pas toute sa teneur partagée. Il reste un espace vu en plan à ajuster et non un lieu en 3 dimensions qui comprend des spécificités, comme celui d'être un lieu qui accueille du vivant. Les 6 nichoirs prévus dans la notice paysagère n'ont pas été évoqués. Auraient-ils été vus comme un gadget de plus dans la panoplie attendue d'un jardin partagé ou auraient-ils pu amener la discussion vers une autre approche du jardin ?

Le refus d'accompagnement dans la phase d'installation

A l'occasion de la séance destinée aux membres du conseil syndical fin janvier 2023, les personnes en présence vont une nouvelle fois montrer leur impatience quant à l'avancée du jardin. Ils ont le sentiment que le jardin va être décidé par le promoteur sans tenir compte des décisions prises à la dernière réunion, il y a 3 mois. Nous avons pourtant cru comprendre qu'ils ont eu, dans la foulée, une séance de travail avec l'architecte afin de valider le nouvel aménagement. Mais, pour ajouter à leur crainte d'un manque de suivi, Emmanuel Marx leur apprend que l'accompagnateur d'Horizome, avec qui ils ont traités jusqu'à maintenant, a quitté l'association. Il tente de les rassurer en s'engageant à organiser « *un tuilage* » avec le travail qui a déjà été fait. Deux nouveaux membres prendront en effet le relais, avec cependant des difficultés de dialogue avec les copropriétaires investis dans le jardin.

Un an et demi après le début de l'accompagnement, en septembre 2023, se déroule une nouvelle séance croisée avec les deux associations EQS et Horizome dans le jardin même de la résidence. Les bacs à compost ont été installés tout comme les jeux et les jardinières sont garnies de plants de tomates et d'herbes aromatiques (illustrations 6, 7, 8). L'abri de jardin est attendu pour la semaine suivante. Leur emplacement est celui décidé lors de la séance de co-aménagement. Des arbres ont été plantés sur toute la surface du terrain ainsi que des végétaux le long des murs, modifiant peu la mission paysagère initiale. Avant même que la réunion commence et que n'arrivent les deux représentants de l'association Horizome, Emmanuel Marx est interpellé par une membre du conseil syndical (Agnès) au sujet de l'accompagnement du jardin. Elle exprime son insatisfaction à l'égard de l'autre association : « *ils proposent des choses qu'on ne veut pas alors qu'ils ne répondent à notre demande* ». Elle prend l'exemple de la proposition d'Horizome de faire venir un jardinier pour les conseiller : « *Les gens n'avaient pas envie d'avoir quelqu'un, on se débrouille. Ils pré-*

Illustration 6 : Bacs potagers – juin 2023, photo Valérie Lebois.

Illustration 7 : Bacs à compost – juin 2023, photo Valérie Lebois.

Illustration 8 : Jeux d'enfants et plantation d'arbres – juin 2023, photo Valérie Lebois.

fèrent expérimenter. On va à Botanic et on décide ». Elle fait part, en revanche, d'une demande sur la gestion du compost à laquelle ils semblent ne pas avoir répondu. Pendant la séance, les deux membres de l'association Horizome tentent de nouvelles propositions, comme celle d'initier un atelier de fabrication de mobiliers, tels que des bancs et une table de pique-nique. Si cette dernière paraît à peu près validée sous couvert d'un budget suffisant, leurs suggestions qui touchent plus directement au jardin-potager, comme celle de prévoir son hivernage, sont refusées, même celle de trouver un nom au jardin : « *on a déjà notre nom : Le Potager de Charleston* » (Agnès). D'autres possibilités ont été abordées avec plus ou moins de succès comme la signalétique du jardin, la mise en couleur des bacs, l'habillage végétale des murs.

Les réactions négatives envers Horizome sont aussi liées au fait que l'association a en charge le budget participatif. Dans ce cadre, les copropriétaires doivent justifier des dépenses initiées auprès d'elle. Or, leur volonté est plutôt de vouloir garder la main et de maîtriser la gestion du budget. Dans le fonctionnement actuel, c'est une membre du conseil syndical (Agnès) qui centralise les dépenses liées au jardin et qui assure plus ou moins la transmission avec l'association sans forcément vouloir justifier des factures (pour exemple, une de ses réactions au cours de la réunion : « *je n'ai pas envie de vous envoyer la facture du portique* »). Il reste que pour les trois autres membres du conseil syndical présents, la centralisation des achats et des décisions par un des membres du conseil syndical – ou doit-on préciser par la personne actuelle - n'est pas non plus satisfaisant. Ils souhaitent « *nommer officiellement des responsables de ce budget et que ce soit acté par la prochaine AG* ». Ce budget leur pose la question de « *qui décide des dépenses, qui a une vue d'ensemble sur les dépenses, à qui peut-on faire confiance ?* ». Un membre du conseil syndical (Cyril) rappelle qu'il y a actuellement 6 groupes rattachés au jardin (jeux, gouvernance, convivialité, décoration, outillage, potager) et qu'il est important, selon lui, de se demander « *comment dépenser le budget de manière équitable entre les différentes tâches ? ».* A ce sujet, une personne (Joël) du groupe « convivialité » fait part d'une autre manière de fonctionner qui permet à la fois d'expérimenter et de s'affranchir du budget participatif : « *on a le projet d'acheter un four à tarte flambée pour nos fêtes dans le jardin. Mais pour l'instant on teste l'intérêt de l'achat en louant le four et on demande une participation de 15 euros pour les soirées tarte flambée.* » Les deux membres de l'association Horizome reconnaissent que c'est une première pour eux d'avoir ce type de budget à gérer pour un jardin partagé.

L'ORGANISATION COLLECTIVE DU JARDIN POUR AUJOURD'HUI ET POUR DEMAIN

Une séance est organisée en octobre 2023 par l'association EQS pour faire le bilan au bout d'un an d'emménagement dans la résidence. Dans « les faits importants » mentionnés, deux concernent le jardin : « *un potager qui vit* » et « *des groupes de travail ont été constitués pour le jardin partagé* ». Et « dans les enjeux importants pour l'année à venir » figure le souhait « *d'éclaircir et finaliser les décisions pour le jardin partagé et les mettre en œuvre* ». A ce titre, les membres du conseil syndical demandent à l'association EQS qu'elle les accompagne sur trois points qui portent sur l'élaboration de règles d'usages, le financement spécifique du jardin ainsi que l'évolution de son mode de gestion. Les deux prochains ateliers (avril puis juin 2024) traiteront de ces trois points et réuniront 4 puis 3 membres du conseil syndical ainsi qu'une personne invitée investie dans le comité jardin de la résidence.

L'élaboration d'un règlement

Emmanuel Marx donne pour objectif à la séance d'avril 2024 : « *mieux comprendre les enjeux derrière l'organisation collective du jardin de la copropriété* ». Il la démarre en demandant à chacun d'inscrire la « *question de curiosité* » qu'il associe au sujet, autrement dit « *quand je pense au jardin, quelle question me taraude ?* ». Sur le modèle montréalais de la chicanerie, il reprend ensuite certaines des questions pour les faire expliciter sous la forme d'autres questions. La première à être retenue est celle de la personne invitée (Marion) : « *Qui est en droit de fixer les règles ?* ». Selon la méthode d'Emmanuel Marx, elle entraîne les autres membres à attaquer la question par d'autres angles : « *Faut-il des règles ?* » (Rose), « *Peut-on interdire quelque chose à un copropriétaire ?* » (Rose).

Etablir des règles spécifiques pour le jardin partagé amène surtout les participants à débattre du statut de ce lieu, à savoir faut-il ou non le distinguer d'une autre partie commune ? Une participante (Agnès) doute de cette nécessité : « *quelle différence entre l'entretien du parking et celui du jardin ?* », dans la mesure où le jardin fait lui aussi l'objet d'un contrat d'entretien. Dans la discussion, les participants réalisent que se lancer dans la rédaction d'un règlement nécessite d'assumer au moins deux positions. La première consiste à reconnaître l'autonomie d'un espace en l'extrayant du fonctionnement global de la résidence. La deuxième

implique de passer par l'explicitation de règles qui, jusqu'à maintenant, étaient considérées comme tacites entre les résidents. La formalisation requière de leur part de se poser des questions qu'ils ne se posaient pas avant : « *qu'est-ce qu'on autorise, à qui ? …* », tout comme de s'obliger à une certaine exhaustivité des cas de figure, une rédaction que certains comparent ironiquement à celle d'un texte de lois avec sa liste d'articles ou encore à une « *bible du règlement* » (Marion). Elle amène aussi à considérer la manière dont l'infraction d'une règle peut être sanctionnée. La personne (Marion), qui avait initié la réflexion sur le règlement, propose à la fin de la séance de démarrer la rédaction du document, qui pourra être complétée par les autres membres.

La réunion suivante, tout juste un mois après, démarre d'emblée sur l'avancée du projet de règlement. Sa principale rédactrice, juriste de formation, (Marion) précise l'avoir structuré sous la forme de thèmes et de questions afin « *de laisser la place à la discussion* ». Il est introduit par un préambule qui énonce les valeurs associées au jardin : « Le jardin partagé est avant tout un lieu convivial et multigénérationnel » et ses objectifs : « Sensibilisation à l'environnement et au développement durable ; Création de lien social ; Mieux vivre ensemble ; Amélioration du cadre de vie ». Ce préambule présente un caractère très institutionnel, propre aux projections politiques dans l'espace public et plus éloigné d'un espace géré à l'échelle domestique. Il est d'autant plus surprenant qu'il nous apparaît plutôt déconnecté des valeurs jusqu'ici présentes dans le discours des habitants. D'ailleurs, en face des deux objectifs liés à l'environnement, une contributrice a laissé en commentaires une demande de précisions en étant plus concret. Il se compose de trois « articles », certains déjà avec des propositions de textes très ficelées reprenant des conventions juridiques. C'est le cas du 1er article qui vise à définir les règles d'accès au jardin. La motivation première est d'empêcher le « *squat de personnes qui n'ont rien à faire dans le jardin* ». Entrent notamment dans cette catégorie les habitants du bâtiment sur rue ainsi que des usagers des associations voisines, une mention s'adresse aussi aux visiteurs des résidents qui sont tolérés à condition d'être accompagnés. L'autre aspect concerne les animaux, en particulier les chiens, qui, de l'avis de certains, n'ont pas leur place dans le jardin « *même en laisse* », notamment à cause de leurs déjections. Le 1er article intègre aussi un appel à la vigilance collective quant à la bonne fermeture du portillon ainsi que du cadenas du cabanon destiné au rangement des outils. Le 2ème article s'attache aux règles d'usage du jardin. Il cherche à définir des règles de propreté du lieu et de mise en ordre du matériel collectif utilisé. Il aborde également les nuisances, en particulier

sonores, générées par les occupations tardives du jardin. La restriction ne touche pas tant les résidents de la copropriété eux-mêmes que leurs voisins du cœur d'îlot qui se sont déjà plaints à plusieurs reprises du bruit des fêtes données dans le jardin. Un 3ème article est proposé pour la gestion du potager. Cette dernière serait réservée aux personnes « constituant le groupe potager », en ce sens qu'elles « définissent les orientations et besoins du potager ». Un aspect concerne « la consommation parcimonieuse de l'eau » ainsi que le partage des récoltes : « chaque récolte doit être mesurée et proportionnée afin de laisser l'opportunité aux autres habitants de jouir des fruits du potager ». Un autre article est ébauché concernant l'utilisation « exceptionnelle » du jardin partagé et du matériel collectif à des fins privées, pour une fête d'anniversaire par exemple. Ce dernier point montre que c'est l'usage résidentiel - autrement dit quand il réunit le collectif habitants - qui est considéré comme la norme de ce jardin, primant sur l'usage privatisé.

Une grande partie de la discussion porte sur la manière de soumettre le règlement aux autres résidents. La première idée est d'organiser une réunion à destination de tous les copropriétaires dans la salle MAÏF (située dans la rue de la résidence disponible à la location), qui est la salle des réunions à caractère officiel, c'est aussi la salle dans laquelle se sont déroulées les premières séances d'accompagnement. Il y a cependant la crainte que chacun donne sa version du règlement et que les échanges se crispent sur le sujet des animaux et de l'usage privé du matériel de la copropriété. C'est pourquoi, Emmanuel Marx leur suggère de prendre la température avant la rencontre afin de lever les tensions, comme de demander s'il manque des items, et de savoir quel est le taux d'approbation des items existants. L'un des membres (Joël) commence *via* son téléphone la création d'un questionnaire à envoyer par WhatsApp. Puis s'ensuit l'idée de revenir à la création d'un groupe de travail pour poursuivre la réflexion. Une des participantes (Marion) s'y oppose considérant que ça referme la démarche sur un petit nombre de personnes. Cette même personne exprime le souhait d'intégrer la réunion à une rencontre conviviale dans le jardin. L'idée n'est pas jugée pertinente pour un autre membre car l'endroit n'est, selon lui, pas idéal pour ce type de décision : « *les gens ne sont pas très concentrés, il va falloir crier, attirer l'attention* » (Joël). L'autre personne y voit au contraire un moyen d'être efficace : « *Au contraire ça peut aller très vite en faisant quelque chose de très directif* ». Elle est ainsi désignée pour animer la réunion sous ce format d'autant qu'elle a été la contributrice principale du texte actuel. La position de cette personne peut d'ailleurs apparaître contradictoire avec celle qu'elle défendait au départ des discussions,

comme celle de vouloir consulter le plus de personnes en touchant, en particulier les personnes « *timides qui n'osent pas* » car venir à un apéritif dans le jardin n'est pas se rendre à une réunion d'information.

Au cours de la discussion, les interventions d'Emmanuel Marx vont souvent porter sur la place du locataire, exclu d'office par les membres en présence tant dans l'élaboration que pour le vote du règlement. L'accompagnateur alimente d'emblée le jeu de questions : « *Pourquoi les copropriétaires auraient plus de droit que les locataires ?* ». Il commente également le préambule du texte mis en ligne : « Pour être plus accueillant vis-à-vis des usagers non-propriétaires, je trouverais plus avenant de dire que le règlement est défini en concertation avec l'ensemble des usagers, et qu'il est validé définitivement en assemblée générale des copropriétaires… Va savoir, il y a peut-être un.e locataire qui pourrait avoir une idée intéressante ;-) ! ».

Anticiper la fin du budget participatif

Le budget participatif est prévu, en théorie, pour 2 années de fonctionnement (9000 euros de 2022 à 2024). Cette échéance alerte les copropriétaires qui s'interrogent sur le moment charnière où la copropriété va devoir prendre le relais des dépenses. Ils évoquent à ce sujet l'entretien du potager mais aussi le remplacement ou la réparation éventuelles d'équipements achetés avec le budget participatif (l'exemple est donné de la balançoire qui casse). Ces questionnements les amènent à interroger le type de structure de gouvernance à mettre en place pour permettre la continuité du financement sans créer des divisions au sein de la copropriété.

Tout comme pour le règlement, les personnes en présence oscillent entre la mise en place d'un financement spécifique avec possiblement la création d'une association ou, au contraire, intégrer les frais dans le fonctionnement global de la copropriété. Encore une fois, un parallèle est établi avec une partie commune perçue comme basique : « *Dans la résidence il y a un local vélos et tu paies quand même si tu n'as pas de vélo, s'il arrive un problème au local, c'est pareil : tout le monde paie* » (Walter). Pour se convaincre qu'il serait possible d'obtenir l'approbation des copropriétaires pour une même prise en compte du jardin, ils s'accordent pour se dire que, dans la mesure où « *les gens ont fait le choix d'habiter cette résidence, ils ont aussi choisi de vivre dans cette copropriété avec un grand jardin* » (Marion), en d'autres termes ils doivent accepter d'en assumer les frais. Ils savent cependant que cette option ne va pas de soi car ils ont en tête l'expérience du coût de l'eau d'arrosage du potager que certains copropriétaires ont refusé de payer (6 euros).

Se projeter sur une gestion future conduit aussi à interroger la manière actuelle de fonctionner avec le budget participatif. Un membre du conseil syndical (Joël) rappelle que les dépenses avaient été prédéfinies avec l'association Horizome mais qu'elles ont été ajustées au fur et à mesure car certaines choses ont coûté moins cher que prévu, comme les transats. La copropriétaire invitée (Marion) pointe les limites d'une gestion « *placée entre les mains de quelques personnes* ». Elle prend l'exemple de courses faites en magasin entre 4 personnes appartenant au comité jardin qui ont conduit à un désaccord pour l'achat d'une brouette à 80 euros. Il y a ainsi, d'un côté, les partisans d'une gestion flexible et réactive qui souhaiteraient définir une enveloppe, la faire voter en Assemblée Générale puis la faire gérer par le comité jardin et, de l'autre, l'orientation vers une gestion plus descendante qui nécessiterait d'anticiper les besoins et de faire voter un budget en même temps que les besoins mis en face « *afin d'éviter la porte ouverte à des dépenses qui seront juste le choix du comité jardin* » (Marion).

Evoluer dans les scénarios de gestion

Pour la première séance dédiée à la gestion du jardin, Emmanuel Marx a préparé l'exposition de « quelques exemples inspirants ». Précisons aussi que la réunion se déroule, à son initiative, dans la salle commune d'un habitat participatif Eco-logis du quartier. Ce qui suscite aussi la curiosité de la part des personnes en présence. Cet exemple *in situ*, ajouté aux quatre autres, oriente la focale sur une organisation formalisée dans la mesure où les cas présentés ont tous opté pour un syndic coopératif et la création d'une association pour gérer en autonomie les espaces partagés avec des modulations dans le type de convention qui la lie avec la copropriété. Ce type d'organisation apparaît aux participants *a priori* contraignant et éloigné du mode de fonctionnement actuel, comme celui du groupe convivialité donné en exemple par un des membres (Joël). Ce dernier rappelle que le groupe convivialité a trouvé son mode de fonctionnement avec une cagnotte constituée à la soirée A qui bénéficie à la soirée B et a même investi dans l'achat d'un four à tarte flambée. Emmanuel Marx fait remarquer que le mode décrit est un « *fonctionnement informel* » qui peut être gardé comme tel à condition de l'assumer et d'en faire, ce qu'il appelle, de « *l'informel conscientisé* ». Un autre membre (Walter) reconnaît une nécessité de transparence car « *il y a toujours des gens qui vont demander des comptes* » tout en louant la souplesse permise par l'informel. Et bien que le jardin représente en soi un espace unitaire, les pratiques qui s'y sont installées amènent à envisager des modes de gestion qui leur sont propres. Sont ainsi différenciées la gestion du potager, de celle de la ca-

bane de stockage du matériel, de celle encore de l'organisation des fêtes. Pour la première, l'enjeu consiste à assurer sa pérennité grâce à l'implication des habitants, la prise en charge des coûts d'entretien ainsi qu'un partage « égalitaire » et inclusif des récoltes au sein et au-delà du groupe potager. La gestion du matériel acquis par la copropriété interroge, quant à elle, sur les conditions d'usage (collectives/privatives), de rangement et d'accès (« *qui doit détenir la clef ?* »). Et le groupe convivialité revendique une autonomie avec son propre fonctionnement.

En guise de synthèse, Emmanuel Marx dégage de la discussion trois scénarios-type d'organisation collective qui seront explicités comme suit à la prochaine séance :

- La gestion par la copropriété, sans adaptations : L'essentiel des frais relatifs au jardin (potager/convivialité) sont supportés par la copropriété. Elle donne lieu à une répartition aux tantièmes et toutes les décisions sont à valider par l'AG ;

- La gestion par la copropriété, avec officialisation d'une gestion informelle : L'essentiel des frais relatifs au jardin (potager/convivialité) sont supportés par la copropriété. Elle donne lieu à une répartition aux tantièmes sur les investissements/réparations «immobiles», toutes les décisions importantes (montants, impacts, réversibilités) sont à valider par l'AG, mais possibilité d'un budget de fonctionnement délégable au conseil syndical ou à un comité spécifique au jardin (à valider par l'AG) ;

- La gestion par une association à créer spécifiquement pour le jardin : Une association est créée par les habitant.es pour soutenir le travail de la copropriété (syndic/Conseil Syndical) pour l'animation du vivre-ensemble et du jardin. Transfert de la gestion quotidienne du jardin à l'association *via* une convention de mise à disposition / prêt à usage gracieux (création d'une association + convention à valider par l'AG Copro). Charges de fonctionnement supportées (en tout ou partie) par l'association.

Au moment du bilan de la réunion, deux participants (Joël, Walter) se disent frustrés de ne pas repartir avec une solution clef en main. Alors que deux autres personnes (Agnès, Rose) soulignent l'importance de la qualité des échanges et des apports des exemples présentés. Pour elles, il apparaît nécessaire de prendre le temps et de faire le tour des questions à se poser pour les différentes options. Emmanuel Marx invite les participants, sur la base de la création d'un document partagé, à approfondir les condi-

tions de mise en place des 3 scénarios dans la copropriété et de lister leurs avantages et inconvénients respectifs pour la séance prochaine.

Pour la deuxième séance (juin 2024), Emmanuel Marx a préparé un tableau listant les avantages et inconvénients pour les trois scénarios en fonction des axes de priorité dégagés lors de la précédente réunion.

Les 5 axes ont été résumés dans le tableau de la manière suivante et mis en correspondance avec son questionnement dans une diapo de restitution :

- 1. Sens et finalités : Comment faire pour donner un sens commun au jardin pour tous les habitants ?

- 2. Justice financière : Comment faire pour que chacun.e considère sa participation financière comme juste ?

- 3. Légitimité du pouvoir décisionnel : Comment faire pour construire des pouvoirs décisionnels considérés comme légitimes par toutes et tous ?

- 4. Appropriation, liberté d'initiative, capacité d'inclusion : Comment faire pour favoriser l'appropriation par tous.tes tout en confortant le respect du lieu ?

- 5. Co-responsabilité, valorisation de l'implication : Comment faire pour se répartir équitablement les tâches de gestion et d'entretien ?

Les quatre personnes en présence se montrent assez vite réfractaires au 3ème scénario qui correspond à la création d'une association. Un membre du conseil syndical rappelle que le sujet a été soulevé à l'occasion d'une réunion préparatoire à la dernière AG avec une vingtaine de copropriétaires et a donné lieu à « *une opposition directe* » (Joël). Le dispositif est jugé trop lourd administrativement, d'autant qu'une personne (Marion) évoque l'obligation, dans ce cas, de changer le règlement de copropriété devant notaire et modifier le statut du jardin (actuellement PC1) [65]. La création d'une association est plutôt perçue comme allant à l'encontre

65 Pour les parties communes (PC1), tous les copropriétaires sans exception doivent obligatoirement participer aux charges générales de copropriété. Elles font partie des charges « générales » de copropriété.
Pour les parties communes spécifiques, il est question de charges « spéciales ». Elles sont réparties en fonction de « l'utilité » que ces éléments d'équipement et services collectifs présentent à l'égard de chaque lot. « Utilité » n'équivaut pas à « usage effectif » ; la notion suppose simplement qu'il y ait une « possibilité d'usage ».
C'est le règlement de copropriété qui répartit les charges de l'immeuble entre ces deux catégories. (Site web ANIL, 2024)

du fonctionnement attendu d'une copropriété dans la mesure où elle peut sous-entendre une possible dépossession des copropriétaires de leur bien ou encore entraîner la création d'un « *clan* ». Sur le premier point, l'accompagnateur les rassure en soulignant la différence entre le droit d'usage : « *considérer le jardin comme lieu d'usages* » et le droit de propriété patrimoniale qui reste inchangé : « *Le jardin reste un patrimoine pour tous les copropriétaires* ». Ce distinguo lui permet aussi de ramener les locataires dans la discussion au titre d'usager. Face aux réticences liées à la création d'une association, Emmanuel Marx amène les participants à se projeter en dehors du cadre des pratiques et de la gestion actuelles. Il soulève deux risques extrêmes qui peuvent survenir dans le temps long de la gestion si les objectifs (ou raison d'être) et les responsabilités ne sont pas suffisamment identifiées et reconnues : la mise en place d'initiatives par quelques-uns qui iraient à l'encontre de l'état d'esprit du lieu ou, à l'inverse, son abandon. Il insiste sur ce dernier point en mettant en garde contre le phénomène d'épuisement sur le long terme des personnes investies, l'association permettant selon lui « *une co-responsabilité forte entre les membres de l'association et une possibilité de décider de la manière de valoriser leur implication* ». Ce dernier argument n'est pas compris des personnes en présence : « *on ne cherche pas de reconnaissance* » (Do, Joël), il est même tourné en dérision : « *on ajoutera à la prochaine AG un point Remerciements* » (Joël), « *on pourrait attribuer le titre de maître jardinier* » (Walter), *« c'est un problème personnel, il faut travailler l'enfance* » (Marion). Un membre du conseil syndical consent que ce scénario puisse avoir du sens mais plus tard : « *Peut-être que dans 10 ans cette association sera une nécessité mais pas pour le démarrage* » (Joël).

Des explications sont demandées pour comprendre les différences entre les scénarios 1 et 2 (le 2 correspond à l'« officialisation d'une gestion informelle ») . Une fois éclaircies, la discussion penche nettement pour le scénario 2 parce qu'il semble « équilibré » (Joël, Rose) : « *Il permet de faire plus de choses* » et « *l'avantage c'est qu'il y a une locomotive qui pourrait éviter l'abandon du jardin* » (Walter). Il faut reconnaître que c'est aussi vers ce scénario que les oriente Emmanuel Marx les invitant à davantage de formalisation. L'objectif de l'accompagnateur consiste à inciter les habitants plutôt à se pencher sur le pourquoi de leurs actions que sur le comment. Cette précaution permet, selon lui, de mieux anticiper les conflits qui naîtraient de stratégies divergentes non explicitées. Cependant, à la fin de la séance, la personne invitée, qui se révèle au final très influente, participe à invalider le 2ème scénario en replaçant au centre de la discussion le rapport au partage pour le potager : « *je voudrais que le partage soit plus égali-*

taire. Il faut travailler le partage, c'est le vrai sujet de ce jardin ». Elle donne pour l'illustrer deux exemples qui peuvent paraître contradictoires : « *il y a eu 8 potimarrons et personne n'en a vu la couleur* », sous-entendant que certains se sont servis sans partager y compris au sein du comité jardin puisqu'elle ne semble pas en avoir bénéficié. Pour le 2ème exemple, elle raconte que « *j'ai proposé l'autre jour à Louis la moitié des fraises cueillies mais il ne voulait pas les prendre parce qu'il ne participe pas au groupe potager, je lui ai dit : 'tu rigoles ?'* ». Ce à quoi une participante réagit : « *Si on est que 3 à se servir, on va nous le reprocher. Il faudrait préparer des paniers au moment de la cueillette. Les gens ne se sentent jamais autorisés à se servir parce qu'ils ne participent pas au groupe potager* ». Le principe du partage semble pris entre deux impératifs ou nécessités : la première est que la production du potager doit bénéficier à ceux qui s'y impliquent sinon « *ils travaillent pour rien* » et ça pourrait être vécu comme injuste. Cependant, la production doit aussi revenir à l'ensemble des habitants (avec sûrement des restrictions implicites) dans la mesure où le jardin appartient à l'ensemble des résidents (sauf peut-être les locataires). Y a-t-il une forme de hiérarchie entre ces deux niveaux de partage ? Ou l'enjeu du partage repose-t-il sur qui décide de partager ? On peut supposer que le partage doit passer, voire être décidé, par ceux qui entretiennent le jardin potager (le « groupe potager ») car ils ne supporteraient pas non plus que les gens se servent tout seuls. C'est d'ailleurs certainement pour ça que les gens en dehors du comité jardin ne « s'autorisent pas » à se servir. Il y aurait donc une volonté de partage à l'ensemble des résidents mais à condition qu'elle soit contrôlée par les « responsables » du jardin.

Le sujet du partage a pour effet de ramener la discussion sur l'élaboration d'un règlement et de laisser en suspens la décision sur le type de scénario de gestion à adopter. On peut s'interroger sur le déroulé de la séance qui, malgré les apports de l'accompagnateur, finira comme elle a commencé, c'est-à-dire focalisée sur le protocole de consultation et de finalisation du règlement, alors que le motif de la réunion était celui d'un choix de gouvernance du jardin. *In fine*, pourquoi les habitants semblent plus enclins à établir un règlement qu'à décider d'un mode de gestion ?

BIOGRAPHIES DES AUTEUR(E)S

Mireille Diestchy - mireille.diestchy@strasbourg.archi.fr - est maîtresse de conférences à l'Ecole nationale supérieure d'Architecture de Strasbourg. Membre de l'unité de recherche AMUP, ses recherches interrogent les modes d'habiter contemporains de l'échelle des logements à celle des territoires. Elles prennent pour objet les résistances contemporaines liées aux enjeux environnementaux, explorent également les démarches participatives qui renouvellent les manières de construire les territoires.

Valérie Lebois - valerie.lebois@strasbourg.archi.fr - est psychosociologue et docteure en architecture spécialisée dans les relations (sociale, affective, sensorielle, spatiale) qu'entretiennent les individus avec leurs lieux de vie. Elle est maître de conférences à l'Ecole nationale supérieure d'Architecture de Strasbourg et chercheure au Laboratoire Architecture, Morphologie urbaine et Projet (AMUP). Elle a consacré une grande partie de ses recherches aux espaces de voisinage de l'habitat collectif contemporain.

Emmanuel Marx - emmanuel@rehabiter.eu est directeur de l'association Réhabiter, anciennement Eco-Quartier Strasbourg. Facilitateur et urbaniste, il explore les leviers et les écueils des dynamiques collaboratives et collectives dans la fabrique de la ville. Il intervient notamment en soutien aux projets d'habitat participatif. Il a contribué à la création du réseau local (www.amu-rhinsup.fr) et du réseau national (reseau-amu.fr) des Assistants à Maîtrise d'Usage.

Pierre Servain - pierre.servain@laposte.net - est docteur en sociologie au Labers, université de Brest. Suite à son doctorat, publié en 2023 aux éditions PUR sous le titre *Faire de l'habitat un commun, Les habitats participatifs dans l'ouest de la France*, il continue de travailler sur les thèmes de l'habitat, de la participation et des communs, appliqués à l'habitat participatif, aux copropriétés et à l'autopartage, et, par ailleurs, sur la pratique sociale de la langue bretonne.

COPROPRIÉTÉS

L'ACCOMPAGNEMENT DES COPROPRIÉTÉS NEUVES - 5 MONOGRAPHIES - 2E TOME/3

La recherche-action Coopro vise à étudier 3 hypothèses qui semblent favorables à la création de communautés habitantes au sein des copropriétés.

La deuxième partie réunit 5 monographies, intéressantes de par leurs divers degrés d'avancement dans l'accompagnement et l'hétérogénéité de leurs caractéristiques (géographiques, sociales, architecturales et urbaines). Pour chacune, est développée une analyse socio-spatiale centrée sur 3 objets : la démarche d'accompagnement, les espaces partagés et la dynamique habitante.es.

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.