

Programme de recherche du PUCA : « (Ré)gé(né)rer les copropriétés –  
Connaître et comprendre les copropriétés, les mobiliser pour la ville  
durable »

Version 05.05.2025

Rapport en cours de finalisation

Rapport final

Recherche-action COOPRO

Partie 1

L'accompagnement des copropriétés neuves :  
une diffusion de la participation dans l'habitat ordinaire

Mai 2025

Valérie Lebois (ENSAS/AMUP - responsable scientifique),

Emmanuel Marx (EQS - coordinateur),

Mireille Diestchy (ENSAS/AMUP),

Pierre Servain (Université de Brest/LABERS),

Sandrine Glatron (CNRS/LInCS)



## Table des matières

<b>Introduction générale .....</b>	<b>4</b>
<b>1. L'accompagnement des copropriétés neuves : une diffusion de la participation dans l'habitat.....</b>	<b>10</b>
<b>1.1. Eco-Quartier Strasbourg et L'EPOK : habitat participatif, pédagogie et accompagnement d'habitants en copropriété .....</b>	<b>12</b>
<b>1.1.1. Des associations promotrices de la participation dans l'habitat .....</b>	<b>13</b>
Éco-Quartier Strasbourg, une association pionnière de l'autopromotion.....	14
L'inscription de l'association dans les enjeux de transition environnementale .....	16
Le tournant d'Éco-Quartier Strasbourg vers l'accompagnement des copropriétés en difficulté.....	19
Les espaces partagés : l'opportunité d'accompagner les copropriétés neuves ordinaires.....	23
L'Epok, une structure rennaise d'accompagnement de la participation dans l'habitat.....	25
Synthèse : les filiations des démarches d'accompagnement des copropriétés neuves.....	34
<b>1.1.2. La participation dans l'habitat : rapports entre habitats participatifs et copropriétés .....</b>	<b>37</b>
Des gradients entre les habitats participatifs et les copropriétés.....	37
Une typologie de rationalités habitantes.....	42
<b>1.2. Les références théoriques des accompagnements d'Éco-Quartier Strasbourg .....</b>	<b>47</b>
<b>1.2.1. Les copropriétés comme écoles de la démocratie .....</b>	<b>50</b>
La copropriété comme école de la démocratie : un postulat .....	50
La copropriété comme situation d'apprentissage .....	51
<b>1.2.2. Développer des communautés habitantes au sein des copropriétés.....</b>	<b>53</b>
Contours des communautés habitantes au sein des copropriétés .....	53
Des communautés habitantes à renforcer.....	55
La « communauté habitante » : un point de départ, un moyen et une visée.....	57
Le renforcement du pouvoir d'agir des habitants en copropriété .....	68
Mettre les habitants dans une posture d'acteur, créer de l'autonomie collective .....	70
Du travail de l'habiter en copropriété.....	73
<b>1.2.3. Une approche basée sur l'expression des besoins des habitants .....</b>	<b>78</b>
Une posture de tiers neutre et non expert .....	79
Un paradoxe : inciter en restant neutre.....	81
<b>Bibliographie .....</b>	<b>86</b>

# Introduction générale

## Contextualisation de la recherche

COOPRO est une recherche-action menée conjointement par l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Strasbourg (ENSAS) pour la partie recherche, et l'association Éco-Quartier Strasbourg (EQS) pour la partie action. Elle entre dans le cadre du programme de recherche « (Ré)généraliser les copropriétés – Connaître et comprendre les copropriétés, les mobiliser pour la ville durable » coordonnée par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), de 2021 à 2025.

L'enquête se centre sur l'accompagnement de copropriétés neuves par l'association Éco-Quartier Strasbourg. Pour présenter brièvement l'intention de cet accompagnement, il s'agit d'inciter les acquéreurs de nouvelles copropriétés à former une dynamique collective afin qu'ils soient en capacité de s'organiser et de s'auto-mobiliser pour mieux gérer collectivement leur copropriété (« développer leur pouvoir d'agir », selon les termes des accompagnateurs).

Cette intention renvoie à l'un des constats retenus par plusieurs recherches récentes et moins récentes à propos des copropriétés (Simon, 2022) : la dynamique collective au sein des copropriétés est un des facteurs majeurs de la capacité (ou de l'incapacité) des copropriétés à prévenir de leurs difficultés financières et organisationnelles d'une part, et, d'autre part, à mettre en place des travaux de rénovation énergétique.

Trois axes de questionnement ont structuré cette recherche :

1. Interroger la démarche d'accompagnement des habitants dans l'appropriation des espaces partagés dans le logement collectif : quels sont ses effets tant sur les espaces, que sur les dynamiques habitantes ?
2. Etudier la multiplication contemporaine des espaces partagés : leurs caractéristiques spatiales et sociales, leurs potentialités en termes d'usages et de dynamique habitante, mais également leurs écueils.
3. Questionner la réalité d'une « communauté habitante » : ces deux évolutions (multiplication des espaces partagés et des missions d'accompagnement) questionnent la réalité ou, du moins, la possibilité qu'émerge une « communauté

habitante » à l'échelle du logement collectif. Autrement dit, l'existence d'un collectif de résidents, qui ne se confond pas avec l'assemblée des copropriétaires, et qui soit en mesure de s'approprier collectivement les espaces communs de la résidence.

Le cours de la recherche nous a amené à considérer comme clef d'entrée principale les démarches d'accompagnement.

### Les démarches d'accompagnement comme point d'entrée

Les séances d'accompagnement, auxquelles nous avons assisté, représentent un angle d'approche original de la copropriété et se révèlent être un matériau d'une grande richesse, complémentaire aux modes d'entrée plus classiques propres à ce type de recherche. Par leur fréquence et leur démarrage en amont de l'emménagement, elles sont informatives sur la vie ordinaire de la résidence, elles font aussi office d'antichambre à la préparation de ce qui se joue dans les instances règlementaires de la copropriété.

Plus précisément, elles nous donnent à observer :

- Les mécanismes de constitution de la « communauté » (la distribution des tâches, la fixation plus ou moins de certains rôles, les rapports de statut, les critères + ou - déterminants)
- Le rapport aux acteurs-commanditaires (en particulier le promoteur et le syndic)
- Les problèmes du quotidien de la résidence et leur évolution depuis l'emménagement
- La préparation des réunions plus formelles dans la mesure où les ateliers d'accompagnement sont plus fréquents et se démarrent en amont de l'emménagement
- Les projets de la communauté qui se discutent

La mobilisation de la littérature scientifique sur le fonctionnement des instances règlementaires nous a permis de mieux préciser la manière dont s'inscrivent ces ateliers d'accompagnement dans le cours plus classique d'une copropriété. L'enquête n'est donc pas un audit du travail d'accompagnement d'Éco-Quartier Strasbourg : elle mobilise

l'accompagnement comme objet de réflexion pour en étudier les tenants et aboutissants, et comme point nodal permettant l'étude des mondes sociaux dans lesquels il se réalise et qu'il active.

Ainsi, centrer l'enquête sur l'accompagnement des copropriétés par Éco-Quartier Strasbourg ne signifie pas s'y limiter : il s'agit, pour bien en rendre compte, de l'inclure dans un ensemble de mondes sociaux dans lesquels et desquels il participe. Ainsi, dans une logique d'accumulation du savoir scientifique, une telle enquête s'appuie en grande partie sur un ensemble de recherches déjà existantes, sans chercher à les reproduire dans leurs objets propres, mais en les réinvestissant voire en les réinterrogeant à partir d'un nouvel angle : études sur la politique publique en matière de copropriété (Simon, 2022), sur la gestion des copropriétés dans les copropriétés ordinaires (Lefeuvre et al., 2020 ; Lefeuvre, 2006) et copropriétés en difficultés (Lefeuvre, 1999 ; Le Garrec, 2014), sur les systèmes de voisinage en copropriété (Haumont, Morel, 2005 ; Authier, Cayouette-Remblière, 2021), sur les enjeux et formes de l'accompagnement pour les copropriétés en particulier (Brisepierre, 2015 ; Le Garrec, 2014) et en général (Nonjon, 2005), sur la participation dans l'habitat (Bacqué, Carriou, 2011), sur les communs (Ostrom, 2010 ; Dardot, Laval, 2014).

### Evolution de l'action des acteurs privés et publics de la copropriété

Si les démarches d'accompagnement sont étudiées pour elles-mêmes, elles sont aussi étudiées pour ce qu'elles donnent à comprendre des enjeux et des modes d'actions publics et privés dont font l'objet les copropriétés. Leur émergence, tout comme leur développement, aident à saisir les possibles reconfigurations en cours dans le champ des copropriétés.

Ce sont notamment les liens entre les copropriétés neuves, accompagnées dans l'aménagement et la gestion d'espaces partagés, et les projets d'habitat participatif qui nous paraissent riches à étudier. En effet, plutôt que de cantonner notre objet à une forme de marginalité, elle est le signe d'un élargissement notable des démarches (accompagnement), des acteurs (accompagnateurs), des objets (espaces partagés) et des valeurs (socialité, horizontalité, appropriation) qui ont trouvé à s'exprimer dans l'habitat participatif. Le fait que cela se diffuse aux copropriétés neuves et aux acteurs de la production de logement (HLM, promoteurs privés) est une évolution à comprendre et

analyser. Est-ce le signe d'un déplacement des acteurs publics et privés du logement ? Est-on face à une évolution des politiques publiques, aujourd'hui mobilisées sur les copropriétés en difficulté et la rénovation énergétique, vers le souci du vivre ensemble au sein de cet espace encore perçu comme éminemment privé qu'est la copropriété ordinaire ?

L'association EQS opère avec des acteurs très divers (collectivité, aménageur, promoteur, syndic, habitant...). Elle est à la fois force de proposition, en même temps qu'elle s'adapte et cherche à répondre aux attentes formulées par ces acteurs. Or, le recours à des structures d'accompagnement, telles EQS et EPOK (structure rennaise présentée en première partie), par des promoteurs privés, des aménageurs et des bailleurs pour donner corps et prendre en charge la participation au sein de leur projet est significatif (le même processus de délégation est observé dans les projets d'écoquartier, cf. Devaux 2015). Il apparaît que ces démarches d'accompagnement viennent répondre à un besoin, pour des acteurs privés ou publics qui ont à répondre à cette demande sans en avoir nécessairement les outils et les moyens, cette dimension participative étant désormais largement prescrite au sein des cahiers des charges des projets d'aménagement.

### Observations et entretiens auprès de 5 copropriétés strasbourgeoises

Au niveau méthodologique, l'enquête se base sur l'accompagnement d'Éco-Quartier Strasbourg auprès de 5 copropriétés neuves strasbourgeoises : observation des situations d'accompagnement (essentiellement des ateliers), entretiens semi-directifs auprès des accompagnateurs, des habitants et des professionnels des copropriétés (syndics, promoteurs, maîtres d'œuvre). Ce corpus principal est au besoin complété par l'observation d'autres situations d'auto-mobilisation des habitants au sein de leur copropriété (AG du syndicat de copropriété notamment). Chacune des 5 copropriété fait l'objet d'une monographie pour donner à comprendre les singularités propres, mais la visée reste centrée de manière plus à la fois plus précise et plus générale sur le travail d'accompagnement en vue de créer une dynamique collective au sein des copropriétés.

### Les avantages d'une démarche de recherche-action

La proximité avec EQS, permise par le dispositif de la recherche-action, nous permet une observation continue, fine, sans cesse débattue sur les tenants et aboutissants de leurs actions. Nous tenons donc un poste d'observation sur la durée qui nous permet de voir

évoluer, sur chaque terrain, la nature des interventions et leurs effets, le rapport aux acteurs-commanditaires mais aussi plus largement l'évolution des réponses et nouvelles sollicitations dont fait l'objet l'association.

De par sa présence continue aux séances de travail entre chercheurs, Emmanuel Marx, en qualité de salarié d'Éco-Quartier Strasbourg, et dans une moindre mesure son collègue Marcellin Grandjean, jouent un rôle qui dépasse le rôle classique de l'informateur privilégié (facilitateur d'accès aux terrains d'étude) : ils participent activement à la traduction des questionnements pragmatiques en questions de recherche. Cela participe de l'objectif de travail collaboratif entre recherche et société civile qui caractérise la démarche de la recherche-action.

### Composition du rapport de recherche

La première partie du rapport se concentre sur la démarche d'accompagnement. Il s'agit d'une part de comprendre comment émerge cette mission d'accompagnement des copropriétés neuves en retraçant le parcours de la structure partenaire de cette recherche (EQS). Son histoire est travaillée en dialogue avec une structure rennaise qui développe des démarches similaires. Nous cherchons à mettre en lumière les filiations, tant locales que nationales, qui permettent d'expliquer l'apparition de cette nouvelle mission d'accompagnement des copropriétés neuves qui est envisagée comme la manifestation/une forme de la diffusion de la participation à l'échelle de l'habitat.

D'autre part, nous nous attachons, dans cette première partie, à restituer les ambitions et postures théoriques des accompagnateurs. Des entretiens approfondis ont été menés avec les professionnels strasbourgeois membres de notre équipe, complétés par nos nombreux échanges informels et temps de réunion. La démarche d'accompagnement est analysée ici depuis le point de vue des accompagnateurs et les objectifs qu'ils se fixent. Leur mission se structure ainsi autour de quelques principes dont nous faisons l'analyse : faire émerger une « communauté habitante », c'est-à-dire un collectif d'habitants (propriétaires comme locataires) conscient de lui-même et disposé à agir ; adopter une posture de tiers neutre au sein du jeu d'acteur propre à la copropriété entre maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et habitants.

La seconde partie réunit les 5 monographies réalisées. Intéressantes de par leurs divers degrés d'avancement dans l'accompagnement et l'hétérogénéité de leurs

caractéristiques (géographiques, sociales, architecturales et urbaines). Pour chacune, nous développons une analyse socio-spatiale centrée sur 3 objets : la démarche d'accompagnement, les espaces partagés et la dynamique habitante.

Une troisième partie nous permet, au regard de ces 5 monographies, d'interroger les ambitions portées par l'accompagnement. Les visées de l'accompagnement son, dans un premier temps, éclairées par la mise en tension des perspectives propres aux différents acteurs (commanditaires, accompagnateurs et habitants). Nous nous penchons ensuite sur les espaces partagés de ces 5 opérations pour mettre en lumière leurs caractéristiques spatiales et la manière dont ces dernières se nouent aux dynamiques d'appropriation que nous avons pu relever. Il s'agit, enfin, de confronter au terrain la visée d'une « communauté habitante » portée par les accompagnateurs. Nous évoquons les effets de l'accompagnement en termes de prise d'autonomie, en évoquant aussi ce qui en limite la portée. Pour finir, nous interrogeons l'ambition d'« habiter ensemble » qui nous parait être la toile de fond de cette multiplication des espaces partagés et des démarches d'accompagnement, pour ouvrir sur la notion de « travail de l'habiter » qui nous semble plus à même de déjouer les présupposés normatifs attachés à l'« habiter ensemble » en ce qu'elle ne préjuge pas de l'aboutissement de ce projet commun d'habiter.

# 1. L'accompagnement des copropriétés neuves : une diffusion de la participation dans l'habitat

Un nouvel acteur apparaît dans le champ de la participation : l'accompagnateur des copropriétés neuves. En effet, le développement d'une offre d'« espaces partagés<sup>1</sup> » au sein des opérations immobilières récentes crée un cadre propice à des démarches d'accompagnement des futurs habitants dans l'appropriation de ces espaces. Des structures associatives, fortes d'une expérience dans le champ de la participation urbaine, se positionnent ainsi sur une nouvelle mission d'accompagnement des copropriétés neuves, dont bailleurs et promoteurs privés sont les commanditaires. C'est le cas de deux associations étudiées dans le cadre de cette recherche : Éco-Quartier Strasbourg et L'Épok, une structure rennaise.

Cette première partie entend analyser l'émergence de cette mission d'accompagnement des copropriétés neuves.

- D'une part, en retraçant l'histoire de ces deux structures pour éclairer la manière dont elles en viennent à investir ce champ. Nous entendons ainsi, plus largement, mettre à jour les filiations qui ont contribué à l'apparition de cette nouvelle mission au sein du « marché de la participation » (Mazeaud et Nonjon, 2018). Ici des filiations, observées pour les accompagnateurs au niveau local, peuvent être articulées à des dynamiques nationales.

- D'autre part, en analysant les postures et horizons normatifs propres aux accompagnateurs des copropriétés neuves avec lesquels nous avons travaillé dans le cadre de cette recherche. Par l'expression « horizons normatifs », nous entendons expliciter les principes qui orientent leurs démarches d'accompagnement. Traiter des horizons normatifs d'Éco-Quartier Strasbourg et de L'Épok amène non seulement à comprendre les manières qu'ont ces structures de présenter et de se représenter leurs démarches, mais aussi à voir comment ces principes trouvent écho dans des contextes

---

1 Encore peu de travaux traitent de ce phénomène, nous renvoyons à (APUR, 2024), (Rondepierre, 2023) ; (Roux et Noûs, 2021), et pour un aperçu journalistique, Dossier « Logements collectifs : Espaces partagés, espaces fragiles », 2024, *D'Architectures*, 315, Avril, p.61-101.

qui les dépassent. De cette manière, les postures et horizons normatifs d'Éco-Quartier Strasbourg et de L'Épok sont étudiés comme des déclinaisons révélatrices de tendances de fond plus profondes propres aux mondes sociaux qui constituent celui de l'accompagnement des habitants en copropriété en ce début de 21e siècle.

C'est par souci de comparaison et de montée en généralité heuristique que la structure L'Épok, basée à Rennes, est ici ajoutée à l'étude d'Éco-Quartier Strasbourg. En effet, ces deux structures d'accompagnement, au-delà de leurs singularités, partagent des points communs importants dont la mise à jour paraît instructive. L'un des fils rouges principaux de cette partie est de montrer que ce n'est pas par hasard si ces deux structures se lancent en même temps dans des démarches d'accompagnement des copropriétés, et si elles rencontrent des problématiques communes, quand bien même sont-elles vécues sous le registre de la contingence conjoncturelle. Ainsi, tout en s'ancrant résolument sur des cas concrets et situés, l'étude conjointe des postures et horizons normatifs de L'Épok et d'Éco-Quartier Strasbourg vise à décentrer l'expérience de ces deux associations de leurs seuls contextes localisés pour identifier les filiations – liées au milieu professionnel, mais aussi au champ de l'action publique – au sein desquelles elles s'inscrivent.

## 1.1. Eco-Quartier Strasbourg et L'ÉPOK : habitat participatif, pédagogie et accompagnement d'habitants en copropriété

Cette première sous-partie retrace les parcours qui amènent Éco-Quartier Strasbourg, L'Épok et certains de leurs accompagnateurs à titre personnel, à intervenir auprès des copropriétés ordinaires.

Les associations Éco-Quartier Strasbourg et L'Épok ont, en effet, de nombreux points communs malgré leurs ancrages territoriaux différents. Les parcours personnels de leurs membres investis dans l'accompagnement des habitants en copropriété montrent eux aussi certaines similitudes. C'est une présentation croisée de ces différents acteurs que vise cette sous-partie. Cette présentation ne se veut pas exhaustive, elle se limite à montrer des tendances saillantes des profils et des parcours des acteurs concernés, pour démontrer d'une part qu'elles sont portées par des acteurs pro-volontaristes, d'autre part qu'elles font écho à des milieux situés (en termes de territoires, d'acteurs locaux, de professions) plus ou moins réceptifs, et enfin, qu'elles s'appuient sur des tendances plus générales et impersonnelles. Ce faisant, nous mettons en évidence les diverses filiations de ce nouveau champ d'intervention : l'habitat participatif, les politiques publiques de prise en charge des copropriétés « en difficulté » et de rénovation énergétique, enfin, la constitution d'un champ professionnel de l'accompagnement à maîtrise d'usage (AMU).

Les deux associations étudiées dans cette partie ayant pour point commun principal leur inscription dans les milieux de l'habitat participatif, cette présentation se poursuit par une mise en comparaison de la démarche de l'habitat participatif avec ce qui est visé par ces accompagnements : le développement de la dynamique collective dans les copropriétés.

Cette première sous-partie se base essentiellement sur des entretiens collectifs effectués auprès des accompagnateurs : deux entretiens avec l'un des accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg pour retracer son parcours professionnel et l'historique de l'association (signalé par l'indication « (Emmanuel Marx, entretien) »), deux entretiens avec les deux accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg à propos de leurs postures théoriques et pratiques (« (Emmanuel Marx / Marcellin Grandjean, entretien collectif) »), un entretien avec les salariés de L'Épok (« Samuel Lanoë / Yvan Le Goff,

entretien collectif) »), et une discussion collective regroupant les accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg, de L'Épok, et une accompagnatrice d'une autre structure, l'Échappée des Copropriétés, à propos de leurs expériences respectives d'accompagnement des habitants en copropriété (« (discussion collective EQS-LE-EDC) »)<sup>2</sup>. De plus, ces entretiens sont complétés et éventuellement amendés par des échanges réguliers lors des réunions de travail avec Emmanuel Marx (d'Éco-Quartier Strasbourg), des échanges par mails en retours de premières versions écrites avec des représentants de chacune des structures, des documents de travail rédigés par les structures (documents de présentation, documents de travail, rapports et bilans des démarches d'accompagnement adressés aux partenaires), des publications signées par les structures (en particulier le *Guide pratique pour une gestion durable et participative des copropriétés*, écrit par Éco-Quartier Strasbourg en 2018, et *Petit manuel de l'habitant participatif, bâtir du commun au-delà des murs*, écrit par l'un des accompagnateurs de L'Épok, Samuel Lanoë, en 2020) ou par des sociologues (en particulier, Anne Debarre et Hélène Steinmetz, 2010, 2012).

### 1.1.1. Des associations promotrices de la participation dans l'habitat

Le point commun principal qui relie Éco-Quartier Strasbourg et L'Épok est que ce sont tous deux des associations promotrices de l'habitat participatif. Du point de vue de ces structures (nous verrons que ce point de vue n'est pas nécessairement partagé par les accompagnateurs eux-mêmes à titre individuel), l'accompagnement des habitants en copropriété se comprend comme un développement de l'habitat participatif, une application de ses principes dans un milieu qui lui est *a priori* assez éloigné, celui de la copropriété ordinaire. Il s'agit d'une déclinaison du projet du Mouvement de l'habitat participatif<sup>3</sup> visant à étendre l'habitat participatif vers un public plus nombreux et plus

---

2 Ces trois structures se connaissent mais n'avaient jusque-là pas eu l'occasion d'échanger sur leurs expériences respectives d'accompagnement d'habitants en copropriété. C'est Emmanuel Marx, d'Éco-Quartier Strasbourg, qui est à l'initiative de cette réunion par visioconférence, dans un double objectif : premièrement, créer un espace de dialogue entre pairs, et deuxièmement y inclure les chercheur-es de l'enquête Coopro dans une démarche d'échanges réciproques. Cela montre, au passage, l'effet d'incitation au dialogue entre acteurs auquel participe la démarche de recherche-action.

3 Le Mouvement de l'habitat participatif est composé de deux ensembles : le réseau associatif (Habitat Participatif France et ses composantes territoriales, Habicoop, Éco-Habitat Groupé, Oasis, Hal-âge...), et le réseau d'acteurs institutionnel et professionnel (le Réseau des collectivités en faveur de l'habitat participatif (RNCHP), le Réseau des accompagnateurs professionnels (RAHP), le Réseau des architectes, le Réseau des bailleurs au sein de l'Union sociale de l'habitat (USH) et de la Fédération des Coop HLM...) (Habitat Participatif France, Rencontres nationales de l'habitat participatif, 2024).

divers, pour éviter que cette démarche ne soit accessible qu'à une petite minorité de personnes fortement dotées en capitaux (économiques, mais plus encore de capitaux culturels et sociaux, et des compétences tirées de socialisations professionnelles et militantes<sup>4</sup>). Il s'agit, en plus d'un développement du nombre de projets, d'une forme de démocratisation de la démarche. Ce processus de transfert de l'habitat participatif à la copropriété ordinaire s'incarne de manière très explicite dans les évolutions respectives d'Éco-Quartier Strasbourg et de L'Épok.

### *Éco-Quartier Strasbourg, une association pionnière de l'autopromotion*

Une première partie de l'historique d'Éco-Quartier Strasbourg est bien documentée (en particulier : Debarre et Steinmetz, 2010 ; 2012), quand (et parce que) cette association représentait l'un des piliers principaux de l'institutionnalisation de l'habitat participatif en France entre la moitié des années 2000 et le début des années 2010. C'est ainsi avant tout en tant qu'association promotrice et « pionnière » de l'habitat participatif qu'est connu Éco-Quartier Strasbourg. L'habitat participatif n'est pourtant pas le premier cheval de bataille de l'association. L'association est créée en 2001 par des militants des pratiques écologiques (vélo, agriculture biologique...), de systèmes d'échanges locaux (SEL) et des pédagogies alternatives (pédagogie Steiner...). Comme l'indique son nom, le projet initial d'Éco-Quartier Strasbourg était de co-concevoir un écoquartier à Strasbourg selon les principes du développement durable, sur le modèle du quartier Vauban à Fribourg, la ville allemande voisine. Le projet apparaît bientôt peu réaliste : le groupe manque de compétences en urbanisme et le projet trouve peu d'écho auprès de la mairie étiquetée Union pour un Mouvement Populaire (Debarre et Steinmetz, 2010). En 2004, l'association recentre son activité sur la constitution d'un « *petit écoquartier à l'échelle d'une dizaine de logements* » (Emmanuel Marx, entretien), ce qui se traduit par le projet d'un immeuble en autopromotion, écologique et participatif, sur le modèle des *Baugruppen* allemands. Le groupe bénéficie de négociations avec la municipalité pour l'achat du terrain (Debarre et Steinmetz, 2010). L'initiative et l'association gagnent en audience nationale en se trouvant embarquées en tant que références majeures dans les dynamiques et controverses qui animent le milieu de l'habitat participatif alors en pleine

---

<sup>4</sup> Voir à ce titre, entre autres, CNAHP, 2011, et Devaux, 2015

« effervescence »<sup>5</sup>. Livré à Strasbourg en 2010, l'immeuble Éco-Logis est présenté comme l'un des premiers habitats estampillé « *habitat participatif* » et l'un de ses « *projets pilotes* »<sup>6</sup>. La même année, et fort de cette démonstration pratique, l'association est au cœur de l'équipe organisatrice des premières *Rencontres nationales de l'habitat participatif*, tournant historique dans l'institutionnalisation du mouvement de l'habitat participatif au cours duquel il se choisit son nom officiel et obtient des formes d'engagement durables des politiques publiques et des professionnels de l'habitat (Debarre, 2015).

Parallèlement et les années suivantes, Éco-Quartier Strasbourg poursuit son travail de promotion de l'habitat participatif sous d'autres formes. Au niveau local, l'association joue un rôle clé dans la constitution locale d'un « *milieu composite promouvant un habitat 'durable', écologique et participatif* » cité en exemple à l'échelle nationale (Debarre et Steinmetz, 2012). L'association conseille des nouveaux groupes d'autopromoteurs et devient un partenaire attitré de la Ville de Strasbourg pour organiser des dispositifs de soutien pro-volontariste aux projets d'habitats participatifs du territoire, parmi lesquels le « projet Danube », l'« opération Ecoterra » et le « collectif E-Zero », suivie d'autres appels à projets d'habitat participatif du même genre. Selon Michael Fenker et Jodelle Zetlaoui-Léger, « *C'est l'association Éco-Quartier qui fournit la méthodologie et les outils pour hisser cette politique au niveau opérationnel* » (Fenker et Zetlaoui-Léger, 2022a, p. 145). Au niveau national, l'association publie un *Guide pratique de l'autopromotion pour ceux qui souhaitent construire ensemble un habitat collectif écologique* (Éco-Quartier Strasbourg et CAUE 67, 2010 ; complété et mis à jour en 2015) ; Bruno Parasote, habitant d'Éco-Logis et membre d'Éco-Quartier Strasbourg (ces deux qualités allant alors souvent de pair), écrit le livre *Autopromotion, habitat groupé, écologie et liens sociaux. Comment construire collectivement un immeuble en ville ?* (Parasote, 2011).

---

5 « *L'effervescence de l'habitat participatif* » est le titre d'un dossier spécial de la revue universitaire en ligne *Métropolitiques* en 2012, dans lesquels sont publiés plusieurs textes cités dans ce présent rapport : Debarre et Steinmetz, 2012 ; d'Orazio, 2012.

6 Le projet est doublement estampillé : il l'est en tant que projet pionnier de l'« habitat participatif », mais aussi en tant que projet en « autopromotion », alors qu'une forme de concurrence interne au mouvement de l'habitat participatif opposait deux tendances majeures (parmi d'autres), celle de l'autopromotion, menée par Éco-Quartier Strasbourg, et celle des coopératives d'habitants, menée par Habicoop, à Lyon (Debarre et Steinmetz, 2012 ; d'Orazio, 2012). Les deux statuts juridiques d'habitat participatif que mettent en place le chapitre 47 de la loi Alur de 2014 sont le reflet de chacune de ces deux tendances.

Plusieurs membres (en particulier le président de l'association) participent activement aux discussions aboutissant au *Livre blanc de l'habitat participatif* en 2011, forme de manifeste de l'habitat participatif (CNAHP, 2011), et au chapitre 47 de la loi Alur de 2014 qui officialise des statuts juridiques spécifiques propres à l'habitat participatif. Cette loi confirme le mouvement d'institutionnalisation de l'habitat participatif : elle donne une audience publique et officielle à la démarche, ce qui consolide la participation de plus en plus d'institutions (collectivités territoriales, bailleurs sociaux, associations spécialisées...) et de professionnels (de l'habitat, mais aussi de la participation et de l'accompagnement) dans ce qui devient de plus en plus un milieu propre, identifié de l'extérieur en tant que référence connue et reconnue (Devaux, 2015).

#### *L'inscription de l'association dans les enjeux de transition environnementale*

Mais, contrairement à d'autres structures du Mouvement, Éco-Quartier Strasbourg ne se spécialise pas par la suite dans le travail d'accompagnement et de promotion des projets d'habitat participatif. L'association répartit ses domaines d'action en termes de « *collèges* » : d'une part celui dénommé « *habitat participatif* » mais aussi deux autres respectivement intitulés « *terrain(s) d'initiatives citoyennes* » et « *copropriétés en transitions* ». Comme l'annonce Emmanuel Marx, salarié actuel de l'association, cette réorientation correspond au souhait de « *revenir aux bases d'Éco-Quartier Strasbourg, qui était une vision large des modes de vie durables en ville. [...] Il y a la volonté d'élargir au-delà de l'habitat participatif, que ce soit des copropriétaires ou des locataires, dans l'habitat privé ou l'habitat public classique* » (Emmanuel Marx, entretien). Dans cette optique, l'association constitue en 2013 un état des lieux des initiatives existantes de développement durable dans les copropriétés du territoire « *dans la logique de montrer ce que font les défricheurs, les précurseurs, un peu comme sur la logique du guide de l'autopromotion, pour après le restituer et donner à voir cette exemplarité de ces précurseurs, donner à voir qu'il y a d'autres manières de faire* » (*idem*). Cet état des lieux se constitue en partenariat avec d'autres structures locales, telles que Alter-Alsace Énergie<sup>7</sup>, le CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) Alsace<sup>8</sup>,

---

7 « Les statuts d'Alter Alsace Énergies mentionnent les objectifs suivants : - L'étude des énergies renouvelables et de la maîtrise de l'énergie et des moyens de leurs applications dans les installations collectives et individuelles. - L'élaboration d'un projet alternatif aux énergies non renouvelables. - La promotion des énergies renouvelables et de la maîtrise de l'énergie par des actions d'information et

l'antenne locale de la Fnaim (Fédération nationale de l'immobilier)<sup>9</sup>, la Maison du Compost<sup>10</sup>, et l'Eurométropole Strasbourg.

Ce travail aboutit à des expositions publiques puis à la publication d'un *Guide pratique pour une gestion durable et participative des copropriétés* (Éco-Quartier Strasbourg, 2018). Ce guide montre des initiatives qui croisent « *copropriété et développement durable* » (p. 8), telles l'installation de composts, de jardins collectifs, de panneaux solaires et de systèmes de récupération d'eau de pluie, d'aménagements disposant à l'utilisation du vélo, de partages d'espaces communs, et des modes d'organisation collective. Le premier chapitre, « *Histoire d'actions réussies en copropriété* », vise à montrer « *qu'il existe dans la société de multiples initiatives* » et à « *donner envie de reproduire ces initiatives* » (*idem*, p. 9). Le deuxième chapitre, « *De l'idée à sa réalisation* » et les annexes « *Méthodes et ressources* » donnent des bases pratiques pour aider à la réalisation de nouveaux projets, en termes de méthodes de projet et de connaissance du monde de la copropriété - « *Ce sont des outils qui sont régulièrement utilisés par les groupes d'habitat participatif et qui ne leur sont pas exclusifs* », lit-on dans l'introduction du livre (*idem*, p. 11). Par une telle formulation, l'association montre à la fois qu'elle tire son savoir-faire de son expérience sur le terrain de l'habitat participatif, mais aussi qu'elle cherche désormais à (ré-)ouvrir son champ d'intervention.

L'introduction du guide annonce par ailleurs que « *L'intérêt de l'association pour les copropriétés est arrivé en même temps que le développement des projets d'habitat*

---

d'éducation de tous les publics sur les énergies, le climat et sur l'éco-consommation, particulièrement en Alsace » (site internet d'Alter Alsace Énergie, alteralsace.org, consulté en mai 2023)

8 « Le CAUE est une association départementale dont les missions de service public ont été définies par la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977. Cette loi précise, en son article 1er, que la création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public » (site internet du CAUE Alsace, caue-alsace.com, consulté en mai 2023).

9 « *Syndicat immobilier, marque, regroupement de professionnels... depuis plus de 75 ans, la Fédération Nationale de l'Immobilier est LA référence du secteur, pour les professionnels, les pouvoirs publics et les consommateurs. Agir pour le logement* », agir pour une vision juste et équilibrée de l'immobilier entre propriétaires et locataires, tel est l'objectif qui guide au quotidien les milliers d'adhérents de la FNAIM, partout en France » (site internet de la Fnaim, fnaim.fr, consulté en mai 2023).

10 « L'association de La Maison du Compost a pour objectifs de *promouvoir, sensibiliser et/ou accompagner les citoyen-nés désireux-ses de pratiquer du compostage individuellement ou collectivement* (compostage de jardin, vermicompostage, compostage en pied d'immeuble, en établissement...). Elle favorise le compostage de proximité sous toutes ses formes. Elle incite à la valorisation du compost et à son utilisation, notamment dans l'activité de jardinage au naturel » (site internet de la Maison du compost, lamaisondumcompost.fr, consulté en mai 2023).

*participatif à Strasbourg. En effet, je<sup>11</sup> me suis rapidement rendu compte que l'habitat participatif dans sa forme actuelle était réservé à une petite part de la société, que de nombreuses personnes n'y songeraient jamais, pour plein de raisons. Les gens qui découvraient l'habitat participatif étaient séduits par le concept, mais ne pouvaient pas forcément rejoindre de tels projets. C'était aussi une volonté des bénévoles d'Éco-Quartier Strasbourg de toucher d'autres publics et de sortir de la zone de confort en quittant un entre-soi qui est souvent reproché, parfois à raison, aux groupes d'habitat participatif. L'idée d'étudier les copropriétés a alors émergé » (idem, p. 9). Ainsi, nous pouvons interpréter la réorientation de l'activité d'Éco-Quartier Strasbourg comme une application, un développement et une démocratisation des principes de l'habitat participatif sur le terrain des copropriétés, mais il paraît plus juste encore de dire que l'habitat participatif n'a été qu'une modalité provisoire pour traduire des intentions plus larges, comme le montre le même guide dans cette même introduction : « À l'échelle de l'habitat, les notions de 'qualité environnementale', 'solidarité', 'entraide', 'mise en commun' et 'vivre-ensemble' sont des sujets dont les groupes d'habitat participatif s'emparent régulièrement, bien avant la réalisation de leur logement. Qu'en est-il pour les copropriétés ? Quelle place peut y tenir le développement durable ? De quelles manières y favoriser des modes de vie durables et encourager des relations de voisinage basées sur l'entraide et la coopération ? Ce guide a été élaborée pour faciliter ce type d'initiatives au sein des copropriétés, avec la conviction que cela ne peut se faire sans une dynamique collective » (idem, p. 8), « Éco-Quartier Strasbourg puise ses origines dans la volonté de faire émerger une ville dans laquelle les citoyens prennent en main leur destin, et soient à l'origine du changement sans attendre que cela vienne 'd'en haut' » (idem, p. 9).*

C'est en grande partie de manière pragmatique que l'association avait traduit cette intention générale sous la forme de l'habitat participatif. Cette catégorie générique naissante paraissait, à la faveur d'une conjoncture particulière, regrouper un ensemble de nouveaux acteurs, de nouveaux dispositifs et de nouveaux chemins à expérimenter et à faire se croiser, en trouvant des échos plus larges auprès de tiers (Debarre et Steinmetz, 2010). En particulier, outre la dynamique créée par les acteurs de l'habitat participatif, l'action de l'association bénéficie de ce que Claire Carriou et Anne d'Orazio

---

11 Il s'agit de Bruno Parasote, résident de l'immeuble Écologie et membre de l'association Éco-Quartier Strasbourg.

nomment une « *parenthèse verte* » : le projet Éco-Logis avait profité de l'élection d'une majorité Europe Écologie Les Verts (EELV) à la municipalité de Strasbourg en 2008, et l'élaboration du chapitre 47 de la loi Alur à propos de l'habitat participatif s'appuie sur la nomination de Cécile Duflot, elle aussi encartée EELV, au Ministère du logement en 2012 (Carriou et d'Orazio, 2015). C'est sur des principes semblables, ceux d'intentions générales en termes de participation des habitants à l'élaboration d'une ville plus durable d'une part, et d'appui partenarial sur les dispositifs institutionnels innovants en la matière d'autre part, qu'Éco-Quartier base son action, tour à tour sur l'habitat participatif puis sur les copropriétés. Pour autant, l'habitat participatif représente bien davantage qu'une simple activité passagère dans la vie de l'association : un collège d'administrateurs continue d'investir ce terrain d'action par la suite, et même pour ses interventions auprès des copropriétés, ce mode d'habitat reste une référence majeure pour son activité, et la « *marque de fabrique* » par laquelle elle est connue et reconnue aux yeux des tiers (Emmanuel Marx, entretien).

### *Le tournant d'Éco-Quartier Strasbourg vers l'accompagnement des copropriétés en difficulté*

Le tournant d'Éco-Quartier vers l'accompagnement des copropriétés est indissociable de la restructuration de l'association et de l'arrivée de salariés. L'année 2013 marque un tournant concernant chacun de ces points. Alors que l'immeuble Éco-Logis est désormais construit, nombre de membres de l'association désirent lever le pied quant à leurs engagements dans l'association. Cela se traduit par des désinvestissements de membres historiques et des recherches de renouvellement de bénévoles, par la mise en place d'une organisation plus collégiale, par la sollicitation de prestataires extérieurs, et par la redéfinition de l'activité de l'association. L'association commence un travail de recensement des initiatives de développement durable dans les copropriétés. C'est sur ce projet qu'arrive Emmanuel Marx, d'abord en tant que bénévole, sans savoir qu'il deviendra le premier salarié permanent de l'association en début 2016<sup>12</sup>.

Le parcours de l'association croise alors le parcours individuel d'Emmanuel Marx. À cette période, celui-ci est en recherche de reconversion professionnelle, en désir de

---

12 L'association ouvre un deuxième poste quelques mois plus tard, centré quant à lui sur l'habitat participatif.

retrouver la région strasbourgeoise après avoir travaillé 8 ans en région parisienne en occupant divers postes dans le milieu du logement social en tant que « *chargé de projets en rénovation urbaine, chargé de coordination administrative et financière, chef de projet développement durable* » (Emmanuel Marx, entretien). Ses projets de reconversion sont encore très flous et ouverts, mais il se dit qu'il ne veut pas devenir employé d'une administration (« *je voulais être libre d'entreprendre* »), tout en se refusant à monter une entreprise visant la rentabilité (« *j'ai trop une fibre de l'intérêt général pour travailler dans la promotion privée* »). Entre ces deux options rejetées, il recherche des formes d'auto-entrepreneuriat en collaboration partenariale avec des institutions associatives, publiques ou parapubliques. À ce titre, Emmanuel Marx relève des postures typiques des auto-entrepreneurs de l'accompagnement, dont les rapports entre voie professionnelle et vie personnelle et familiale, entre recherche de l'utilité sociale et celle de la rémunération, et entre valorisation de l'autonomie et celle des rapports partenariaux, relèvent autant de compromis que de tensions (Nonjon, 2005).

Le terrain de traduction professionnelle de ces appétences lui paraît encore large et ouvert aux opportunités (il envisage par exemple d'accompagner à la pratique du vélo, ou d'ouvrir un bar solidaire). Parmi les pistes les plus sérieuses, il désire cultiver son intérêt pour la participation des copropriétaires dans les questions de rénovation énergétique. Il pense ne pas avoir de compétence spécifique en la matière « *si ce n'est la coordination de projet, le management de projets* », mais se laisse guider par le sentiment que ce sujet touche à des enjeux fondamentaux aussi bien en termes sociaux qu'écologiques. Il entame un travail de prospection en ce sens : « *J'ai dû voir une vingtaine de personnes. À chaque fois que je voyais quelqu'un, c'était différentes collectivités qui me renvoyaient vers d'autres personnes, et je me suis fait mon état des lieux du marché, des figures locales, des collectivités, des associations, qui pouvait être intéressées sur le sujet AMO [assistance à maîtrise d'ouvrage] rénovation énergétique* » (Emmanuel Marx, entretien).

C'est au cours de ce travail de prospection qu'Emmanuel Marx discute d'une part avec des représentants de la Ville de Strasbourg du POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés), dispositif tout juste naissant

adressé aux copropriétés en difficulté<sup>13</sup>, et d'autre part avec Éco-Quartier Strasbourg et son travail de recensement des initiatives de développement durable en copropriété. Emmanuel Marx rapproche les deux institutions : la Ville de Strasbourg préférant monter ce type de dispositif en partenariat avec des associations existants (Alter-Alsace Énergie, Adil, Fnaim, Soliha...) par le biais du conventionnement, plutôt que de missionner un poste spécifique dans son administration comme cela se fait dans d'autres collectivités territoriales ou de recourir à des prestataires privés ; Éco-Quartier Strasbourg, pour sa part, cherchant à nouer des partenariats autour de son activité à propos des initiatives écologiques et citoyennes en copropriété. Emmanuel Marx oriente ainsi Éco-Quartier Strasbourg vers les copropriétés en difficultés, « *parce que on peut en apprendre aussi, des copropriétés en difficulté, sur les ressorts et dynamique collective* » (entretien), alors que les initiatives recensées dans le *Guide des copropriétés* relèvent plutôt de copropriétés fortement dotées de ressources. Il oriente dans le même temps la Ville de Strasbourg dans l'idée que les difficultés des copropriétés renvoient à des problèmes de gouvernance, et qu'il peut être opportun d'agir à ce niveau. Le projet croise ainsi les intentions de la Ville de Strasbourg et du POPAC d'un côté, en termes de prévention des copropriétés en difficultés, et ceux d'Éco-Quartier Strasbourg de l'autre, en termes de « *sensibilisation des copropriétaires sur les dynamiques de gouvernance* » – sans oublier le projet de reconversion professionnelle d'Emmanuel Marx. Ainsi, Éco-Quartier Strasbourg effectue un premier pas dans le monde de l'accompagnement des copropriétés en dehors des habitats participatifs, cela *via* les dispositifs adressés aux copropriétés en difficultés, et tout en gardant la référence de l'habitat participatif comme horizon de référence, ne serait-ce qu'en termes de gage de crédibilité aux yeux des partenaires<sup>14</sup>. Le projet prend la forme d'interventions de coaching et de médiation

---

13 Sur son site internet, l'Anah (agence nationale de l'habitat) écrit que « Le Popac est un dispositif qui permet d'accompagner les copropriétés pour éviter l'accentuation de leurs difficultés. L'accompagnement permet en général de résorber les dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes. Il intervient aussi sur la gouvernance de la copropriété afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises », [anah.fr/](http://anah.fr/), consulté en mai 2023.

14 Il convient de noter que les accompagnateurs de copropriété missionnés par Éco-Quartier Strasbourg ne proviennent pas des milieux de l'habitat participatif, et qu'ils s'en montrent même assez distants. « *Ça restera une sorte de marge, la production de logements de ce type-là* », « *Ça ne m'intéresse pas beaucoup de travailler avec des convaincus* », dit d'ailleurs Emmanuel Marx, suscitant l'approbation de son collègue (entretien Emmanuel Marx et Marcellin Grandjean). « *Par contre, ce que je reconnais à l'habitat participatif* », poursuit-il, « *c'est que ça donne des exemples concrets, des références de ce qui est possible* » (idem).

visant à permettre aux copropriétaires de mieux régler leurs contentieux par eux-mêmes.

Emmanuel Marx ne cache pas ses manques de compétences professionnelles dans ces domaines : « *Moi, je suis encore dans le logement social. La facilitation, le coaching, je ne connais pas* », dit-il, même s'il a déjà identifié de manière théorique l'importance des espaces de dialogue en travaillant les questions de participation et d'inter-implication des habitants au cours de sa formation en sciences humaines et urbanisme (Emmanuel Marx, entretien). C'est pourquoi il s'entoure de prestataires extérieurs qualifiés en la matière. Auprès d'eux, Emmanuel Marx « *découvre un domaine de compétences* » et des postures professionnelles et pédagogiques. Certains prestataires se montrent plus influents que d'autres dans son processus d'apprentissage et dans l'orientation que prennent les interventions d'Éco-Quartier Strasbourg auprès des copropriétés. Parmi eux, Marcellin Grandjean<sup>15</sup> apporte ses bagages en termes de facilitation, de médiation et de coaching, et en particulier l'idée que les accompagnements n'ont d'utilité et de sens que s'ils s'incarnent dans les expériences vécues des habitants eux-mêmes : « *Au début on pensait qu'on ferait des conférences autour de la gouvernance partagée en copropriété, des parcours de sensibilisation, avec un côté hors-sol, et avec le temps on a revu entièrement notre processus. La fibre coaching-médiation nous a dit qu'il faut partir des noyaux des personnes, des problématiques des personnes, et de faire avec eux pour avancer* » (*idem*). Ainsi, les interventions d'Éco-Quartier Strasbourg auprès des copropriétés dans le cadre du dispositif POPAC se centrent de plus en plus sur les « *ressorts relationnels du bon fonctionnement de la copro* ». De ce fait, l'accompagnement s'installe de plus en plus dans des postures, des techniques et du vocabulaire issus de pédagogies pour adultes, en termes de « *renforcement des capacités d'agir* », de « *learning by doing* » (apprentissage par l'action) et de « *tiers neutre* ». Cette forme d'acculturation d'Emmanuel Marx et d'Éco-Quartier Strasbourg aux modes de penser et

---

15 Marcellin Grandjean a été gérant d'une entreprise en espaces verts, puis s'est reconverti dans le milieu du coaching en proposant des prestations, notamment en tant qu'enseignant vacataire pour l'école de management de Strasbourg pendant 9 ans. Il est désormais cofondateur et cogérant d'une coopérative de coaching qui se présente ainsi : « *ManaMana est une coopérative de coachs de l'apprentissage. Nous intervenons dans les organisations afin qu'elles créent le renouveau dont elles ont besoin pour trouver leur place dans notre monde complexe, incertain, volatile et parfois même ambigu. Nous basons nos interventions sur l'approche Team academy, en développant des équipes apprenantes* » (plaquette de présentation de la coopérative Mana Mana, 2020).

d'agir du coaching et de la médiation les confirment dans leur idée que la copropriété est un terrain privilégié pour effectuer des formations collectives à l'autogestion collective. Cette idée, Éco-Quartier Strasbourg et Emmanuel Marx entendent la démontrer par l'exemple aussi bien aux copropriétaires accompagnés qu'aux promoteurs et aux représentants des politiques publiques : « *je compte pointer que cette offre de service serait essentielle. [...] Ça me paraît essentiel que, à cet endroit-là [dans les copropriétés neuves], les gens aient une occasion de tester, d'expérimenter, de prendre des bonnes habitudes* » (*idem*).

#### *Les espaces partagés : l'opportunité d'accompagner les copropriétés neuves ordinaires*

Un nouveau tournant dans l'accompagnement des copropriétés par Éco-Quartier Strasbourg arrive bientôt. Ce n'est finalement que dans une période courte, entre 2015 et 2016, que l'association aura mis en place des ateliers de médiation et de coaching auprès de copropriétés en difficulté. L'expérience s'arrête bientôt, faute de renouvellement des financements. Mais c'est encore dans ce cadre, au cours d'une réunion organisée autour du dispositif POPAC, qu'Emmanuel Marx rencontre un promoteur désireux d'engager un nouveau type d'accompagnement de copropriétaires. En effet, sa demande ne concerne pas une copropriété en difficulté mais une copropriété neuve en primo-accession à la propriété dont la seule particularité est de disposer d'un espace partagé d'environ 150m<sup>2</sup> sans fonction prédéterminée. Le promoteur estime qu'un travail d'accompagnement est souhaitable pour que les copropriétaires s'approprient cet espace. La demande fait sens auprès d'Emmanuel Marx : accompagner des personnes dans l'accession à leur copropriété neuve lui paraît l'occasion de travailler sur « *une feuille blanche, sans tout le passif des inter-relations déjà installées* » entre copropriétaires, et de « *prendre des bonnes habitudes dès le début, avant que les mauvaises habitudes soient installées* », et ce d'autant plus que ce sont des primo-accédants. Dans cette optique, Emmanuel Marx propose d'élargir la démarche d'accompagnement imaginée par le promoteur : au lieu de se limiter à l'appropriation collective de l'espace commun, l'accompagnement viserait l'appropriation collective de l'ensemble de la gestion de la copropriété, voire de l'îlot, voire du quartier. Dans ce projet aux contours redéfini, le travail d'appropriation collective de l'espace partagé devient un « *alibi* » pour travailler l'appropriation plus globale de l'ensemble de la gestion de la copropriété. Ainsi, l'accompagnement devient un « *projet d'animation de soutien au vivre-*

*ensemble dans les parcours d'accession à la propriété* ». Cela rejoint le projet initial d'Éco-Quartier Strasbourg : travailler, au-delà d'un seul type d'espace, et au-delà des seules médiations de conflits entre copropriétaires, à une participation voire une autogestion accrue des copropriétaires de l'ensemble de leur habitat (Emmanuel Marx, entretien). Ce projet représente « *le passage du Rubicon* » dans l'activité d'Éco-Quartier Strasbourg : il s'agit du premier accompagnement d'une copropriété « ordinaire », dans le sens où elle ne tient ni d'une part de l'habitat participatif ni d'autre part de la copropriété en difficulté – avec comme particularités tout de même, notons-le, d'être une copropriété neuve et disposant d'espaces communs particulièrement importants. Ce premier accompagnement de copropriété ordinaire figure parmi les monographies présentées dans ce présent rapport sous le nom de Rivage.

Ce premier accompagnement inaugure une série d'autres partenariats, eux aussi présentés dans la partie monographique de ce présent rapport. Selon les cas, c'est parfois Éco-Quartier Strasbourg qui cherche à nouer des nouveaux partenariats, mais c'est aussi parfois d'autres partenaires qui viennent solliciter l'association, ce qui montre que la demande ne provient pas seulement de sa part. Signalons par ailleurs que, quand bien même ces accompagnements concernent des copropriétés ordinaires ne visant nullement à devenir des habitats participatifs, et quand bien même l'habitat participatif est parfois présenté comme une démarche lointaine voire « *élitiste* »<sup>16</sup> par certains des partenaires engagés, c'est tout de même son expérience au sein du milieu de l'habitat participatif qui donne à Éco-Quartier Strasbourg du crédit aux yeux des partenaires : la compétence à accompagner des habitats participatifs est comprise comme la capacité à accompagner la participation d'habitants dans des copropriétés plus ordinaires. L'association le sait bien, elle qui se présente sous ce jour dans ses démarches auprès de partenaires. Ainsi, de la même manière que c'est une association spécialisée dans l'habitat participatif que parvient à mobiliser Emmanuel Marx quand il cherche à monter des accompagnements de copropriétés ordinaires ou en difficulté, c'est encore cette même association que des institutions et des professionnels de l'habitat viennent solliciter pour mener à bien l'accompagnement qu'ils souhaitent pour leurs projets

---

16 Ce terme et plusieurs variantes se retrouve fréquemment cité dans plusieurs entretiens et discussions informelles ou rapportées de la part de différents partenaires institutionnels et professionnels d'Éco-Quartier Strasbourg.

immobiliers propres, quand bien même s'agit-il de copropriétés ordinaires. Ainsi, l'habitat participatif se présente comme un horizon de référence, aux contenus et aux acteurs mobilisables, pour accompagner la participation des habitants dans les copropriétés ordinaires. Sur un autre registre, la politique publique concernant la copropriété en difficulté paraît un horizon de référence très largement mobilisable pour justifier, d'une manière plus générale, de la possibilité de mener des interventions auprès de copropriétés.

### *L'Épok, une structure rennaise d'accompagnement de la participation dans l'habitat*

Cette sous-partie présente l'association L'Épok en tant que miroir comparatif d'Éco-Quartier, pour décentrer notre regard de l'expérience de l'association strasbourgeoise de sa seule situation singulière et localisée. La temporalité de L'Épok recoupe en grande partie celle d'Éco-Quartier Strasbourg. Les deux associations paraissent deux versions de la même histoire, l'une à l'Est de la France, à Strasbourg, l'autre à l'Ouest, à Rennes. L'association L'Épok naît elle aussi dans le contexte de « *l'effervescence de l'habitat participatif* » de la moitié des années 2000 à la moitié des années 2010. Tout comme le territoire strasbourgeois, le territoire du Grand Ouest est l'un des terreaux principaux de la constitution du milieu français de l'habitat participatif, tant par le nombre de projets que par celui d'acteurs associatifs et institutionnels mobilisés<sup>17</sup>. Les références culturelles diffèrent sensiblement d'un territoire à l'autre : alors que la proximité allemande renvoie Éco-Quartier à la culture pragmatique de l'autopromotion, l'association bretonne se réfère à des filiations plus ancrées dans le Grand Ouest, à savoir l'économie sociale et solidaire et l'éducation populaire<sup>18</sup>. Mais les deux cultures territoriales se rejoignent sur un point essentiel, en plus des références communes au développement durable et à l'éco-habitat : la valorisation des mouvements ascendants de la participation, c'est-à-dire des associations et groupements citoyens vers des institutions supérieures, ce qui se ressent dans la vitalité de ces territoires en termes de dynamiques collectives et associatives. Plus particulièrement, les membres de L'Épok disent se reconnaître dans l'ambition d'un apprentissage de l'autogestion : « *je suis en*

---

17 Deux autres territoires sont à citer : la région lyonnaise et les banlieues rouges de la région parisienne.

18 GRT Ouest : 2011, « 4<sup>e</sup> rencontre régionale de l'habitat groupé et solidaire, Lorient, 29 janvier », compte-rendu, p.4. GRT Ouest (« groupe de ressource technique », sur le modèle des accompagnateurs professionnels de coopératives d'habitants au Québec) est une association cofondée par Samuel Lanoë qui préfigure L'Épok.

désaccord avec les libertaires qui posent l'autogestion de manière incantatoire, comme si c'était une pensée magique », dit ainsi Yvan Le Goff, « l'autogestion, ça s'apprend progressivement, ça se pratique, ça s'expérimente. C'est le sens qu'on donne à l'éducation populaire. On dit aussi 'développer des montées en compétences' pour agir par soi-même, de manière collective, non individualiste. L'autogestion, c'est à la fois une pratique et un horizon » (Yvan Le Goff, entretien collectif). De manière semblable à la posture d'Éco-Quartier Strasbourg, les membres de L'Épok considèrent l'habitat comme un terrain d'expérimentation parmi d'autres de cet ambition. Le nom de l'association, L'Épok, renvoie à l'idée de changement d'époque, en référence aux « villes en transition »<sup>19</sup> (Samuel Lanoë, discussion informelle).

Quand L'Épok naît en 2010, l'association consolide une division du travail déjà marquée entre plusieurs acteurs locaux de l'habitat participatif : L'Épok se constitue en tant que composante professionnelle chargée de l'émergence opérationnelle de projets d'habitats participatifs, en collaboration étroite avec des associations qui promeuvent l'habitat participatif auprès des institutions et du grand public, l'association Parasol (Participer pour un habitat solidaire) au niveau du département d'Ille-et-Vilaine, et l'association Habitat Participatif Ouest (HPO) dont l'échelle d'action est la Bretagne voire le Grand Ouest. Ces trois structures, largement entremêlées, sont alors les références principales en matière de promotion et d'accompagnement des habitats participatifs en Bretagne.

L'Épok est surtout identifié pour son activité auprès des projets d'habitat participatif, mais son objet ne s'y réfère pas explicitement, préférant rester de manière délibérée sur du champ d'action plus vaste (et assez évasif) de « l'émergence d'un nouvel imaginaire (du) commun » à partir de « nouvelles formes d'organisation et de production de l'habitat »<sup>20</sup>. L'argumentaire du document fondateur du projet de l'association reprend les registres d'Ivan Illitch et d'Henri Lefebvre (auteurs cités explicitement par les

---

19 « Le réseau des villes en transition est un mouvement social qui rassemble des groupes animant dans leur commune une initiative de transition, c'est-à-dire un processus impliquant la communauté et visant à assurer la résilience (capacité à encaisser les crises économiques et/ou écologiques) de la ville face au double défi que représentent le pic pétrolier et le dérèglement climatique. Ce mouvement s'inspire d'un exercice de descente énergétique locale, effectué en 2005 par les étudiants du cours de soutenabilité appliquée de l'université de Kinsale sous la direction de Rob Hopkins, formateur et enseignant en permaculture. La première mise en application a été initiée en 2006 dans la ville de Totnes au Royaume-Uni. Depuis, le mouvement est devenu international et compte plus de 960 initiatives officielles », Wikipédia, page « Ville en transition », consultée en mai 2023.

20 L'Épok : « Projet associatif », 2010.

membres de L'Épok dans d'autres documents) en termes de recherche de réappropriation de l'habitat, « *réconciliant les approches gestionnaires et rationnelles avec celles productrices de sens et de l'être-ensemble* »<sup>21</sup>. Le propos se poursuit en précisant que « *Les expérimentations en matière d'habitat et de territoire se multiplient et se diversifient : habitat participatif, écoquartiers, Tiers Lieux, écoconstructions, chantiers participatifs, habitat léger... [...] Chacune d'entre elles exprime à sa manière de nouvelles attentes, de nouveaux désirs en matière d'aménagement, de nouvelles formes de 'l'être ensemble', d'habiter, de travailler, de se socialiser, de 'faire commun'* ». Le document annonce ensuite que le projet de l'association «  *vise dès lors à expérimenter et accompagner un large panel de situations, pour lesquelles un pouvoir de la 'maîtrise d'usage' est reconnu. L'exercice de ce pouvoir doit alors faire l'objet d'un travail spécifique, et participer à une montée en compétence de et par l'ensemble des parties prenantes* ».

Par la suite, le document trace les limites aussi bien des démarches « *ascendantes* » (des habitants « *militants-pionniers* » sollicitant des institutions) que des démarches « *descendantes* » (des institutions proposant des projets à des habitants) : le taux d'échec des premières est très important, et le sens de la participation est souvent considérablement réduit dans les secondes. C'est, est-il écrit, pour palier à chacune de ces deux limites que l'action d'accompagnement de l'association s'adresse d'une part aux « *usager.e.s* » (c'est-à-dire aux habitants) et d'autre part aux « *institutions et opérateurs* » (collectivités territoriales, bailleurs sociaux, promoteurs...)<sup>22</sup>. Cette double visée se retrouve dans le rapport d'activité de l'association de 2022, sur lequel sont distinguées deux formes d'intervention : « *l'Assistance à la Maîtrise d'Usage (AMU) auprès des futur.e.s habitant.e.s* » (« *appui à l'émergence de groupe, structuration des dynamiques de groupe, préparation des usages* »), et « *l'Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage (AMO) auprès des collectivités, promoteurs coopératifs/bailleurs ou groupes en auto-promotion* » (« *cadre et pilotage, appui à la programmation participative, animation de la conception architecturale participative, appui sur la stratégie des choix des montages économique-juridiques* »)<sup>23</sup>.

---

21 Idem.

22 Idem.

23 L'Épok : « Rapport d'activité 2022 », 2023

Dans un document interne, les membres de L'Épok écrivent que, pendant la période 2010-2020, « *les salariés de L'Épok développent des activités et un savoir-faire pédagogique* »<sup>24</sup>. Ce savoir-faire provient d'abord des salariés eux-mêmes, qui croisent leur formation de pédagogues à celle de « *pratiquants* » de l'habitat participatif, pour reprendre le terme de Samuel Lanoë : le point de départ de son engagement dans le milieu de l'habitat participatif est sa forte implication en tant que futur habitant d'un projet d'écohameau participatif dans le nord de l'Ille-et-Vilaine qui, écrit-il, compte davantage de « *croyant.e.s* » que de « *pratiquant.e.s* » (Lanoë, 2020, p. 28). Ce projet fait écho à la « *perspective de transformation sociale* » (p. 11) de ce jeune diplômé en ingénierie environnementale nourri par des « *contributions à différents projets collectifs culturels ou sportifs, l'expérience d'un bénévolat laïque, non politisé, dédié à des objets fédérateurs [qui lui ont] donné le goût du faire-ensemble, de la création par des communautés de pratiques (sportives) ou d'usages de réponses aux besoins et envies* » (p. 16). « *Ces expériences ont constitué une forme d'apprentissage, parallèle à celui universitaire* », poursuit-il, et ses « *projections professionnelles se trouvent à leur tour gagnées par ce besoin de sens* » (p. 16).

Cette posture amène Samuel Lanoë à s'engager dans la voie de la promotion des toilettes sèches, ce qui l'amène indirectement au dit-projet d'écohameau en 2007. Ce projet ne verra cependant jamais le jour et se solde par un échec. La lecture de Samuel Lanoë est cinglante : le projet s'est perdu dans une forme d'idéologie dont « *les intentions frôlent celle d'un conditionnement* » (p. 27) trop peu attentif aux effets délétères des « *rapports de domination en internes des organisations collectives [et des] injonctions au changement pour les autres, par celles et ceux qui ne s'y engagent pas individuellement* » (p. 27). Ainsi, l'échec de ce projet ne serait, selon son analyse, pas tant dû à un manque de ressources (ce qui est l'explication que l'on donne généralement aux échecs des projets d'habitat participatif) qu'à une défaillance de posture dans la dynamique collective : « *Les débats sur l'intimité, la proximité spatiale et sociale sont considérés comme une forme d'expression des intérêts privés, une vision étriquée de l'ambition 'sociétale' du projet* »

---

24 L'Épok : « Requestionner l'horizon stratégique de l'association. Document exploratoire interne à l'association », janvier 2023.

(p. 26). De cette expérience, Samuel Lanoë retient l'importance de conjuguer l'approche « pragmatique » à des « considérations plus larges, conceptuelles, politiques » (p. 29)<sup>25</sup>.

Au gré de nouvelles rencontres avec une personne « résidant depuis 1986 dans un habitat autogéré<sup>26</sup> sur Rennes, et engagé dans de multiples mouvements coopératifs » et d'un étudiant en économie sociale et solidaire « impliqué dans des mouvements d'écologie politique locaux » (p. 27), Samuel Lanoë en vient à co-animer des rencontres dans des cafés rennais autour de projets d'habitats alternatifs. Il se met dès lors en posture d'aider à la constitution de projets qu'il ne compte pas rejoindre en tant qu'habitant. Il participe à la fondation de l'association Parasol en 2008. « Le projet associatif de Parasol est rapidement précisé », écrit-il : « Au-delà de constituer un espace d'échange, d'interconnaissance et de mise en réseau, l'association envisage également œuvrer à l'intégration de l'habitat participatif dans les politiques publiques » (p. 32). Au cours de son acculturation dans le milieu de l'habitat participatif (cette démarche renvoyant à des nombreuses autres expériences, connexes, passées et ailleurs), Samuel Lanoë confirme son idée que cette démarche offre des perspectives de croisements très riches en matière d'habitat et d'engagement politique. L'action de Parasol se nourrit de plus en plus de la méthodologie d'intervention des réseaux locaux de l'éducation populaire, parmi lesquels le Pavé<sup>27</sup> et le Crefad (centre de recherche, d'étude et de formation de l'animation et au développement)<sup>28</sup>. La posture se fait pédagogique, comme l'atteste le

---

25 Samuel Lanoë retient cette leçon d'une part pour son engagement professionnel et militant au sein du milieu de l'accompagnement de l'habitat participatif, mais aussi pour le montage d'un autre habitat participatif dans lequel il habitera près de 10 ans plus tard, à Dol-de-Bretagne.

26 L'« habitat participatif » s'attribue sa nomination officielle en 2010. Des démarches équivalentes existaient cependant avant cette date, dans des contextes différents, ce qui amène à une multiplicité des noms de la démarche. L'appellation « habitat groupé autogéré » correspond aux habitats inclus dans le réseau du Mouvement pour un habitat autogéré (MHGA) (ou du moins s'y référant), actif en France de la fin des années 1970 au début des années 1980 (voir en particulier : MHGA, 1983).

27 Le Pavé se présente comme une « coopérative bretonne qui fonctionne de manière horizontale, ça peut s'appeler de l'autogestion. Le Pavé vise à réintroduire du politique dans le débat public. Nous œuvrons dans le champ de l'éducation populaire » (Le Pavé : 2013, « La participation », Les cahiers du Pavé, n°2, p. 66).

28 « Les associations du Réseau des Créfad s'ancrent dans des territoires – sans s'y enfermer – pour y agir, avec les populations présentes et les associations locales. Par cet ancrage actif et l'analyse critique de ce qui traverse la société, nos associations d'éducation populaire se mobilisent sur plusieurs priorités d'action. Ces dernières évoluent dans le temps, certaines s'atténuent, d'autres se développent ou se modifient. Ces priorités d'action sont travaillées et mises en œuvre au sein des associations et sont soutenues par des espaces collectifs de travail au sein du Réseau. La plupart de ces priorités d'action donnent lieu à des partenariats ». Le site internet du réseau regroupe ses actions sous

titre de la contribution que Samuel Lanoë propose en 2011 pour le Livre blanc de l'habitat participatif, « *L'habitat groupé comme université populaire* », et celui de son livre écrit des années plus tard, *Petit manuel de l'habitant participatif* (Lanoë, 2020).

À la faveur du développement du milieu de l'habitat participatif, auquel Samuel Lanoë et Parasol contribuent activement au niveau local ainsi qu'au niveau national, se dessine de plus en plus la demande d'accompagnement professionnel de groupes d'habitants et d'institutions. Avec deux autres personnes, Samuel Lanoë fonde L'Épok en 2010 en tant qu'émanation professionnelle de Parasol, en convenant d'une forme de division (toujours rediscutée par la suite) du travail de promotion et d'accompagnement des projets d'habitat participatif avec Parasol et Habitat Participatif Ouest. Malgré son statut juridique, L'Épok n'a pas un fonctionnement associatif au cours de ses premières années, ses seuls membres actifs étant de fait ses quelques salariés. Yvan Le Goff, l'autre salarié qui s'investira plus tard dans l'accompagnement des copropriétés (les autres salariés s'occupant d'autres tâches), rejoint la petite équipe en 2015, juste après avoir monté son propre habitat participatif près de Rennes. Lui voit dans L'Épok le moyen de transmettre son expérience, considérant son projet propre comme une réussite contrastant aux nombreux projets rennais qui s'embourbent alors depuis des années. Il y voit aussi l'occasion de compléter son métier de formateur pour adultes au sein d'une coopérative d'éducation populaire. Son expérience professionnelle renforce dès lors l'association en compétences pédagogiques.

Le rapport d'activité de 2022 de l'association indique que, au cours de sa décennie d'existence, « *les activités se sont progressivement élargies du domaine de 'l'habitat participatif' à celui de la 'participation dans l'habitat', et plus généralement à l'implication des usager.e.s dans le montage et la gestion des opérations immobilières, des copropriétés, des tiers-lieux, des espaces de travail partagés et des 'communs'* »<sup>29</sup>. C'est dans cette optique que L'Épok en vient à proposer des accompagnements de copropriétés qui ne se présentent pas sous le titre d'habitat participatif. Fort du constat que l'habitat participatif ne concerne qu'une minorité de personnes, même dans ses formes les plus descendantes, les membres de L'Épok voient dans « *le domaine des copropriétés et de la*

---

plusieurs thématiques, parmi lesquelles « écrits et pratiques éducatives », « comprendre et déjouer les dominations », « choisir ses façons d'habiter » (site du Crefad, [reseaucrefad.org](http://reseaucrefad.org), consulté en mai 2023).

29 L'Épok : « Rapport d'activité 2022 », 2023.

*promotion classique, porteurs de la majorité du logement en France* » le moyen de travailler les enjeux portés par l'habitat participatif auprès d'un public plus large et plus divers<sup>30</sup>. L'intention de L'Épok relève ainsi explicitement du projet social de développer et de démocratiser les principes de l'habitat participatif, ou pour mieux le dire, de la participation des habitants à l'élaboration collective de leur propre habitat. Cette inclinaison de l'association rejoint celle de la politique publique locale : c'est en tant qu'association accompagnant des projets d'habitat participatif que la Métropole de Rennes et des promoteurs sollicitent L'Épok pour accompagner la participation habitante au sein de copropriétés dégradées, puis au sein de copropriétés ordinaires disposant d'espaces communs particulièrement importants (discussion collective EQS-LE-EDC). Le même schéma que celui d'Éco-Quartier Strasbourg se dessine alors : l'activité de L'Épok évolue, au gré des intentions des membres de l'association et des sollicitations extérieures, de l'accompagnement aux projets d'habitat participatif à ceux de la copropriété, d'abord par la voie de la copropriété dégradée, avant d'intervenir auprès des copropriétés neuves ordinaires pour les accompagner dans la gestion de leurs espaces communs<sup>31</sup>.

Le rapport d'activité de 2022 fait état de l'accompagnement de 4 copropriétés livrées entre 2017 et 2021<sup>32</sup>. L'expérience amène les membres de L'Épok à questionner la distinction effective, au sein des habitats qu'ils accompagnent, entre ceux qui sont dénommés « habitat participatif » et ceux qui ne le sont pas. « *Les habitats participatifs les moins participatifs ressemblent en fait beaucoup aux copropriétés les plus*

---

30 Idem.

31 Notons que l'Échappée des copropriétés a elle aussi un parcours semblable : l'association ne provient pas de l'habitat participatif mais son projet de société se présente sur le même registre (sur sa page Facebook, l'association se présente comme un « *incubateur d'innovation en copropriété* » visant à « *accompagner la participation des habitants et l'amélioration du cadre de vie de leur copropriété* » [facebook.com/Lechappeedescoproprietes/, consulté en mai 2023]) ; elle se revendique de l'éducation populaire ; elle centre son action sur la dynamique collective dans les copropriétés, en ciblant d'abord des copropriétés fragiles et en difficulté (discussion collective EQS-LE-EDC), avant d'étendre son action à des copropriétés neuves qui ne sont pas particulièrement fragiles (Le Garrec, Leroy, 2023).

32 L'accompagnement le plus important est celui de la copropriété Le Cours des arts, pour laquelle le promoteur bailleur social Neotoa a remporté « *l'appel à projet de Rennes Métropole portant sur la réalisation d'une résidence intergénérationnelle innovante et reproductible* » (Site de Neotoa, page « *Neotoa inaugure la résidence Le Cours des Arts à Rennes* », neotoa.fr, consulté en mai 2023). La plus grande part de l'accompagnement se centre sur la constitution d'une association chargée de la gestion de la salle commune de 23m<sup>2</sup> visant à « *permettre aux habitants de partager des moments conviviaux [et d'être mise] à disposition [de leurs] associations et collectifs* » (idem).

*participatives* », dit Yvan Le Goff (discussion collective EQS-LE-EDC). Pour autant, leur réflexion n'aboutit pas à une indistinction entre les deux catégories. Le rapport d'activité de 2022 indique à propos des copropriétés accompagnées non estampillées « participatives » que « *ces approches proposent une participation plus modeste. La participation des habitant.e.s démarre en toute fin de conception, voire quelque mois / semaines avant l'emménagement, afin de définir les usages et modalités de gestion d'espaces partagés. Les foyers sont mobilisés sur la base du projet immobilier participatif, et non sur un projet de voisinage. Les enjeux d'interconnaissance se couplent progressivement à ceux de partage des intentions, puis d'évolution des cadres réglementaires de gestion (copropriété, association...)* »<sup>33</sup>.

Ce constat d'une moindre intention d'organisation de la participation dans ces projets amène à remettre en question la volonté de l'association de développer son activité d'accompagnement auprès des habitats qui ne se revendiquent pas de la démarche participative. Au fil de la discussion, la remise en question ne porte pas seulement sur les copropriétés non estampillées participatives mais aussi sur l'ensemble des « *produits participatifs [...] à faible niveau de participation* » mis en place par les promoteurs et institutions, avec des « *variables de conception pré-calibrées, une enveloppe de mètres-carrés collectifs pré-financés à travers le prix de vente (usages et conception à réaliser de manière participative) et une commercialisation individuelle par le promoteur (le groupe n'intervient pas dans le processus de 'recrutement')* »<sup>34</sup>. Au cours de l'entretien collectif, Samuel Lanoë distingue les « *approches projet* » des « *approches produit* », les premiers relevant d'une démarche d'ensemble impliquant la motivation des habitants, à la différence des deuxièmes qui relèvent de produits proposés clé en main par les promoteurs et collectivités territoriales (Samuel Lanoë, entretien collectif). Il se dit « *très réticent* » à l'idée d'accompagner les projets relevant de ce deuxième type d'approche, jugeant que l'intérêt pour l'association est avant tout de l'ordre de l'opportunité économique : cela permet de financer des projets « *plus engagés* », pour lesquelles « *la demande habitante est explicite* » et non « *forcée* ». Yvan Le Goff, quant à lui, donne davantage de sens à ce type d'accompagnement : il estime que la démarche d'aller

---

33 L'Épok : « Rapport d'activité 2022 », 2023.

34 L'Épok : « Requestionner l'horizon stratégique de l'association. Document exploratoire interne à l'association », janvier 2023.

chercher des habitants qui ne sont pas *a priori* familiers de telles démarches participatives relève du projet politique et pédagogique de diffuser « *une culture d'autogestion* » par le moyen de l'éducation populaire, et que cela se fait nécessairement de manière progressive, et ne saurait être réservée qu'à une « *élite* » prédisposée. Mais, admet-il, cet horizon théorique se confronte à la réalité : « *c'est plus compliqué que prévu* », et malgré les efforts effectués, « *on est loin des résultats escomptés* » (Yvan Le Goff, entretien collectif). Yvan Le Goff note en particulier que des habitants se disent « *intéressés par les démarches de participation* », mais qu'il ne s'agit en réalité que d'une « *motivation de façade* » : « *Ils sont dans une défiance à l'égard des institutions, et ils nous mettent dans le même lot. Ils cochent qu'ils sont motivés pour les ateliers, mais c'est parce qu'ils ont compris qu'ils ont intérêt à dire ça pour accéder à leur logement. Et dès qu'ils le peuvent, ils quittent les dispositifs de participation* » (*idem*)<sup>35</sup>.

Ainsi, la question des dispositions des habitants à participer paraît incontournable : s'il est convenu que l'objectif principal reste de « *diffuser la conscience de l'intérêt à s'autogérer* » et de donner les moyens d'apprendre à le faire, le projet pédagogique bute sur les différences de ressources et plus encore d'appétences en la matière de la part des publics auprès desquels les accompagnateurs interviennent. Dans le même temps, Yvan Le Goff propose une autre lecture à la situation, en renvoyant le problème non au public mais à l'approche des accompagnateurs eux-mêmes : « *Nos méthodes de l'éduc pop pour universitaires butent sur l'hétérogénéité des publics. [...] Je me revoie à [nom d'un habitat], avec nos diapos, ça ne collait pas du tout. [...] Nous on sait s'adresser à des publics qui nous ressemblent, engagés, intello. [...] On a une réflexion théorique, mais dans la pratique, on n'est pas à l'aise avec ça. Il y a en a qui le sont beaucoup que plus nous* » (Yvan Le Goff, entretien collectif). Samuel Lanoë renchérit en donnant l'exemple de travailleurs sociaux qui se sont montrés bien plus à leur aise dans de telles situations, en soulignant qu'il s'agit là d'un autre corps de métiers et de compétences correspondantes. En définitive, l'association se demande si elle a intérêt ou non de poursuivre l'accompagnement des habitats qui ne relèvent pas spécifiquement d'une attente de participation habitante explicite et volontaire, si cela fait sens, et si elle en a les moyens, aussi bien en termes de ressources humaines que de compétences et de temps disponible. De manière parallèle,

---

35 Cette observation se retrouve de manière très claire dans l'enquête menée par Claire Carriou auprès d'une copropriété participative instituée à l'initiative d'un bailleur social (Carriou, 2014).

une autre piste de diversification de l'activité de l'association est envisagée : renforcer la formation non des habitants mais des professionnels intervenant auprès d'eux, à savoir les élus et administrateurs institutionnels, voire des accompagnateurs tels que des travailleurs sociaux.

### *Synthèse : les filiations des démarches d'accompagnement des copropriétés neuves*

Les présentations successives d'Éco-Quartier Strasbourg et de L'Épok ne permettent sans doute pas de tirer des généralisations quant à l'ensemble des structures d'accompagnement des habitants en copropriétés. Toutes ne sont pas issues du milieu de l'habitat participatif, à commencer, pour ne donner que ces exemples, par l'ARC (Association des responsables de copropriété)<sup>36</sup>, l'Échappée des Copropriétés<sup>37</sup> et Courtoisie urbaine<sup>38</sup>. Il n'en demeure pas moins que de multiples points communs ressortent des parcours de ces deux associations situées respectivement aux extrémités Est et Ouest du territoire français, et que ces similitudes ne relèvent pas de pures coïncidences. Les démarches d'accompagnement des habitants en copropriétés ordinaires par Éco-Quartier et L'Épok prennent leurs sources dans des croisements conjoncturels. Nous relevons ainsi diverses filiations qui, tant localement qu'à une échelle nationale, permettent de comprendre l'émergence de mission d'accompagnement des copropriétés ordinaires.

- Une première filiation paraît centrale : les deux associations se sont montées dans le milieu de l'habitat participatif quand il était en pleine effervescence et structuration, au

---

36 « Sans aucun doute, l'ARC est la principale association de défense des intérêts des copropriétés qui assiste les conseillers syndicaux, les syndicats non professionnels et représentant des AFUL et des ASL dans leurs missions » (site internet de l'ARC, arc-copro.fr, 13 février 2023).

37 L'Échappée des copropriétés se présente comme une association d'éducation populaire, un « incubateur d'innovations en copropriété » visant à « accompagner la participation des habitants » dans les copropriétés (site internet de l'Échappée des copropriétés, facebook.com/Lecchappeedescoproprietes, consulté en mai 2023).

38 Courtoisie urbaine se présente sous le slogan « construire du lien pour concevoir des espaces à co-vivre » et la formule « réenchanter la fabrique de la ville en impliquant les futurs usagers dans la définition de leur espace à co-vivre ». « Courtoisie Urbaine a été fondée par Rabia Enckell en 2012 avec déjà l'ambition de faire évoluer les modes de faire immobiliers, en impliquant pleinement les futurs habitants, non experts, dans le dispositif de production ou de rénovation de leurs espaces de vie. Presque 10 ans après, cette ambition vit désormais à travers une équipe engagée et des missions de plus en plus diverses. Nous sommes ravis de constater que cette ambition s'installe dans les projets et que la société civile saisit cette opportunité de porter des éco-communautés, nécessaires à la transformation sociétale et écologique de nos pratiques sociales. Grâce à la coopération entre élus locaux, habitants, associations et acteurs professionnels, une nouvelle forme d'immobilier émerge : celle de la relation » (site internet de Courtoisie urbaine, courtoisieurbaine.com, consulté en mai 2023).

cours des décennies des années 2000 et 2010. De manière explicite<sup>39</sup>, Éco-Quartier Strasbourg et L'Épok présentent l'accompagnement des copropriétés comme un prolongement de leur action auprès des habitats participatifs, et cherchent à en étendre les principes auprès de publics qui ne sont pas particulièrement disposés à monter de tels projets, alors que l'on reproche habituellement aux habitats participatifs d'être circonscrits de fait à des membres des classes moyennes fortement pourvus en différents types de capitaux (Devaux, 2015). Si l'intention des accompagnateurs n'est pas de faire en sorte que les copropriétés accompagnées deviennent des habitats participatifs, elle est de les inciter à en partager, dans le cadre concret de leur habitat, l'horizon d'une société plus participative, plus autogérée et plus écologique.

Les deux associations considèrent, en effet, l'habitat participatif comme un terrain de réalisation d'un projet plus large, que l'on peut résumer par l'expression de l'accompagnement de la « *participation dans l'habitat* », pour reprendre l'expression de L'Épok. Si l'habitat participatif paraît à chacune de ces deux associations un terrain tout à fait indiqué pour réaliser ce projet, c'est non seulement parce qu'il croise le thème de l'habitat et celui de la participation, avec tout ce que cela suppose en termes d'engagement citoyen et d'émancipation, mais aussi parce que des réseaux, des projets d'habitants et d'institutions, des dispositifs et des politiques publiques sont en phase d'expérimentation et de constitution.

- Pour autant, l'habitat participatif n'est pas la seule filiation observée dans le cadre de l'émergence de l'accompagnement professionnel des copropriétés neuves. Dans une visée d'élargissement des publics, les deux associations s'inscrivent dans des dispositifs émergents dans la fin des années 2010, d'abord des dispositifs de prévention des difficultés des copropriétés, puis des copropriétés ordinaires à propos de la gestion collective de leurs espaces communs. Comme l'indique Éva Simon, il n'est que deux entrées intégrant l'intervention de la politique publique au sein des copropriétés (Simon, 2022). La première entrée en France date des années 1990, à propos de la gestion des « copropriétés en difficulté » (Le Garrec, 2014). Une deuxième entrée s'ouvre au cours des années 2000 dans le cadre du projet de transition écologique : l'État met en place divers

---

39 Par exemple : (Éco-Quartier Strasbourg, 2018) ; (Lanoë, 2020).

dispositifs visant à inciter les copropriétaires à s'engager dans des programmes de rénovation énergétique de leurs biens immobiliers (Brisepierre, 2011).

- Une troisième filiation est repérable dans les parcours professionnels des accompagnateurs. Ces associations sont portées par des personnes qui cherchent à lier leurs engagements professionnels à leurs convictions politiques, ce qui prend des formes d'auto-entreprenariat pro-volontaristes. À ce titre il est significatif que les démarches d'accompagnements étudiées s'inscrivent dans une dynamique de structuration d'un groupe professionnel au sein du champ de la participation, celui de l'AMU ou Assistance à Maîtrise d'Usage. En effet, les structures étudiées se rattachent, chacune à leur manière, à l'appellation d'AMU, rejoignant une dynamique de professionnalisation plus large. Un réseau national se structure ainsi depuis 2013, se déclinant en région. Emmanuel Marx, par l'intermédiaire d'Éco-Quartier Strasbourg, est ainsi à l'initiative du réseau local AMU Rhin Supérieur qui réunit des structures et des professionnels issus des champs du design, de l'architecture, du paysagisme et des sciences sociales dans des visées de partage d'expériences en interne, mais aussi de visibilité auprès des acteurs du territoire<sup>40</sup>.

Dans le « Livre blanc de l'Assistance à Maîtrise d'Usage. Remettre l'humain au cœur du cadre de vie bâti<sup>41</sup> » paru en 2020 et rassemblant les écrits et projets de divers professionnels à l'échelle nationale, l'AMU est présentée comme unifiant des missions diverses et à divers endroits de la fabrique de la ville avec une même volonté de « *faire intervenir et de prendre en compte les usagers* ». Cette dénomination semble ainsi recouvrir des missions qui lui préexistaient et s'inscrit dans une histoire de la constitution d'un champ professionnel de la participation (Nonjon, 2005). Selon Michael Fenker et Jodelle Zetlaoui-Léger « *un nombre croissant de structures professionnelles endosse ces missions [d'assistance à maîtrise d'usage] depuis les années 2010* » (2022b). Ils montrent que la notion de « maîtrise d'usage » est affiliée d'une part à la notion d'« habitant-usager » provenant de la politique publique de participation depuis les années 1960 et plus encore des années 1980, et d'autre part du milieu des professions de la production de l'habitat, en écho aux statuts de « maîtrise d'œuvre » et de « maîtrise

---

40 Plus d'informations sur <https://amu-rhinsup.fr/>, consulté le 9 juillet 2024.

41 Le document est téléchargeable sur le site <https://www.reseau-amu.fr/>, consulté le 9 juillet 2024.

d'ouvrage ». Les auteurs ajoutent que les notions d'« usager » et d'« expert d'usage » relèvent de catégories de légitimation du développement de la participation des habitants à la production de leurs habitats dans la division du travail qu'ils partagent avec les institutions et professionnels de l'habitat. Dans le même temps, elles sont mobilisées également dans des démarches de disqualification et de limitation de cette participation<sup>42</sup>. Le propos rejoint ainsi les critiques adressées très généralement aux dispositifs participatifs mis en place par les politiques publiques : leur visée relève moins de la coproduction et du changement des rapports de force entre acteurs au profit de l'émancipation habitante que du souci de bonne gestion et de légitimation de l'action des institutions et professionnels organisateurs (Bresson, 2022). La suite de ce travail, se concentrant à la fois sur les ambitions et sur la réalité des accompagnements étudiés permettra d'apporter des pistes de réponses quant à leurs visées propres et les réalités de leur mise en pratique.

### 1.1.2. La participation dans l'habitat : rapports entre habitats participatifs et copropriétés

Nous souhaiterions, dans cette sous-partie, revenir sur le lien entre habitat participatif et accompagnement des habitants en copropriété. En effet, l'habitat participatif nous paraît également être un horizon de référence, et pas seulement un point de départ, pour la multiplicité des acteurs en jeu et leurs motivations respectives. Ainsi, des acteurs privés et publics formulent aujourd'hui des demandes d'accompagnement au sein des copropriétés, et sollicitent des associations identifiées comme spécialistes de la participation dans l'habitat. Nous soutenons dès lors qu'il est opportun d'articuler dans un même cadre théorique les dynamiques propres à l'habitat participatif et aux copropriétés ordinaires, dans l'optique d'étudier la participation habitante dans ses divers degrés.

#### *Des gradients entre les habitats participatifs et les copropriétés*

L'expérience d'Éco-Quartier Strasbourg et de L'Épok invite à interroger une opposition fréquemment énoncée dans le sens commun entre « habitat participatif » et

---

42 Voir à ce propos (Hatzfeld 2022), et le rapport Conseil supérieur de travail social (CSTS), « Refonder le rapport aux personnes. 'Merci de ne plus nous appeler usager' », rapport pour la Direction Générale de la Cohésion Sociale, 2013.

« copropriété ». Dans le sens commun, et de manière quelque peu lapidaire, ces deux catégories sont souvent mobilisées pour qualifier les ressources des habitants : les habitats participatifs seraient « *élitistes* » en distinction des copropriétés qui seraient « *populaires* ». Ce discours souffre pourtant de nombreux contre-exemples : d'un côté, certaines copropriétés sont conçues pour des catégories sociales supérieures explicitement élitistes et distinctives (Pinçon et Pinçon-Charlot, 2007 ; Paquot, 2009), et d'autre part certains habitats participatifs sont explicitement destinés aux catégories sociales populaires (Carriou, 2014).

À bien y regarder, les termes « habitat participatif » et « copropriété » ne devraient pas s'opposer, car elles ne relèvent pas du même registre : la copropriété est un statut juridique alors que l'habitat participatif est une démarche. Ces deux qualités n'ont rien d'exclusif, et d'ailleurs une grande partie des habitats participatifs sont régis sous le régime juridique des copropriétés. De plus, même si la démarche de l'habitat participatif renvoie par définition à un travail volontaire visant à élever le niveau de participation des habitants, les degrés de participation y diffèrent tellement, tout comme ils diffèrent d'ailleurs au sein des copropriétés, qu'il paraît réducteur de faire comme s'il s'agissait de deux catégories homogènes. Il convient donc plutôt de mobiliser des typologies relevant d'un gradient en termes de participation habitante et de conscience d'appartenir à un collectif, et ce aussi bien valables pour les habitats participatifs que pour les copropriétés. Nous proposons ici de croiser deux typologies connues, une première à propos des habitats participatifs et une deuxième à propos des copropriétés, pour voir comment elles peuvent se combiner

Concernant les habitats participatifs, nous proposons de reprendre une typologie des projets d'habitat participatif à partir de leurs rapports aux institutions (Servain, 2023). Des projets « horizontaux » sont formés par des groupes auto-constitués sans qu'ils ne cherchent à nouer de partenariats particuliers avec des institutions (en l'occurrence principalement des collectivités territoriales et des bailleurs sociaux). Ces groupes constituent eux-mêmes leurs propres outils de participation en mobilisant et en renforçant leurs propres ressources. Les institutions et les accompagnateurs professionnels ne sont pas mobilisés, voire sont tenus à distance. Deuxième type, des projets « ascendants » sont eux aussi auto-constitués (à la différence du type suivant), mais ils sollicitent activement les institutions (à la différence du type précédent). L'idée

n'est pas seulement d'obtenir de l'aide pour leur propre projet, mais aussi de chercher à modifier la politique publique portée par ces institutions. Ces groupes se mettent eux aussi en situation de mobiliser des ressources importantes (comme les groupes horizontaux), mais leur action étant davantage tournée vers le partenariat avec les institutions dans la zone de leur domaine d'intervention, c'est-à-dire au moment de l'élaboration du projet immobilier, ces groupes se retrouvent tendanciellement moins dotés que les projets horizontaux pour maintenir leur participation une fois les bâtiments construits. En accompagnant ces projets, les accompagnateurs professionnels se font porte-paroles des habitants envers les institutions, en plus d'accompagner directement les habitants. Enfin, les projets « descendants », contrairement aux deux types précédents, sont à l'initiative des institutions et non à celle d'habitants. De ce fait, ces projets disposent de moins de supports au travail de participation, ceci en termes d'expérience commune, de récit de soi et de dynamique collective, mais aussi, en termes d'espaces et de matériels mis en commun (généralement considérés comme des surcoûts par les institutions) et de supports communicationnels et organisationnels (les institutions françaises se montrant généralement rétives à tout ce qui pourrait se rapprocher de près ou de loin à l'idée d'entre-soi). Ce dernier type regroupe les habitats participatifs qui se rapprochent tendanciellement le plus des habitats « ordinaires », c'est-à-dire des habitats qui ne sont pas organisés sous la forme d'un projet particulier de participation des habitants. Pour ce type de projet, les accompagnateurs professionnels sont missionnés par les institutions et se font les passeurs de leurs politiques auprès des habitants (quand bien même s'en montrent-ils parfois critiques).

Les projets horizontaux étaient les plus nombreux du temps de *Mouvement de l'habitat groupé autogéré*, dans les années 1970 et 1980. C'est essentiellement sur l'appui de projets ascendants (et en bonne partie de leurs habitants) que se constitue le *Mouvement de l'habitat participatif* dans les années 2000 et 2010, dans une visée de développement et de démocratisation de la démarche. Ce développement s'accélère principalement quand les institutions s'engagent finalement dans la démarche. Ce sont alors surtout des projets descendants qui se réalisent, à l'initiative des collectivités territoriales et des bailleurs sociaux. La démarche vise à réduire l'exigence demandée aux habitants, en termes de temps, d'énergie et de compétences (« un bac + 12 en militantisme », dit Samuel Lanoë, de L'Épok), pour pouvoir rendre la démarche

accessible à un public plus large et plus divers. De façon logique, ce mouvement de réduction de l'exigence s'accompagne d'une dilution de la participation des habitants. Ce mouvement se poursuit d'une certaine manière par la mise sur le marché de produits immobiliers avec un service de participation et d'espaces communs qui seraient jugés minimales selon les cadres de référence de l'habitat participatif mais qui sont présentés en distinction des habitats ordinaires : des promoteurs immobiliers vendent des habitats avec des espaces mutualisés, et la Métropole de Rennes propose dans les années 2010 des « *habitats concertatifs* »<sup>43</sup>. L'expression vise à signifier que l'attente de participation est présente mais moindre que celle des « habitats participatifs », en reprenant l'échelle des degrés de participation en termes d'« *information, consultation, concertation, cogestion* » (Blondiaux, 2008). Accompagner la participation des habitants en copropriété ordinaire correspond à un pas supplémentaire dans ce mouvement : c'est en se diluant que le principe de la participation des habitants s'étend et touche de nouveaux publics.

Cette première typologie, construite à propos des habitats participatifs, semble pouvoir s'articuler avec une deuxième, constituée quant à elle à propos des copropriétés. Marie-Pierre Lefevre distingue quatre « *formes de systèmes d'action organisées* » parmi les copropriétés (Lefevre, 1999). La « *copropriété autonome* » est la forme qui renvoie au degré de participation habitante le plus élevé. Ce type de copropriété fait preuve d'une forte auto-régulation collective<sup>44</sup>, aussi bien en termes de relations de voisinage que de système de décision pour l'ensemble de la copropriété et en particulier pour les espaces communs ; les risques y sont « *mutualisés* », l'avenir est envisagé sous l'angle de la « *prévision* », la stratégie de gestion est « *projective* », et les travaux sont considérés comme un « *vecteur de changement* ». L'autrice signale que ce type de copropriété est loin d'être le plus courant dans le monde des copropriétés. Remarquons pour notre part que c'est un habitat participatif qu'elle étudie dans une autre enquête quand elle veut trouver l'exemple du plus haut degré de participation observable dans le cadre de la copropriété (Lefevre, 2019). Le deuxième type de copropriété est nommé

---

43 Site internet de Rennes Métropole, [metropole.rennes.fr](http://metropole.rennes.fr), consulté en mai 2023.

44 Le caractère « collectif » de l'auto-régulation ne signifie pas nécessairement l'égalité et l'absence de domination, comme le rappelle l'autrice.

« *hétéronome* »<sup>45</sup>. Le qualificatif s'oppose à celui de la copropriété « *autonome* » : l'hétéronomie consiste à déléguer la gestion de la copropriété à des instances extérieures, à savoir celles du syndic professionnel, du règlement prédéfini et de la loi. Les relations entre copropriétaires sont de l'ordre de « *l'entente* », les parties communes sont « *contrôlées* », le risque est « *occulté* », les travaux sont considérés de l'ordre de la « *nécessité technique, à échéance normale* », la stratégie de gestion est « *réursive* », et le rapport à l'avenir relève de la « *prévoyance ou [de l']enfermement dans un temps routinier* ». Ce type de copropriété, dont la description donne le sentiment d'une organisation en roue libre, est celle que Marie-Pierre Lefeuvre considère comme « *normale* », par défaut de système de régulation particulier ou de problème particulièrement dysfonctionnel ; d'autres parlent de « *copropriété ordinaire* ». Les deux autres types relèvent de la copropriété en difficulté. La « *copropriété acéphale* » se définit par des « *processus anormiques* », d'un « *rejet de la copropriété* » et d'un rapport à l'avenir qui renvoie à de l'« *imprévoyance forcée* ». La « *copropriété hétérocéphale* », enfin, est une copropriété dans laquelle l'intervention publique renforce encore le désinvestissement des habitants de la gestion de leur habitat (Lefeuvre, 1999).

Ces deux typologies de la mobilisation habitante, l'une à propos des habitats participatifs et l'autre à propos des copropriétés, se fondent ainsi dans un gradient de la participation qui peut être synthétisé sous la forme du tableau ci-dessous, la participation habitante se réduisant progressivement de la gauche à la droite :

Copropriété autonome			Copropriété hétéronome (ordinaire)	Copropriété en difficulté	
Projet horizontal	Projet ascendant	Projet descendant		Copropriété acéphale	Copropriété hétérocéphale

Dans ce gradient, la distinction entre « *habitat participatif* » et « *copropriété* » perd de sa pertinence : c'est le projet de l'autonomie collective qui se montre décisif, en distinction des copropriétés ordinaires ou en difficulté. Précisons, s'il faut le faire, que tous les

---

45 Selon le dictionnaire en ligne Le Robert, l'« *hétéronomie* » se définit par l'« *état de la volonté qui puise hors d'elle-même, dans les règles sociales, les influences, le principe de son action* » (Site Le Robert, dico en ligne, page « *hétéronomie* », consultée en décembre 2023).

habitats participatifs sont par définition des habitats qui travaillent à cette autonomie, et que sans ce travail, l'habitat n'a de « participatif » que le nom. Précisons également que toutes les copropriétés effectuant ce travail d'autonomie ne relèvent pas nécessairement et pour autant de l'habitat participatif : l'habitat participatif n'est qu'une des modalités de ce dit-travail. Mais, dans tous les cas, un tel travail d'autonomie se distingue des copropriétés ordinaires : il s'agit de faire de l'habitat « *un projet d'habitat, qui est sans doute, d'abord, une 'esthétique de la vie en commun'* » (Lefeuvre, 1999, p. 119). Comme le remarque Marie-Pierre Lefeuvre, ce projet d'autonomisation collective suppose paradoxalement une conscience de l'interdépendance des copropriétaires dans la gestion d'un bien commun, et en particulier, insiste-elle, dans le partage d'un risque commun. Cette conscience, à rebours de la représentation dominante de la propriété, suppose un « *processus d'apprentissage collectif* » (*idem*, p. 113), aussi bien en termes de « *système de voisinage* » (régulant les rapports entre habitants) que de « *système de décision* » (régulant les modalités de délibération) (Lefeuvre, 1999). La visée de l'autonomie collective ne concerne pas seulement les habitats participatifs, elle correspond aussi aux préconisations de Marie-Pierre Lefeuvre en matière de prévention des difficultés des copropriétés, difficultés dont l'autrice montre qu'elles sont incluses à l'état latent dans le fonctionnement intrinsèque de toute copropriété ordinaire<sup>46</sup>. En résumé, les préconisations de Marie-Pierre Lefeuvre rejoignent celles visées par les accompagnements des habitants en copropriété : il s'agit, pour prévenir des difficultés présentes ou latentes des copropriétés, de les inciter à s'avancer vers des formes de « *copropriétés autonomes* », régulées par un projet commun.

### *Une typologie de rationalités habitantes*

Le croisement des recherches sur les copropriétés et sur l'habitat participatif amène à une autre articulation fructueuse, à propos cette fois des types de rationalités que mobilisent les habitants dans le rapport qu'ils entretiennent à leur habitat. En complétant l'opposition que Pierre Bourdieu établit entre le « *modèle capitaliste* » et le « *modèle domestique* » de la propriété, et en s'appuyant sur les travaux d'Anne Lambert

---

46 Marie-Pierre Lefeuvre s'attache à démontrer que les problèmes rencontrés par les copropriétés en difficulté ne relèvent pas tant de situations accidentelles et exceptionnelles que de manifestations particulièrement explicites des dysfonctionnements compris de manière latente dans le fonctionnement ordinaire de toute copropriété (Lefeuvre, 1999).

et de Sarah Abdelnour, Marie-Pierre Lefevre propose un troisième modèle, celui du « *travail collectif de patrimonialisation* » (Lefevre, 2019, p. 28). Ce troisième modèle, courant dans les situations d'accession à la propriété des classes populaires, concerne les propriétaires « *qui détiennent des titres juridiques de propriété dont la valeur économique et symbolique apparaît particulièrement incertaine et souvent faible sur les marchés du logement [et qui doivent dès lors se livrer à] un important travail de patrimonialisation, nécessaire à l'actualisation du statut de propriétaire* » (Abdelnour et Lambert, citées par Lefevre, 2019, p. 28). Ce troisième modèle correspond à une forme de rationalité, la « *rationalité patrimoniale* », qui se distingue à la fois de la « *rationalité marchande* » (Bourdieu disait : « *capitaliste* ») et de la « *rationalité de l'habitabilité* » (« *domestique* ») tout en s'y affiliant conjointement : le travail de patrimonialisation correspond à des « *pratiques domestiques* » visant « *à produire de la valeur associée à un titre juridique de propriété (logement, entreprise) qui en est initialement dépourvu* » (*idem*, p. 93). Marie-Pierre Lefevre donne des exemples de ce type de rationalité à propos de copropriétaires qui interdisent l'accès au jardin commun pour éviter qu'il ne soit abîmé (Lefevre et Leone, 2019, p. 56), et de copropriétaires qui construisent des murets pour signifier et protéger leur copropriété (Lefevre, 2006).

Une lecture attentive du rapport duquel sont tirées ces citations invite à distinguer un quatrième modèle : la monographie de l'habitat présenté sous le pseudonyme « *Macaronade* » (Lefevre, 2019, p. 107-139) ne relève d'aucun des trois types cités. Plus exactement, cette « *copropriété participative* » relève d'un « *modèle domestique* » et d'une « *rationalité de l'habitabilité* », mais cela dans des registres qui ne sont pas du tout ceux de la copropriété populaire présentée dans les pages suivantes du même rapport (Schijman, dans Lefevre, 2019, p. 140-158). En effet, la copropriété populaire relève d'une forme d'investissement en capital social d'autochtonie<sup>47</sup> par défaut de détention

---

47 Noël Retière définit ce concept comme une forme d'ancrage « *capitalisée par une fraction seulement de la population [locale] qui, de plus, ne se gên[e] guère pour la dénier aux autres* », un « *rapport social s'étant construit avec le temps, ayant requis des dispositifs, s'étant forgé et consolidé par des discours* » (Retière, 2003, p. 126). Le sociologue précise que ce type de capital ne se réduit pas « *à la qualité objective de l'ancienneté résidentielle ou encore au fait d'être natif du lieu* » mais, notons-le, cela y participe tout de même grandement. Le capital d'autochtonie se reconnaît quand une personne est connue par tout le monde et qu'on lui reconnaît une forme de légitimité dans un milieu localisé. Il se traduit dans les instances de participation, par exemple les conseils syndicaux dans les copropriétés, mais aussi dans les échanges plus informels, dans les réputations qualifiantes ou disqualifiantes, et dans les mises en récits des lieux.

d'autres types de ressources. Ce travail prend la forme d'une « *gestion de peu de ressource* », de « *prolongement/continuation du travail domestique* », d'« *attachement à l'immeuble* » et d'« *appartenance à un réseau de relations de proximité* » (*idem*). Quant à elle, la démarche de l'habitat dénommé Macaronade se reconnaît par ses « *modes collectifs d'appropriation' particulièrement aboutis* » reposant sur des ressources diverses et fournies (Lefeuvre, 2019, p. 21). La démarche ne consiste pas à mobiliser des faibles ressources pour préserver l'habitabilité des lieux, elle consiste à mobiliser des ressources abondantes pour les faire fructifier en tant que support pour « habiter plus », c'est-à-dire d'une part renforcer la sécurité ontologique relevant du chez-soi et d'autre part renforcer la capacité à l'engagement au monde dans le milieu habité à partir de ce chez-soi (Servain, 2023)<sup>48</sup>.

Avec l'ajout de ce 4<sup>e</sup> modèle se dessine alors une typologie à quatre entrées, distinguant d'une part les rapports à la valeur marchande aux rapports à la valeur d'usage (d'habitabilité), et distinguant d'autre part les visées de préservation de la ressource aux visées de leur fructification. En termes de valeur marchande attachée au bien immobilier, une recherche de fructification financière, dont la spéculation immobilière en est la forme la plus aboutie, se distingue d'une visée de patrimonialisation visant à éviter que la valeur marchande du bien ne se dégrade. En termes de valeur d'usage attachée à l'activité habitante, une recherche de fructification de l'habitabilité faisant de l'habitat un support pour habiter plus se distingue d'une recherche visant à préserver l'habitabilité d'un lieu.

Cette typologie peut être synthétisée sous forme de tableau :

	Travail de valorisation	Travail de préservation
Rationalité marchande	Valorisation financière	Préservation du patrimoine
Rationalité d'usage (habitabilité)	Valorisation de l'habiter	Préservation de l'habitabilité

Pour prendre un exemple, intervenir sur un mur d'immeuble peut mobiliser chacune des quatre rationalités : la *fructification financière* s'il s'agit d'ajouter du cachet au bien dans l'idée de le revendre ou de le louer plus cher ; la *préservation du patrimoine* s'il s'agit

---

48 La double composante de l'habiter renvoie à la conceptualisation proposée par Marc Breviglieri, 2002.

d'intervenir sur un mur dont la dégradation nuit au maintien de la valeur marchande du bien ; la *préservation de l'habitabilité* si la dégradation du mur nuit à l'habitabilité du lieu (par exemple si des intrus peuvent s'introduire dans les lieux) ; la *fructification de l'habitabilité* si l'intervention est l'occasion d'une forme de mise en récit de l'habitat sous la forme d'un chantier participatif ou d'une personnalisation du mur. L'ajout d'un espace commun est un autre exemple : il s'agit de la *fructification financière* si l'objet de l'espace commun est de revendre ou de louer le bien plus cher ; une *préservation du patrimoine* s'il s'agit de compenser la diminution de l'espace privé dans le registre de la valeur marchande du bien ; une *préservation de l'habitabilité* s'il s'agit de compenser la diminution de l'espace privé dans le registre de la fonctionnalité de l'habitat (par exemple disposer d'une grande chambre d'amis mutualisée en compensation de la taille réduite du logement privé) ; une *fructification de l'habitabilité* si l'espace commun est pensé comme objet de projets collectifs générant des échanges et des partages entre voisins. Précisons, s'il le faut, qu'un même acteur ou une même situation peut toujours passer d'un type de rationalité à l'autre, que les différents types peuvent toujours s'encastrent, et que ces différentes rationalités se retrouvent dans les controverses échangées entre habitants à propos des aménagements à réaliser des copropriétés, des espaces communs en particulier.

Cette typologie réinvestit sous un nouvel angle un enjeu classiquement identifié dans le cadre des démarches d'accompagnement de la participation des habitants : comment amener des populations à participer à l'élaboration et à la gestion de leur habitat dans des formes pour lesquelles elles sont peu disposées, ceci aussi bien en termes d'appétences que de ressources ? La question, reformulée, devient : comment la visée de générer plus de participation dans l'habitat se conjugue-t-elle aux rationalités de fructification financière, de fructification de l'habitabilité, de préservation du patrimoine et de préservation de l'habitabilité ?

Cette première sous-partie a retracé les parcours par lesquels Éco-Quartier Strasbourg et L'Épok en sont venus à organiser des démarches d'accompagnement d'habitants en copropriétés ordinaires. Nous avons montré que le projet se comprend en termes politiques, dans la perspective de rendre la société plus participative, plus autogérée et plus résiliente au dérèglement écologique, ceci en se focalisant sur la copropriété comme terrains d'action. Dans ce cadre, l'habitat participatif se manifeste aussi bien en tant

qu'horizon de référence qu'en tant que milieu concrètement mobilisable. Une forme de gradient de la mobilisation habitante se constitue ainsi, allant des habitats participatifs les plus auto-mobilisés aux copropriétés qui le sont le moins en passant par les copropriétés dites « ordinaires » ou « hétéronomes », l'objectif de l'accompagnement visant toujours, quel que soit le niveau de mobilisation effectif au sein des habitats concernés, à susciter davantage de capacité d'auto-mobilisation collective de la part des habitants. Cet objectif se met à l'épreuve de différentes rationalités des habitants dans leurs rapports à leur habitat, en termes de fructification financière, de préservation du patrimoine, de fructification et de préservation de l'habitabilité. Nous avons montré également que la posture de ces accompagnements adopte des modes opératoires relevant de la pédagogie active. La sous-partie suivante vise à établir plus avant les références théoriques sur lesquelles s'appuient ces démarches politiques et pédagogiques.

## 1.2. Les références théoriques des accompagnements d'Éco-Quartier Strasbourg

Cette deuxième sous-partie cherche à relier les horizons normatifs – au sens de principes ou référents théoriques – exprimés par les acteurs concernés à ceux, plus larges, des mondes sociaux qui constituent celui de l'accompagnement des habitants en copropriétés, à savoir ceux de l'habitat et de la copropriété, ceux de l'accompagnement, et ceux de la participation citoyenne. Le corpus théorique mobilisé puise dès lors dans la sociologie de chacun de ces champs, à commencer par les écrits de Marie-Pierre Lefeuve (2022 [1999], 2019, 2006, 2003), de Sabrina Bresson (2022), de Marie-Hélène Bacqué et Claire Carriou (2011) et de Gaétan Brisepierre (2015).

Discuter des références théoriques d'Éco-Quartier Strasbourg est une entrée pour comprendre les enjeux mis en tension dans les accompagnements des habitants en copropriété. Nous laissons L'Épok de côté pour cette sous-partie par souci d'économie du nombre de pages du présent rapport, en précisant simplement que leurs références se ressemblent pour l'essentiel, même si le vocabulaire n'est pas toujours le même. En particulier, les membres d'Éco-Quartier Strasbourg ne se reconnaissent pas sous l'étiquette de l'« éducation populaire » mais, pour autant, leur démarche rejoint pour l'essentiel celle des accompagnateurs de L'Épok ainsi que les accompagnatrices de l'Échappée des Copropriétés qui se reconnaissent quant à eux et elles de cette mouvance.

La discussion continue avec les membres d'Éco-Quartier Strasbourg nous a permis de dégager quatre axes principaux qui permettent de discuter de leur posture d'accompagnement, ce qui forme le plan de la présente sous-partie<sup>49</sup>. Le premier se base sur l'idée que la copropriété serait une « école de la démocratie », le deuxième sur la proposition de « développer des communautés habitantes au sein des copropriétés », le troisième sur les notions de « renforcement du pouvoir d'agir » et d'« apprentissage par l'action », le quatrième sur la posture de « tiers neutre et non-expert ». Cette sous-partie se nourrit principalement de deux entretiens de deux heures effectués spécifiquement autour de ces questions auprès d'Emmanuel Marx et de Marcellin Grandjean, à savoir les deux

---

<sup>49</sup> Ces référents théoriques ou principes seront mis à l'épreuve de l'enquête de terrain dans la suite du rapport : dans les monographies de nos 5 cas d'étude (Partie 2), puis dans la synthèse (Partie 3).

accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg missionnés envers les copropriétés. Sauf mention contraire, ce sont de ces entretiens que sont tirées les citations de cette sous-partie.

Précisons, avant toute chose, qu'un cinquième axe pourrait être retenu : celui de la posture modeste et expérimentale. La démarche se fait en effet innovante et tâtonnante à tout niveau, aussi bien en termes de partenariats et de mobilisation de dispositifs de financement que d'élaboration de procédures d'accompagnements et d'objectifs visés. « *On évolue en avançant, on s'adapte, on rectifie le cap* » (Emmanuel Marx, entretien collectif) : cette citation relève sans doute d'un truisme valable pour toute action d'accompagnement, mais elle mérite d'être soulignée dans le cadre d'une situation d'émergence telle que celle des accompagnements d'habitants en copropriétés en France au début des années 2020. C'est suite à la première expérience d'accompagnement auprès d'une copropriété, Rivage, qu'Éco-Quartier propose de standardiser une offre de service sous le nom de « *Kit starter* ». Cette offre sera ajustée et aménagée sans cesse par la suite, au gré des opportunités et des bilans constatés.

C'est aussi en termes d'objectifs visés qu'évoluent les accompagnateurs. En effet, Emmanuel Marx maintient son objectif général de « *donner des conditions essentielles à ce qu'il y ait plus d'initiatives de transition écologique* », en référence au modèle de pensée proposé par Rob Hopkins<sup>50</sup>, mais il ne se focalise pas sur cette visée : « *je ne l'annonce pas comme tel parce que je sais que ça n'a pas d'accroche. Et en plus, c'est mon projet politique personnel, je n'ai pas envie de... Je sais que les gens peuvent vivre leurs projets personnels et profiter simplement des relations cordiales qu'on aura amenées. Et peut-être que c'est très bien comme ça pendant quelques années, et qu'avec le temps ils auront envie de faire des choses, parce qu'ils y réfléchiront à deux fois, et qu'ils s'en trouveront beaucoup mieux* » (*idem*). L'objectif de l'accompagnateur se fait horizon lointain, vers lequel il cherche à montrer un chemin mais sans pour autant présenter comme un objectif clairement défini. Dès lors, l'objectif visé paraît parfois assez flou et général, éventuellement changeant. Il est souvent revu à la baisse, à l'image du constat effectué après l'expérience de l'accompagnement de Rivage, rapport à l'appui (Gogniat, 2020), que l'accompagnement n'avait pas incité les

---

50 Selon Wikipédia, « Rob Hopkins, né le 24 juin 1968 à Chiswick (Londres), est un enseignant britannique en permaculture, initiateur en 2005 du mouvement international des villes en transition » (Wikipédia, page « Rob Hopkins », [fr.wikipedia.org/wiki/Rob\\_Hopkins](https://fr.wikipedia.org/wiki/Rob_Hopkins), consultée en juin 2023). Il est notamment l'auteur du *Manuel de Transition : de la dépendance au pétrole à la résilience locale*, Écosociété, 2010.

habitants à développer des écogestes, contrairement à ce que les accompagnateurs espéraient vaguement. L'accompagnement ne perd pas pour autant de sens, selon l'adage affirmant que « *ce qui compte, ce n'est pas l'arrivée, c'est le chemin* ». Nouveau truisme sans doute, mais il convient de préciser qu'il provoque des effets : un tel discours est difficilement vendable à des commanditaires désireux de se voir soumettre des programmations et des résultats évaluables.

Remarquons par ailleurs que le « *peut-être* » de la citation présentée ci-dessus est répété à plusieurs reprises tout au long des entretiens : cela relève d'une forme de posture modeste qui conjugue l'incertitude de résultat, voire leur insignifiance parfois constatée, avec une forme de « *croissance* » dans l'utilité de l'action, pour reprendre le terme de Marcellin Grandjean (entretien collectif), ou de « *foi* », pour reprendre celui de John Dewey (2011 [1934])<sup>51</sup>. « *On fait une intervention acupuncture* », « *c'est un sujet où il faut savoir être modeste et patient* », résume Emmanuel Marx (entretien collectif) pour relativiser l'insistance des chercheurs du présent rapport à rechercher des marqueurs tangibles des effets des accompagnements. Les accompagnateurs se contentent ainsi de signaux faibles et incertains que l'on pourrait interpréter comme la démonstration des effets de leurs accompagnements, et ils s'attachent surtout à continuer d'expérimenter leur chemin en tous les cas. La première croyance sur laquelle se basent les accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg est que de tels accompagnements se justifient en tout état de cause, et que leur sens ne peut être que très partiellement rattaché à des mesures d'évaluation objectivables et quantifiables. Si les accompagnateurs sont demandeurs de retours réflexifs sur leur démarche, c'est pour l'améliorer.

---

51 Le philosophe pragmatiste définit la foi, dont il s'attache à préciser qu'elle n'est pas relèvé pas forcément de la religion, comme un moyen d'avoir des convictions pour ce qui prête au doute. Elle se reconnaît dans « *toute activité à laquelle on se consacre au nom d'une fin idéale, malgré les obstacles, en prenant des risques personnels, au nom de la conviction que cette fin a une valeur générale et durable* » (Dewey, 2011 [1934], p. 37).

### 1.2.1. Les copropriétés comme écoles de la démocratie

Le premier horizon normatif fondateur de la démarche d'accompagnement des copropriétés par Éco-Quartier Strasbourg se formule par la représentation de la copropriété comme une « école de la démocratie ». Cette expression peut étonner, tant la copropriété ne semble pas particulièrement relever du champ de la pédagogie, et tant l'expérience montre que les principes démocratiques ne sont pas toujours ce qui caractérise le plus l'exercice concret des copropriétés.

#### *La copropriété comme école de la démocratie : un postulat*

Une première précision s'impose. Dans l'expression « école de la démocratie », l'école n'est pas perçue comme une pédagogie descendante consistant à transmettre les savoirs d'enseignants à des élèves. Les accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg ne se considèrent pas comme des sachants venant apporter leurs savoirs aux habitants-apprenants. S'il est question d'école, c'est dans le sens de pédagogies actives : les participants sont mis en situation d'apprendre à agir, en éprouvant le dialogue démocratique. Cette idée relève d'un postulat, qui lui-même repose sur plusieurs constatations. La première est que la copropriété contraint les copropriétaires à gérer un bien en commun et à prendre des décisions les concernant. Cette obligation paraît plus immédiate que la contrainte morale de participer à tout espace public de délibération, par exemple aux élections des représentants politiques dont les enjeux peuvent paraître lointains : le logement, lui, relève du cadre de vie pour lequel « *normalement les gens sont partie prenante, parce qu'ils sont directement concernés* » (Emmanuel Marx, entretien). « *C'est ça qui est intéressant avec la copropriété, c'est que sur l'échelle de la participation, celui de l'information, la consultation, la concertation, et tout au bout la cogestion ou l'autogestion, ben la copropriété ils sont déjà dans de la cogestion. Ils sont déjà décisionnaires, sur le papier* » (entretien collectif), en précisant que rares sont les situations qui obligent autant à ce point à la co-délibération sur le long terme. La deuxième constatation est que la copropriété repose sur un cadre procédural de délibération démocratique à travers des dispositifs tels que les assemblées générales, les votes et élections, les conseils syndicaux. Une troisième constatation renvoie à l'aspect démocratique de la copropriété non plus à son aspect procédural mais à son caractère accessible au peuple, dans le sens de la « *démocratisation* » : la copropriété est considérée comme un type de statut juridique d'habitation accessible aux populations

disposant de peu de ressources financières. « *C'est là que ça se passe* », dit ainsi Yvan Le Goff au cours de la discussion collective entre Éco-Quartier Strasbourg, L'Épok et l'Échappée des Copropriétés. L'idée sous-jacente est qu'intervenir auprès des copropriétés revient à toucher un public très large et populaire, si ce n'est l'ensemble de la société.

Les accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg voient dans la copropriété un terrain d'exercice potentiel de l'action collective et de la démocratie, terrain d'autant plus potentiellement émancipateur qu'il se conjugue avec des formes de contraintes au vivre-ensemble et d'obligation à la cogestion. Cette représentation rejoint d'une certaine manière la description analytique de la copropriété que propose Marie-Pierre Lefeuvre : la copropriété relève à la fois d'un « *système de voisinage* », ensemble de rapports plus ou moins contraints qui relie des habitants, et d'un « *système de décision* », ensemble des éléments régulant les délibérations collectives concernant la gestion de la copropriété (Lefeuvre, 1999). La copropriété n'est pas seulement un cadre de voisinage, ni seulement un statut juridique, c'est aussi un cadre dans lequel les habitants sont en situation de prendre des décisions partagées à propos d'un bien qui les concernent directement. C'est un cadre qui soumet les copropriétaires à l'épreuve de l'impératif démocratique.

#### *La copropriété comme situation d'apprentissage*

La formule renvoyant la copropriété à celle d'une « *école de la démocratie* » ne signifie pas que la copropriété soit considérée comme une démocratie exemplaire. Le propos n'est pas de dire que les copropriétés sont des démocraties idéales, mais qu'elles sont des terrains propices pour apprendre la gestion démocratique d'un bien commun. Ce sont des « *écoles* » dans le sens où les compétences y sont mises à l'épreuve dans la visée de les développer. Les copropriétés sont considérées comme des institutions encadrant l'apprentissage autant qu'elles l'y obligent. Elles délimitent des domaines d'action, des populations, des territoires, des références temporelles, et des biens à gérer. Ainsi, elles apparaissent comme des entités mobilisables, cela par les habitants eux-mêmes mais aussi, accessoirement, par des pédagogues extérieurs. Aussi, l'entrée des accompagnateurs ne consiste pas à critiquer les entorses structurelles que les copropriétés manifestent à l'égard de l'idéal démocratique, tels que les aspects censitaires des instances de participation (excluant les locataires des instances délibératives officielles), la disposition de ces instances à manifester des rapports de

force et d'exclusion (Motta, 2014), le manque de disposition à mettre en discussion les délibérations précalibrées (Kabriti, 2023), l'inertie généralement observée des instances de participation provenant aussi bien du fonctionnement juridique que de son organisation sociale (Lefeuvre, 2019), le fonctionnement de la copropriété incitant structurellement à éloigner les copropriétaires du sentiment de co-responsabilité d'un bien dont il s'agit pourtant de partager le risque et la gestion (Lefeuvre, 2003). Ces critiques peuvent éventuellement se déployer, mais il s'agit avant tout pour eux de prendre ces éléments comme des états de fait, comme de l'existant à partir duquel le travail de pédagogie commence. De manière significative, une partie des ateliers d'accompagnement consiste à présenter les instances existantes des copropriétés, telles que les assemblées générales et le conseil syndical, ainsi que le contenu des lois et les missions attribuées au syndic.

L'accompagnement se constitue ainsi en paliers successifs dont les horizons se font de plus en plus lointains et incertains : la démarche relève d'une « *petite école de la copropriété* », tout en considérant la copropriété comme une « *école de la démocratie* », dans laquelle les habitants apprendront éventuellement à se donner les moyens et se découvriront les appétences pour mener des initiatives relevant de la transition énergétique et/ou d'un monde plus citoyen et participatif. Rappelons, pour boucler la boucle, que l'apprentissage du monde de la copropriété, devenue le centre de l'accompagnement, n'en est pourtant que la modalité opératoire pour cheminer vers le projet plus large (mais aussi plus flou) d'une société globalement plus participative et plus écologique. « *J'aurai pu faire le même truc s'il y avait eu un intérêt au niveau de la communauté locale à l'échelle des quartiers. Ça aurait été pour moi la même chose. C'est juste que dans les quartiers, il n'y a même pas d'existence juridique. [...] Alors que au moins, dans les copros, il y a des choses qui préexistent, qui cadrent* » (Emmanuel Marx, entretien collectif). C'est dans le même ordre d'idée que les accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg s'enthousiasment à l'idée d'intervenir auprès de copropriétés neuves : il s'agit à leurs yeux d'une condition favorisant la réceptivité des apprenants, les acquéreurs partageant une situation commune les concernant fortement à titre personnel, sans que les habitudes et les rapports interpersonnels filés au cours du temps n'habitent encore la situation.

### 1.2.2. Développer des communautés habitantes au sein des copropriétés

Le deuxième axe principal de l'accompagnement des copropriétés par Éco-Quartier Strasbourg se comprend dans la formule qu'Emmanuel Marx a proposé dans l'élaboration du projet de recherche : « *développer des communautés habitantes au sein des copropriétés* ». Cette formule paraît encore plus étonnante que celle de la copropriété comme « *école de la démocratie* », tant la notion de « *communauté* » suscite de vives controverses dans le contexte français. Compte tenu de la forte charge symbolique que contient cette expression, et des malentendus qu'elle peut générer, le premier entretien collectif mené avec Emmanuel Marx et Marcellin Grandjean s'est centré entièrement sur le sens qu'ils prêtent à cette formulation.

#### *Contours des communautés habitantes au sein des copropriétés*

Dans le vocabulaire propre au milieu des copropriétés, la notion de communauté relève de deux registres différents. Un premier registre renvoie à la définition juridique des parties communes, distinctes des biens privés à proprement parler. La communauté prend alors son sens étymologique, celui d'un « *groupe de personnes (cum) qui jouissent de manière indivise d'un patrimoine, un bien, une ressource, ou bien au contraire une obligation, une dette (munus)* » (Jacquier, 2011, p. 36). Dans le registre juridique, une communauté de bien se définit par la solidarité des propriétaires, en entendant la notion de « solidarité » non dans son sens moral (se montrer soucieux des autres, par éthique) mais dans son sens juridique, économique ou physique : une telle « solidarité » se définit par ce qui fait une entité unique, quelles qu'en soient les éventuelles volontés des parties interdépendantes qui la composent. Cette solidarité engage les associés aussi bien au niveau économique, en termes de bénéfices et de dettes, qu'au niveau légal, en termes de responsabilité (Barré-Pépin, 2013). Cette situation se reconnaît typiquement dans le cadre du droit des sociétés et du droit de la famille. Mais, comme le remarque Marie-Pierre Lefeuvre, le régime de la copropriété est un cas tout à fait particulier à cet égard. En effet, la copropriété est une « *structure juridique qui socialise la propriété mais non ses détenteurs* » (Lefeuvre, date non précisée, p. 48). En particulier, les copropriétaires ne sont pas théoriquement solidaires dans leurs dettes financières, et le syndicat des copropriétaires, personnalité morale gérante des parties communes, ne dispose d'aucun patrimoine. Aussi, les copropriétaires partagent des parties communes mais ils ne forment pas pour autant une communauté au sens juridique et économique du terme.

Cette situation très singulière n'est pas sans problème puisque, comme le remarque Marie-Pierre Lefevre, elle éloigne les copropriétaires du sentiment de leur interdépendance réciproque, et de ce fait de leur co-responsabilité vis-à-vis de leur bien commun. Or, si les copropriétaires ne sont pas réputés solidaires d'un point de vue légal, ils le sont tout de même dans les faits, ce que l'auteur nomme une « *solidarité forcée* » : ils sont reliés dans leurs gestions et leurs capacités respectives de gérer et d'entretenir les bâtiments et les cadres de vie de leurs copropriétés (*idem*, p. 49). Pour ne citer que l'exemple le plus probant, l'une des manifestations principales des copropriétés en difficultés repose sur le mécanisme par lequel l'incapacité financière des uns à régler leurs charges privées risque de provoquer l'incapacité de la copropriété dans son ensemble à gérer son entretien global (Braye, 2012).

À ce premier registre d'utilisation de la notion de communauté dans le cadre des copropriétés, d'ordre juridique et économique, s'ajoute un deuxième registre, d'ordre social et expérientiel. La notion renvoie alors plus directement à celle de « *communauté habitante* ». La question n'est plus celle des rapports de propriété, mais celle des rapports sociaux de voisinage entre habitants, ce qui inclut les locataires. Il s'agit alors de ce que Marie-Pierre Lefevre nomme « *la copropriété 'en action'* », qui ne relève pas du droit mais de la vie sociale expérimentée par les habitants (Lefevre, date non précisée, p. 47). Cette forme de communauté n'est pas donnée sur le papier et dans les textes de loi, elle n'existe que dans la mesure où se constituent les échanges concrets entre voisins. Mais Marie-Pierre Lefevre montre que ces deux types de rapports, qu'elle renvoie au « *système de voisinage* » et au « *système de décision* », sont en réalité encastés. Les copropriétaires sont à la fois des voisins, qui partagent un même cadre de vie, et des associés, qui partagent la gestion d'un bien commun. Dans le vocabulaire des sociologues classiques, les copropriétaires occupants entremêlent ainsi des rapports communautaires, sur la base de l'appartenance et de l'affect, et des rapports sociétaires, basés sur le dialogue rationnel et l'intérêt stratégique. Les copropriétaires dénoncent à l'occasion les interférences entre les deux systèmes quand la pleine application de l'une des deux en arrive à rendre dysfonctionnel l'autre, par exemple quand les copropriétaires « *jugent que les désaccords stratégiques empêchent les relations de bon voisinage ou qu'à l'inverse, les affinités ou les conflits de l'ordre du voisinage brouillent la rationalité des stratégies relatives à la gestion* » (*idem*, p. 52). Mais ces cas ne font que

rendre particulièrement visible l'encastrement structurel entre les deux systèmes. Marie-Pierre Lefevre montre que cet encastrement peut parfois constituer une forme de « symbiose », quand le rôle d'associé et celui de voisin coïncident, et « *plus précisément, [quand] l'un apparaît comme le prolongement de l'autre* » et que « *les contacts de voisinage apportent la solution à un blocage du système de décision* » (*idem*). C'est alors aussi bien en tant que voisins qu'associés que les copropriétaires s'entraident. La solidarité, dans le sens juridique et économique du terme, autrement dit dans le sens de la contrainte, s'accompagne alors de la solidarité dans le sens moral, celui de l'entraide volontaire et du souci de l'autre. De manière plus large, l'encastrement entre le système de décision et le système de voisinage se comprend également quand les décisions ne se prennent pas seulement au cours des temps formels de délibération mais aussi « *de proche en proche [...] au sein du réseau de voisinage* » (*idem*, p. 53). Ce mécanisme se joue pour le meilleur et pour le pire, tant les rapports de voisinage, selon leur nature, peuvent enrichir ou au contraire contrarier les efforts de gestion rationnelle de la copropriété. En définitive, la bonne tenue des systèmes de décision dépend en grande partie de la qualité des systèmes de voisinage. Par conséquent, travailler les rapports de voisinage peut permettre, selon EQS, d'améliorer les rapports de cogestion.

#### *Des communautés habitantes à renforcer*

Le rapport des accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg à la notion de communauté rejoint en grande partie l'analyse que développe Marie-Pierre Lefevre à propos des copropriétés. Le chemin pour arriver à ces conclusions diffère cependant quelque peu. Précisons tout d'abord qu'ils ne donnent pas de prime abord une signification idéologique particulière à la notion de communauté. Ce n'est pas en référence aux controverses françaises<sup>52</sup> qu'ils utilisent cette notion : « *Je pense que, simplement, on n'en fait pas un sujet. Quand on accompagne une copro, on ne va pas en parler à chaque fois. On va le présenter pendant la première et la deuxième rencontre, quand on pose le kakemono*

---

52 La notion de communauté suscite des fortes controverses en termes d'attrait ou de rejet dans le contexte français. Les uns croient voir dans la communauté un havre de paix, des relations interpersonnelles harmonieuses où chacun vit heureux et à sa place dans un ensemble social intégrateur. Les autres rabattent la notion sur celle du repli sur soi, de l'entre-soi, de la fermeture, de l'oppression sociale et du communautarisme. Les utilisations de la notion sont nettement moins controversées dans d'autres contextes nationaux, en particulier dans les contextes anglo-saxons, scandinaves et allemands, où le terme « communauté » renvoie de manière assez neutre à celle de population d'un territoire donné (Jacquier, 2011).

[le document de présentation de la démarche]. Alors ok, c'est affiché tout le long de la soirée, et ils peuvent le lire et le relire. Mais nous on ne s'attarde pas dessus. On pose ça juste comme ça. On n'a jamais eu de retour là-dessus », annonce Marcellin Grandjean (entretien collectif). Ce n'est qu'au moment de partager ce terme avec l'équipe de recherche Coopro et avec le comité scientifique du Puca pour la présente recherche que les accompagnateurs d'Éco-Quartier mesurent à quel point le terme de communauté suscite des controverses dans le contexte académique français. Notons que l'expérience de L'Épok et de l'Échappée des copropriétés montre que ce type de débats s'étend aussi à d'autres cadres institutionnels. Une accompagnatrice de l'Échappée des Copropriétés témoigne ainsi des occasions au cours desquelles elle a dû justifier de l'utilisation de ce terme auprès de partenaires institutionnels, tout en précisant qu'il y a encore « *d'autres termes qui font tiquer les agents de la politique publique : 'pouvoir d'agir', 'éducation populaire', 'collectif'...* Et on peut se demander si ce sont les mots qui dérangent ou bien le sens qu'ils véhiculent » (Échappée des Copropriétés, discussion collective EQS-LE-EDC).

Sans penser à ces controverses, Emmanuel Marx renvoie avant tout la communauté à l'utilisation allemande de ce terme, c'est-à-dire à une représentation assez neutre de la population d'un territoire : « *à Strasbourg il y a le sujet de la Gemeinschaft<sup>53</sup> partout, le Gemeinschaftsgarten<sup>54</sup>, Gemeinschaft Häuser<sup>55</sup>... Il y a des Gemeinschaft partout en Allemagne ! Il s'agit des communautés locales* » (Emmanuel Marx, entretien collectif). Mais il ajoute rapidement que ce terme renvoie à « *l'enjeu relationnel, et [à] l'enjeu de faire commun* », et que « *on a une pauvreté sémantique en français pour parler de ça* ». Pour lui, la « communauté » renvoie avant tout à une forme d'unité : « *Les habitants, c'est de la diversité. Une communauté habitante, c'est une unité* » (Emmanuel Marx, entretien collectif). Plus loin dans l'entretien, Emmanuel Marx cite Saul Alinsky et sa notion de « *développement communautaire* » (*community organizing*) : cet activiste américain propose une méthode politique pour défendre les intérêts de la « communauté », pensée comme unité préexistante à l'action et auprès de laquelle il s'agit d'intervenir (Alinsky, 2012 [1971]). Il convient de noter que ce caractère préexistant de la communauté relève

---

53 « Communauté », en allemand.

54 Littéralement « jardin communautaire », ce qui correspond aux « jardins partagés » en France.

55 Littéralement « maison communautaire », traduction allemande de la « Maison citoyenne » à Strasbourg.

avant tout du postulat (tout comme serait postulé la primauté de l'individu, du reste<sup>56</sup>). Elle est une représentation qui sert à l'action, à intervenir sur le réel par l'une de ses prises.

Pour Marcellin Grandjean, la notion de communauté renvoie plutôt à des références scandinaves. Plus exactement, il l'emprunte au vocabulaire de la *Team Academy*, méthode de management d'origine finlandaise qu'il applique dans sa coopérative de coaching<sup>57</sup>. « *Ce terme [y] est utilisé pour parler de la communauté de formation. [...] C'est la communauté apprenante, qui apprend ensemble* », précise-t-il (Marcellin Grandjean, entretien collectif). La « *communauté apprenante* » regroupe les personnes qui apprennent ensemble, les uns des autres, sous forme de cercles coopératifs, en favorisant le partage horizontal des savoirs et savoir-faire (*idem*). Ainsi, en appliquant cette méthodologie de coaching dans le cadre des accompagnements des habitants en copropriété, la notion de « *communauté apprenante*<sup>58</sup> » renvoie au rapport pédagogique qu'entretient Éco-Quartier Strasbourg avec les habitants en copropriété : la communauté habitante est avant tout un groupe « *qui apprend ensemble et qui agit ensemble* » (Marcellin Grandjean, entretien collectif).

#### *La « communauté habitante » : un point de départ, un moyen et une visée*

Ainsi, la « communauté habitante » est à la fois un point de départ, un moyen et une visée :

- Elle est un point de départ dans le sens où « *il y a des gens qui ont en commun d'habiter au même endroit, dans une même résidence, qui a son mode de gestion circonstanciée* » (Emmanuel Marx, entretien collectif). La communauté habitante, « *c'est tous les gens qui*

---

56 Norbert Elias montre l'impossibilité de trouver une unité sociale première dans *La Société des individus*, Fayard, 1991, la société et l'individu constituant deux extrémités fictionnelles d'un même continuum.

57 Voici comme la coopérative Mana Mana présente l'approche Team Academy : « *Depuis 25 ans, des méthodes de coaching ont été développées pour apprendre à entreprendre en équipe. [...] Chaque équipe, guidée par un coach, se fixe des objectifs et s'auto-organise pour les atteindre. Ils transforment leurs expériences et leurs erreurs en connaissances pendant des sessions de Dialogue en équipe* », site internet de Mana Mana, page « Team Academy Finlande », manamana.fr/team-academy-finlande, consultée en mai 2023.

58 Notons que l'expression « *communauté apprenante* » apparaît dans d'autres cadres dont on peut toujours retracer des filiations étrangères à la culture française : elle se trouve en particulier dans des chaînes de magasins de bricolage et dans des associations favorisant la collaboration entre apprenants.

*habitent dans la copropriété* », « *tous ceux qui en ont l'usage* » (Marcellin Grandjean, idem). Notons qu'elle ne se confond pas avec l'assemblée générale des copropriétaires : elle inclut les locataires qui habitent la copropriété, mais pas les propriétaires non occupants qui n'y habitent pas par définition<sup>59</sup>. Comme le précise Emmanuel Marx, semblant reformuler la distinction que Marie-Pierre Lefevre établit entre système de décision et système de voisinage, « *la copropriété est constituée à la fois par une communauté de copropriétaires (le syndicat des copropriétaires) et par une communauté habitante. Pour nous, c'est deux éléments constitutifs de la copropriété, sauf qu'il y en a une qui a une existence juridique, et une qui a une forme d'existence sociale, expérimentale* ». Ainsi, la communauté habitante ne recoupe pas les membres participant de droit aux instances de délibération de la copropriété, mais les habitants participant à l'activité habitante au sein de la copropriété. Elle est bien réelle dans le sens où elle s'incarne dans l'expérience concrète, mais elle n'a pas d'existence formelle et juridique. Du reste, elle ne s'incarne pas nécessairement dans les représentations des habitants eux-mêmes, ni dans celles de tout autre type d'acteur (collectivité territoriale, promoteur...). Cette communauté habitante relève de ce que les marxistes nomment un « *groupe en soi* », défini par des conditions communes d'existence ; dans une toute autre perspective théorique, Mancur Olson parle à ce titre de « *groupe latent* » (Olson, 2018 [1966]), et Emmanuel Marx parle quant à lui de « *communauté de condition* ». Selon cette acception, la communauté habitante préexiste à l'intervention des accompagnateurs : ceux-ci doivent s'y adapter, s'ajuster au nombre des individus qui la composent, à leurs personnalités, à leurs points communs et à leurs différences, à leur énergie, leurs capacités, leurs motivations, et à leurs rapports entre eux et envers la copropriété de manière plus large. Comme le résume Emmanuel Marx, « *la communauté habitante, c'est partir du fait que ça existe déjà. Ce n'est pas une question de conviction, de volonté d'y aller, c'est 'vous allez partager ce cadre de vie'. On confronte les gens à cette réalité-là* » (Emmanuel Marx, entretien collectif).

---

59 À la remarque de l'enquêteur selon laquelle les copropriétaires bailleurs « *font partie du jeu* » quand bien même ils n'habitent pas les lieux, les accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg répondent « *C'est juste, ils font effectivement partie du jeu, ils en sont une pièce essentielle dans le fonctionnement d'une copropriété. Mais de facto ce n'est pas dans la communauté habitante qu'on va les retrouver* » (EQS, entretien collectif).

- La communauté habitante est dans le même temps un moyen : c'est une entité mobilisable, sur laquelle on peut prendre prise. Ce « on » impersonnel renvoie à divers acteurs : les promoteurs, le syndic, les accompagnateurs, mais aussi les habitants eux-mêmes. Dans cette perspective, la communauté habitante se fait actrice identifiable et identifiée, support mobilisable pour le dialogue et pour l'action. Cette dimension de la communauté habitante ne se fait pas toute seule ni d'elle-même : il s'agit de la constituer, ou du moins de la renforcer. Cela prend diverses formes, à commencer par l'ensemble des rapports informels liant les habitants dans le cadre de leur expérience de voisinage, dans les couloirs, les halls d'entrée, les jardins, ou tout autre lieu, et pendant les fêtes des voisins, les rythmes quotidiens, ou tout autre temps. Les ateliers d'accompagnement d'Éco-Quartier Strasbourg participent explicitement de ces situations mobilisant la communauté habitante. Tous les habitants (y compris les locataires) y sont activement conviés, les premières séances visent à créer de l'inter-connaissance entre eux, et l'ensemble des ateliers sont pensés comme des situations d'expérience en commun. Toutes ces situations participent au fait que la communauté habitante s'auto-constitue en tant qu'entité mobilisable et agissante. Dans ce qu'il convient de nommer un processus de subjectivation<sup>60</sup>, la communauté habitante vise à dépasser le stade du « *groupe en soi* » pour devenir progressivement un « *groupe pour soi* » - un « *groupe latent* » devenant un « *groupe mobilisé* » dans le vocabulaire de Mancur Olson, une « *communauté de condition* » devenant une « *communauté de conviction* » dans celui d'Emmanuel Marx. Le regroupement objectif, observable d'un point de vue extérieur en tenant compte des conditions d'existence (partager de fait un même cadre de vie) s'accompagne d'un phénomène subjectif : la communauté habitante prend conscience d'elle-même, de ses intérêts communs, de ses capacités, de son histoire et son devenir communs. Ce processus est performatif : il change la situation objective, constitue une nouvelle entité agissante dans le jeu social, et génère de nouveaux cadres d'expérience et de nouveaux rapports sociaux.

Précisons que les supports au travail de subjectivation sont de trois ordres, auxquels on peut ajouter le rapport d'alliance et d'opposition aux autres acteurs (par exemple aux

---

60 La « subjectivation » se comprend par le processus continu par lequel un agent social (individuel ou collectif) se constitue comme sujet social capable d'auto-désignation, d'auto-représentation, d'auto-mobilisation et de délibération (Dubet, 1994).

promoteurs dans le cas de conflit sur la gestion des malfaçons) : des supports spatiaux et matériels (à commencer par les espaces partagés dans lesquels les habitants peuvent se réunir pour discuter ou agir ensemble), des supports organisationnels et communicationnels (des temps de réunions, des réseaux sociaux numériques, ou tout autre moyen de s'accorder de manière explicite ou tacite sur des règles communes), et des supports symboliques (des récits collectifs) (Servain, 2023). Le travail d'accompagnement d'Éco-Quartier Strasbourg peut se comprendre comme un travail de subjectivation des communautés habitantes mobilisant chacun de ces types de support. En particulier, l'accompagnement se centre en grande partie sur la conscientisation et la mise en dialogue des tensions qui traversent les rapports entre les habitants, et sur la gestion des espaces communs.

- En plus d'être un point de départ et un moyen, la communauté habitante est aussi une visée. « *Il y a déjà une communauté existante, et puis elle évolue, elle est à construire. Dans ses liens, ses interactions, ses façons de dialoguer, elle est à construire* », dit ainsi Marcellin Grandjean. Cette construction est progressive : comme tout processus de subjectivation, la communauté habitante ne passe jamais d'un statut complètement latent à un statut complètement subjectivé, le processus est toujours incertain, en cours, et incomplet.

Par ailleurs, cette construction vise des horizons normatifs qui renvoient à un idéal de la communauté. Le premier point de cet horizon normatif est l'impératif de l'inclusion (à l'opposé exact de la représentation de la communauté comme fermeture et repli sur soi). Le souci de l'inclusion part du constat que tous les habitants ne participent pas aux différentes instances de délibération des copropriétés ni aux autres espaces de participation formels ou informels à la vie collective de l'habitat. L'inclusion vise au premier chef les locataires, statutairement exclus des assemblées générales de copropriétaires et aux instances de participation du conseil syndical. Bien souvent, cette exclusion ne relève pas seulement de leur absence physique, mais aussi de leur prise en compte. L'inclusion des locataires nécessite ainsi non seulement de créer des espaces de dialogue en plus des seuls espaces réservés aux copropriétaires, mais aussi d'utiliser des nouveaux canaux d'information (affichage, réseaux sociaux...), et de dépasser l'idée de l'incongruité à ce qu'ils participent à ces espaces de délibération. Factuellement, c'est dans le souci d'inclure les locataires que les accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg en sont venus à privilégier le terme de « *communauté d'habitants* » plutôt que celui de

« copropriétaires » : « c'est pour faire comprendre qu'il y a des choses qui se décident entre propriétaires, mais qu'il y a aussi d'autres gens qui sont impliqués et impactés. Donc il y a un enjeu à les chercher, les locataires. [...] L'idée, c'est de voir la copro dans une globalité » (Marcellin Grandjean, entretien collectif).

Ces efforts ne sont cependant que rarement récompensés : le frein principal à la participation des locataires semble être leur manque de motivations à participer à de tels espaces. Comme le remarque Emmanuel Marx, « il y a des fois des locataires qui sont super intéressés par l'enjeu relationnel, ou le fait de faire des choses en commun, d'avoir un compost, ou je sais pas quoi », mais ces cas restent isolés : « on les voit rarement », regrette-il. Par ailleurs, le travail d'inclusion ne concerne pas seulement les locataires, il s'adresse aussi à ce que les accompagnateurs nomment les « silencieux ». Cette catégorie concerne aussi bien les habitants qui ne participent pas que ceux qui participent sans prendre la parole, ou très peu. Quelles que soient les raisons de ces absences ou faiblesse de participation (défaut de motivation à s'investir dans un habitat pensé comme temporaire, manque de sentiment de légitimité...), le travail d'inclusion consiste à maintenir, par principe, la possibilité d'« entrer dans le cercle », cela en informant publiquement des séances d'accompagnement à venir et en diffusant les comptes-rendus des séances précédentes. « C'est important d'amener à ceux qui s'engagent la conscience de toujours chercher à associer, à informer les personnes qui sont plus éloignées de ces dynamiques », dit Emmanuel Marx. « Il ne faudrait pas que ce groupe devienne un groupe d'entre-soi. Parce que c'est ça le risque, que cette dynamique ne serve finalement qu'à un petit groupe de personnes qui se referme et qui n'arrive plus à faire de place à de nouvelles personnes », ajoute-il : « La communauté, pour moi, ce n'est pas quelque chose qui va être statique, figé à un moment donné. C'est une dynamique, c'est quelque chose qui est en mouvement. C'est cette logique d'inclusion ». Notons qu'il est parfois question d'ouverture au-delà du groupe habitant, notamment à l'échelle du quartier, mais cette perspective cède le pas assez rapidement dans les expériences connues d'Éco-Quartier Strasbourg, « puisque quoi qu'il arrive, on n'a jamais tout le monde » déjà au niveau de la copropriété, note Marcellin Grandjean. « Nous, on va travailler le geste d'inclure. Donc, quoi qu'il arrive, on va essayer d'aller plus loin, de travailler toujours ce geste d'inclure avec les gens qu'on a dans la rencontre », résume-t-il.

Un deuxième point de l'horizon normatif de la communauté habitante, aux côtés du souci d'inclure un maximum d'habitants, est celui de l'équilibrage des forces. Cet horizon n'est pas celui de l'absence de rapport de force : c'est plutôt un essai de leur rééquilibrage pour en faire une dynamique constructive. Cet horizon normatif tient d'un principe d'égalité dans la participation, dans la « *répartition des parts* », dirait Jacques Rancière (2012). L'objet ici n'est pas seulement de susciter la participation de celles et ceux qui ne participent pas ou peu, c'est aussi de s'assurer de modalités de la dynamique de groupe qui permettent une place égale à chacun dans le dialogue et dans l'action collective. Cela suppose de veiller à ce que certains ne prennent trop de place, en particulier des présidents du conseil syndical par rapport aux autres membres du conseil syndical, des membres du conseil syndical par rapport à celles et ceux qui n'en sont pas membres, des propriétaires par rapport aux locataires, des habitants de longue date par rapport aux nouveaux arrivés, des hommes par rapports aux femmes, et de toute autre type d'acteur bénéficiant de rapports sociaux structurellement inégalitaires. L'une des difficultés pragmatiques de cet horizon normatif est d'inciter certains participants à réduire leur place, tout en veillant à ce que les places ne se vident pas. Cela pose la question du leadership. Un premier essai d'accompagnement, avec la copropriété de Rivage, s'est conclu par le constat que la communauté habitante avait manqué de leadership pour maintenir une dynamique soutenue dans le temps – ce constat rejoignant l'observation de Gaëtan Brisepierre (2011). La question du leadership s'est ainsi posée, avec celle du partage des pouvoirs. Dans un registre voisin, se pose bientôt la question de ce que les accompagnateurs nomment la « to-do-cratie » (du verbe anglais *to do*, faire)<sup>61</sup>, c'est-à-dire la propension de certains habitants à ne donner de légitimité qu'à l'action concrète et à « *ceux qui agissent* », en distinction de « *ceux qui ne font que parler* » (propos d'un habitant rapportés par Marcellin Grandjean). L'horizon de l'équilibrage des forces vise alors non à réprimer l'initiative de l'action mais à mieux l'intégrer dans le processus de dialogue partagé. Notons aussi que l'équilibrage des

---

61 Cette expression ressemble à la « do-ocratie » (ou « docratie », ou « do-it-craty ») qui est « *une forme d'organisation dans laquelle les individus ont du pouvoir à la mesure de ce qu'ils accomplissent, des tâches qu'ils choisissent et exécutent de manière autonome. Les responsabilités sont confiées aux individus et pas aux postes qu'ils occupent. [...] À l'origine, ce modèle serait issu du Parti libertarien américain de Sean Haugh et Michael Gilson-De Lemos. Il est aujourd'hui avant tout utilisé au sein des communautés de l'open source et des fablabs. Il est aussi populaire parmi les participants du festival Burning Man (États-Unis)* », Wikipédia, « Do-ocratie », [wikipedia.org/wiki/Do-ocratie](https://fr.wikipedia.org/wiki/Do-ocratie), consulté en mai 2023.

forces renvoie aussi aux rapports antagonistes entre regroupements par affinité ou par intérêt, « *selon les types de logement, selon les statuts d'occupation, selon les localisations* », autant de formes de regroupements qui forment aussi des divisions et « *qui risquent de plomber l'idée, la potentialité d'une communauté habitante* », comme l'indique Emmanuel Marx. L'équilibrage ne concerne pas seulement les personnes mais aussi les sujets abordés eux-mêmes : il s'agit par exemple de faire ressortir des thématiques de discussion qui paraissent laissées de côté, et veiller à ce que certains sujets n'accaparent pas tous les échanges (voir à ce titre l'exemple de la monographie d' Ilios, où les débats sont monopolisés par les démarches avec le promoteur quant aux malfaçons et par les conflits internes aux habitants à propos des barbecues, des piscines et des dispositifs d'occultation dans les jardins). Notons, pour finir sur ce point de l'équilibrage des forces, que celui-ci se manifeste également à propos de la défense des habitants en face d'acteurs extérieurs structurellement plus puissants, en particulier des promoteurs.

L'horizon normatif de l'équilibrage des forces rejoint une troisième visée : celle de la qualité des dialogues et des cadres d'expériences partagées entre participants. Cet horizon n'est pas celui de l'harmonie : il n'exclut pas le désaccord ni le conflit, il cherche plutôt à les travailler comme des moteurs pour avancer collectivement, de manière dialectique, comme de la matière pour créer du dialogue<sup>62</sup>. « *La visée, c'est de faire vivre des expériences où on développe la capacité des personnes, leurs compétences de dialogue, et derrière ça leurs compétences pour coopérer* », indique ainsi Emmanuel Marx. L'expérience du dialogue est pensée à la fois comme un moyen et comme une fin de l'action d'accompagnement : « *moi ce qui m'avait motivé dès le début, c'était d'essayer de profiter de n'importe quelle occasion pour créer des espaces et des temps de dialogue, des expériences de dialogues différentes pour les personnes. [...] À partir du moment où tu as vécu une expérience de coopération, une expérience nouvelle, tu te dis que c'est possible. Tant que tu ne l'as pas vécue, ça n'existe pas* ». Cette recherche du dialogue est soutenue par diverses techniques de communication : partage de la parole, attention donnée à l'écoute réciproque, configuration en petits groupes autour de travaux pratiques, allers-

---

62 Ce propos rejoint l'analyse que propose Georg Simmel à propos du conflit : celui-ci n'est pas nécessairement destructeur, il peut au contraire devenir constructif à partir du moment où il amène les participants à constituer de nouveaux accords communs (Simmel, 1992 [1908]).

retours entre l'activité pratique et la réflexion... Elle est soutenue en particulier par le travail d'inter-connaissance entre les habitants. Cette inter-connaissance se constitue par des dispositifs formalisés de présentation de soi et aussi, éventuellement, par des situations d'apparence plus informelles, tels que les pots en fin de séances. Mais les accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg insistent sur le fait que la recherche de la convivialité entre habitants n'est qu'un moyen et non une fin en soi. « *Moi je ne mets pas forcément la convivialité en numéro 1 sous l'idée de communauté. Ça induit de la convivialité... mais ce n'est pas notre recherche* », dit ainsi Marcellin Grandjean, avant de citer l'exemple d'un habitat accompagné dans lequel l'accompagnement n'est pas placé sur le principe de la convivialité sans que ce ne soit perçu comme un problème particulier. « *Est-ce que ce n'est pas une idée bobo de vouloir faire de la convivialité ?* », se demande-t-il, avant de se recentrer sur l'horizon normatif qui lui paraît primordial : « *on crée une surface de dialogue, et les conditions du dialogue* ». Lors de la discussion collective entre Éco-Quartier Strasbourg, L'Épok et l'Échappée des Copropriétés, Camille Dériot (de l'Échappée des copropriétés) remarque que l'inter-connaissance entre voisins se constitue très rapidement entre participants, et qu'il s'agit de ne pas trop s'attarder sur cet objectif. Yvan Le Goff (de L'Épok) remarque quant à lui que ce n'est pas tant l'inter-connaissance et encore moins la convivialité qui constituent le substrat des bonnes conditions au dialogue, mais le « *rapport de confiance* » entre participants<sup>63</sup> (discussion collective EQS-LE-EDC).

L'horizon normatif de l'expérience du dialogue rejoint ainsi ce que nous avons nommé ailleurs « *l'extension du domaine de ce qui se discute* » (Servain, 2023). Les accompagnateurs visent à ce que les habitants soient en situation et en capacité de discuter de sujets dont ils ne discutent pas habituellement entre voisins, soit parce qu'ils estiment que cela relève du domaine du privé (c'est-à-dire ce qui ne concerne que le ménage), soit parce qu'ils n'en ont tout simplement jamais l'occasion (car les conditions ne sont pas réunies). L'extension du domaine de discussion peut prendre différentes formes : elle commence par le simple fait de faire connaissance entre voisins (ce qui n'est pas le cas dans toutes les relations de voisinage) et va jusqu'aux décisions de mener des travaux de rénovation énergétique des bâtiments, en passant par l'hypothèse de se

---

63 L'expression « rapport de confiance » fait bien évidemment écho au titre de l'ouvrage de Marie-Pierre Lefeuve, *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance* (1999).

donner les moyens de soutenir des voisins en difficulté financière. Cette extension du domaine de ce qui se discute relève d'un « *tour de force* »<sup>64</sup> dans le sens où elle amène les habitants à sortir de leurs cadres usuels d'expérience : « *déjà ils n'ont pas l'habitude d'aller dialoguer, de s'entendre avec plusieurs personnes, de faire en sorte qu'il y ait une véritable qualité de communication... Ce n'est pas un truc qui est arrivé souvent dans la vie. De là à les amener à décider des choses et à entreprendre ensemble, c'est encore un autre niveau. On arrive sur des choses qui sont encore très peu vécues et expérimentées* », dit Emmanuel Marx. Ce tour de force a toutes les caractéristiques d'un horizon normatif : c'est un but visé, mais rien n'en garantit la réalisation. Mais il s'agit de « *ne pas brusquer* » les habitants, de ne pas les forcer en voulant aller trop vite et trop loin dans cette direction, précise-t-il.

Tous ces points normatifs se rejoignent sur un même horizon : regrouper tous les habitants de la copropriété autour d'un projet commun. Les points communs de départ, c'est-à-dire le fait de partager le même cadre de vie, les mêmes bâtiments, etc., sont à mettre en avant et à consolider. Les points de divergences, c'est-à-dire la tendance à se croire autonomes les uns des autres, le manque d'inter-connaissance entre voisins, la diversité des rapports à la copropriété, ne sont pas à nier mais à dépasser. Selon Camille Dériot (Échappée des Copropriétés, discussion collective EQS-LE-EDC), la difficulté principale des accompagnateurs réside dans la diversité des attentes des habitants quant aux ateliers d'accompagnement : « *on ne peut pas mobiliser les gens sur les mêmes sujets, les mêmes objets* ». En effet, les uns participent dans l'idée de faire connaissance avec ses voisins, d'autres dans l'idée de faire état d'un problème qui les occupe dans les parties communes ou bien dans leur logement privé, d'autres dans l'intention de donner l'exemple pour que les autres participent aussi et respectent davantage les règles de vivre-ensemble, sans oublier que d'autres encore ne participent pas... Cette diversité est à l'image de la copropriété elle-même : « *Les copropriétés imposent à des gens de prendre des décisions collectives alors qu'ils ne l'ont pas demandé, qu'ils ne se connaissent pas, qu'ils viennent d'horizons très divers...* », dit Camille Dériot, « *il y a une hétérogénéité parmi les participants, entre ceux qui ont l'habitude de faire des réunions, du débat... Il y a une*

---

64 L'expression est venue de l'une d'entre nous (chercheur·es de Coopro) pendant nos discussions avec les accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg. Ceux-ci se l'ont explicitement appropriée pour nous répondre dans le cadre de nos entretiens.

*diversité de projection, d'attentes, de motivations... »*, poursuit Yvan Le Goff (discussion collective EQS-LE-EDC). C'est pourtant sur la base de cette hétérogénéité protéiforme (en termes d'attentes, de profils sociaux, de trajectoires résidentielles...) que pointe l'horizon normatif de créer une « *communauté habitante* » mue par un « *projet commun* » : la gestion collective de la copropriété. En définitive, la création de la communauté habitante n'est pas une fin en soi, pas plus que ne l'est la convivialité ou les rapports de bon voisinage : il ne s'agit là que de moyens pour mieux gérer la copropriété. Pour reprendre le vocabulaire de Marie-Pierre Lefevre, la consolidation de la bonne tenue du « *système de voisinage* » en termes de communauté habitante donne les bases d'un « *système de décision* » efficient, capable de prévenir des déboires des copropriétés en difficultés, voire en capacité de prendre l'initiative d'aménagements tels que ceux visant à la transition énergétique. L'autrice reconnaît dans une telle « *esthétique de la vie en commun* » « *l'origine de la confiance précontractuelle permettant à des orientations collectives de s'établir*' » : celle-ci permet la « *construction d'un sens commun, et non pas seulement d'un sens de l'intérêt commun 'qui n'effleure que tangentiellement la conscience des habitants'* », et un « *'réseau d'intentionnalités communes' qui ne surgit pas naturellement de la proximité spatiale, mais qui ne peut prendre la forme de prescriptions formelles* » (Lefevre, 1999, p. 118<sup>65</sup>). L'idée n'est pas de dire que des personnes travaillent mieux ensemble quand elles se connaissent bien et s'entendent bien : elle est, plus centralement, de dire que c'est du sentiment de coparticipation à une même communauté que se base le sentiment de coresponsabilité dans la gestion d'un bien commun (et de son risque afférent, insiste Marie-Pierre Lefevre).

Nous pouvons ici revenir à l'étymologie du mot « *communauté* » : le travail de consolidation de la communauté habitante vise en définitive à prendre acte que chaque copropriété forme un « *groupe de personnes (cum) qui jouissent de manière indivise d'un patrimoine, un bien, une ressource, ou bien au contraire une obligation, une dette (munus)* »<sup>66</sup> (Jacquier, 2011, p. 36). Le travail de consolidation de la communauté habitante vise à ancrer cette donnée objective dans les représentations intersubjectives

---

65 Les citations internes sont tirées d'un ouvrage de Conan M., 1996, « La Coproduction des biens publics », thèse pour le doctorat en urbanisme et aménagement, université Paris 12.

66 Notons que l'expression « *au contraire* » paraît incorrecte : il paraîtrait plus pertinent de dire que toute propriété est à la fois « *un patrimoine, un bien, une ressource* » et « *une obligation, une dette* ». Voir à ce titre Vanuxem, 2018.

des habitants, d'ajouter la « conviction » à la « condition », pour reprendre les termes d'Emmanuel Marx, de faire des « groupes en soi » des « groupes pour soi » selon la terminologie marxiste, et des « groupes latents » des « groupes mobilisés » selon le vocabulaire de Mancur Olson. Il s'agit de faire en sorte que des habitants qui ne se sont pas choisis, se retrouvant regroupés malgré eux, deviennent un groupe agissant en tant que tel. Il s'agit, en d'autres termes, d'instituer un processus de subjectivation (Dubet, 2016 [1994]) : la communauté habitante vise à devenir un sujet autonome, capable de s'auto-mobiliser, de délibérer, de prendre la parole en son nom ; c'est aussi une entité connue et reconnue, que l'on peut solliciter, à propos de laquelle on peut constituer un récit et un sentiment d'appartenance. Parler de processus de subjectivation signifie que la communauté habitante devient une unité organisationnelle et expérientielle qui dépasse la simple addition des membres qui la composent. Dans le même temps, parler de processus de subjectivation signifie que le sujet n'est pas constitué d'emblée : le processus n'est jamais achevé, il est continu, fragile, incertain et réversible.

Précisons que la communauté habitante se retrouve elle-même renforcée du fait de la qualité du travail de délibération dans une forme d'encastrement réciproques : comme l'écrit Marie-Pierre Lefeuvre, « *le processus de communication fondée sur des intuitions partagées peut être grandement accéléré par un travail de rationalité implicitement mis à l'œuvre. Ces processus convergents, nécessaires à la formation [d']une 'culture résidentielle', supposent, pour ce qui concerne la copropriété, une intégration entre les deux niveaux d'organisation observés : le système de voisinage, qui peut être le contexte où s'élabore une conscience pratique intersubjective, le système de décision, où s'explicite un projet. Ce que M. Conan appelle une 'culture résidentielle' pourrait aider à définir les formes de la confiance dans les organisations résidentielles* » (Lefeuvre, 1999)<sup>67</sup>. En définitive, le travail de consolidation de la communauté habitante rejoint la visée de la bonne gestion des copropriétés, les deux horizons se rejoignant dans l'idée de faire de la copropriété un projet commun. Il s'agit d'apprendre tout autant à partager conjointement un habitat (un cadre d'expérience) que sa gestion (un cadre de délibération). Les copropriétés sont considérées comme des écoles de la communauté autant qu'elles sont perçues comme des écoles de la démocratie.

---

67 Les citations internes sont tirées de M. Conan, op. cit.

Notons que le projet de joindre communauté et démocratie se situe aux antipodes de la représentation idéologique française classique, qui renvoie quant à elle la notion de communauté à sa version communautariste anti-démocratique, qui dévie de la discussion rationnelle en vue de l'intérêt général au profit des disputes passionnées guidées par les intérêts privés et corporatistes. De manière opposée mais tout aussi postulée que ne le fait l'idéologie classique française, les accompagnateurs d'Éco-Quartier prêtent aux « communautés », du moins certaines d'entre elles et à commencer par les communautés locales, la visée des qualités d'ouverture et d'inclusion, la recherche de l'intérêt commun, l'entremêlement harmonieux entre la dimension contrainte et la dimension volontaire des rapports sociaux, et une symbiose entre les liens guidés par l'intérêt raisonné et ceux définis par l'appartenance et par l'affect, tout en considérant l'unité sociale communautaire comme une unité sociale toute aussi préexistante à l'action qu'elle n'est à consolider. Sans prétendre démontrer que cette représentation serait plus juste qu'une autre, c'est cette vision-là de la communauté qui est recherchée dans le travail d'accompagnement d'Éco-Quartier Strasbourg.

Comme le résumait Emmanuel Marx et Marcellin Grandjean, la notion de communauté habitante renvoie à la visée première de l'accompagnement : *« Pour moi, c'est principalement le portage collectif. C'est associer le maximum de personnes au portage des problématiques liées à la copro. Chose qu'on n'arrive jamais vraiment à... On n'a jamais toute la copro ! On n'a jamais tous les gens de la copro, même si on fait un apéro au pied de l'immeuble. Mais c'est ce pouvoir d'agir collectif. Agir collectivement »*, dit Marcellin Grandjean. Emmanuel Marx renchérit : *« On cherche à développer des capacités, à faire en sorte de s'entendre avec des gens que tu n'as pas choisis. Dans une copropriété, tu ne choisis pas tes copropriétaires. Ils sont là, et il y a un enjeu d'entente, parce qu'on a quelque chose en commun. Il faut faire en sorte de conforter les groupes habitants, les communautés habitantes, dans la capacité de s'ajuster les uns aux autres »*.

#### *Le renforcement du pouvoir d'agir des habitants en copropriété*

Le renforcement du pouvoir d'agir, ou quel que soit le nom que l'on lui donne, « développement du pouvoir d'agir », « empowerment », « encapacitation », *empouvoirement* », vise à augmenter les capacités des acteurs en sollicitant leur action (Bacqué et Biewener, 2013). Cette démarche est intrinsèquement liée à l'idée de l'apprentissage par l'action (*learning by doing*), selon laquelle c'est en agissant, en

expérimentant et en mettant à l'épreuve ses capacités qu'on peut les augmenter. La démarche se distingue de la pédagogie descendante qui considère que le savoir se transmet d'un émetteur actif à un récepteur plus ou moins passif ; elle se distingue tout autant de la logique de l'assistanat, qui renvoie le bénéficiaire de services dans une posture tout aussi passive. À l'opposé de ces postures souvent présentées comme « *traditionnelles* » dans les paysages français de la pédagogie, de la politique publique et de l'intervention sociale, la démarche du renforcement du pouvoir d'agir suppose que les apprenants (ou les bénéficiaires) soient actifs et capables (Astier et Medini, 2019). La démarche est avant toute chose une activation des acteurs et une mobilisation de leurs capacités déjà présentes. Elle repose sur l'idée que les bénéficiaires apprenants sont les principaux acteurs de leur propre changement, et que les pédagogues ou autres services adoptent une posture d'accompagnateurs extérieurs qui orientent leurs actions tout en veillant à éviter de se rendre indispensables. En termes de finalité, la démarche vise à permettre aux bénéficiaires d'acquérir les capacités pour agir par eux-mêmes, de manière autonome. En termes de moyens, elle part du postulat que l'apprentissage ou le service ne sont efficaces que dans la mesure où les bénéficiaires sont actifs, et non simples récepteurs passifs. Action, capacités et (auto-)mobilisation sont ainsi aussi bien des moyens que des visées de la démarche, dans la perspective d'un cercle vertueux : c'est en mobilisant ses capacités qu'on les développe, et c'est en agissant qu'on apprend à mieux agir (*idem*).

Ces principes s'appliquent pleinement à l'accompagnement d'Éco-Quartier Strasbourg : « *Nous on est un corps étranger à la copro. On a vocation à s'en aller. Donc, pour moi, le principe, c'est comment notre action est durable en notre absence. La croyance est qu'il faut qu'on s'inscrive dans une démarche où ils vont apprendre, ils vont développer de nouvelles connaissances et de nouvelles compétences, et pouvoir s'organiser par eux-mêmes* », dit ainsi Marcellin Grandjean (entretien collectif). Emmanuel Marx poursuit : « *la dynamique d'apprentissage par l'action, c'est dans nos modes d'action. [...] On leur annonce qu'on va chercher à les faire pratiquer des outils d'apprentissage par l'action, pour essayer de tirer le plus parti de ce qu'ils vont essayer de mettre en œuvre, de voir ensemble comment on peut dialoguer et s'ajuster en fonction de ce qui a été fait ou de ce qui n'a pas encore été fait, de voir de quelle manière ils peuvent améliorer par là leur capacité de collaborer et de bien vivre ensemble* » (entretien collectif).

### *Mettre les habitants dans une posture d'acteur, créer de l'autonomie collective*

La visée de l'encapacitation est de mettre les habitants dans une posture d'acteurs en capacité de délibérer et d'agir pour leur propre devenir. En l'occurrence, il s'agit de faire des copropriétés ce que Marie-Pierre Lefeuvre nomme des « *copropriétés autonomes* » (Lefeuvre, 1999). Cela s'oppose d'une part au manque de prise quand les habitants ne parviennent pas à s'organiser collectivement, et d'autre part quand les copropriétés sont prises en charge par des institutions tierces, que ce soient des bailleurs sociaux ou des collectivités territoriales. Il s'agit donc pour les accompagnateurs de donner les moyens aux habitants d'agir par eux-mêmes, sans se substituer à leurs propres actions, et de solliciter les capacités des habitants eux-mêmes. Cela se traduit par une formule couramment utilisée dans les pédagogies actives et dans le travail social : « *faire avec, et non faire à la place de* ». « *La croyance de fond, c'est de dire que les personnes sont capables en autonomie de créer leurs conflits, donc elles sont capables de créer par elles-mêmes leurs solutions. [...] On se positionne pour partir de là où ils en sont, et qu'ils trouvent par eux-mêmes leurs solutions [...] et après ils vont pouvoir le répéter, ils vont pouvoir le refaire* » (Marcellin Grandjean). L'un des écueils à éviter est de donner le sentiment que l'accompagnateur devienne indispensable, ce qui serait contraire à la visée de la démarche, comme le poursuit Marcellin Grandjean : « *Je sais qu'au début, quand j'avais commencé ce style d'accompagnement, les gens disaient 'oui mais alors il nous faudrait des Marcellin dans la copro'. Et là, pour moi, je me suis dit quid de leur autonomie, s'ils ont besoin de moi ? C'est con... C'est que je me suis rendu indispensable, et eux dépendants, et que je n'ai pas travaillé comme il fallait, d'une certaine manière. Au contraire, c'est plutôt bon signe quand les gens nous virent, nous demandent de partir, et font par eux-mêmes après. C'est qu'ils ont compris le truc. Pour moi, c'est la vocation à ne pas rester. À inspirer, et à se barrer* ».

La capacité que l'on cherche à renforcer relève avant tout de la capacité à s'organiser collectivement, comme le dit Emmanuel Marx : « *l'essentiel de notre travail se joue dans les compétences en matière d'auto-régulations. [...] C'est ça qui est compliqué. Il n'y a pas grand monde qui arrive à faire ça. En général, ça foire continuellement, parce que les gens s'engueulent, ou publient ça sur WhatsApp, ou bien on n'ose rien dire, on ne sait pas comment dire... Une bonne partie du travail qu'on amène, pour lequel on joue le rôle de catalyseur, c'est autour de ces règles de régulation. On va les pousser à les formaliser, à les*

*tester, et à apprendre autour des règles de régulation pour que rapidement ils aient pu se confronter à cet enjeu essentiel dans une forme de cogestion* » (entretien collectif). Cette question de la formalisation des modes de régulation n'est pas à confondre avec la formulation des règles. Il ne s'agit pas d'écrire une fois pour toute un règlement mais, presque au contraire, de convenir de comment on peut continuellement discuter des règles. La capacité à rediscuter des règles se situe entre deux excès, d'un côté l'impossibilité de discuter des règles car elles sont trop fermement établies (c'est le cas habituel d'un règlement, mais c'est aussi le cas de nombre de règles d'autant plus solidement ancrées qu'elles sont tacites), de l'autre côté l'impossibilité de discuter des règles par manque de support pour le faire (par exemple quand on ne trouve pas les moyens de communiquer). Le travail d'accompagnement à la capacité de régulation renvoie ainsi au renforcement des supports de régulation. Ceux-ci sont d'ordre individuel (capacité à l'écoute, à la parole, à la réflexivité...) et d'ordre contextuel (temps de réunions, techniques de communication...).

Former à ces capacités suppose de les expérimenter concrètement, de les éprouver. Aussi, les ateliers d'accompagnement sont-ils aussi formateurs, si ce n'est plus, par leurs formes que par leurs contenus. Les ateliers sont des occasions de mettre en pratique des techniques, des outils, des rituels, des « *gimmicks* »<sup>68</sup> de communication pour reprendre le terme de Marcellin Grandjean. Les séances mobilisent ainsi les techniques de placements des participants en rond sans table centrale, des alternances entre les moments en plénière et les moments en petits groupes, et entre les moments de parole et les moments où les corps sont mis en action. Parmi les techniques courantes se trouvent les tours de table, les projections de diaporamas, les affichages sur *paperboards*, les contributions sur *post-its* colorés, les comptes-rendus envoyés aussi aux non-participants, les pots conviviaux en fin de séances. De manière plus élaborée, les accompagnateurs mobilisent des outils du management participatif : le *check-in* ou *tour d'inclusion météo* repose sur l'expression des rapports de disponibilité de chacun des participants envers la séance qui débute ; le *Motorola* vise à partager en début de séance l'expression des attentes de chacun quant à la séance du jour et le bilan en fin de séance de « *ce qui a bien marché* », « *ce qui a moins bien marché* », et ce qui est attendu pour la

---

68 Sur le site Wiktionnaire, la définition d'un « gimmick » est : « *Nouveauté, gadget astucieux, en particulier dans le champ publicitaire* », [wiktionary.org/wiki/gimmick](https://fr.wiktionary.org/wiki/gimmick), consulté en juin 2023

séance suivante ; le *cycle expérientiel de Kolb* se base sur le principe d'allers-retours permanents entre l'action et la réflexion.

L'essentiel des techniques tournent autour d'un même enjeu : solliciter la participation qualitative du plus grand nombre. Les accompagnateurs adoptent des techniques pour inciter les non-présents à venir participer, que ce soit par voie d'affichage, de listes mails et réseaux sociaux (WhatsApp...) ou des campagnes d'information et de discussion « *en pied d'immeuble* ». L'idée sous-jacente à celle de faire participer les habitants et de les amener à se sentir concernés : « *à partir du moment où t'as donné la parole aux personnes, les gens se sentent plus concernés* » (Emmanuel Marx). Cette idée paraît relever de l'évidence, mais elle renverse une représentation plus courante selon laquelle le sentiment d'être concerné serait une condition nécessaire à la participation. En réalité, ces deux idées ne s'opposent pas tant que cela mais elles diffèrent sur la conclusion pratique qui en ressort : la posture visant à donner l'antériorité à la participation plutôt qu'au sentiment d'être concerné est une posture davantage pragmatique (être dans le « *geste d'inclusion* », comme l'exprime Marcellin Grandjean) que moralisatrice (sur fond d'une valorisation des participants et d'une disqualification des non-participants qui seraient indifférents au bien commun).

Dans une même logique, les techniques de participation visent également à partager la parole entre les présents, et à éviter que certains restent dans une posture silencieuse. Ces techniques sont celles des tours de tables, des incitations aux prises de paroles, et des mises en situation en petits groupes. Comme l'indique Emmanuel Marx, « *dès que t'es en sous-groupe, il y a plus de possibilité d'expression, et plus de sentiment d'être écouté. Les gens en ressortent en général de façon, je sais pas, plus positif, plus nourris. La base de la base, c'est l'attention à la relation à l'autre. On essaie de mettre l'accent là-dessus. C'est parce qu'on met de l'attention à la qualité de la relation que la relation va être effectivement de qualité. Et ça c'est très lié, je trouve, à la culture CNV [Communication Non Violente]. C'est pragmatique. Si tu veux avoir une relation efficace avec quelqu'un, qui marche bien, il faut que tu mettes de l'attention dans la relation avec l'autre* ». Emmanuel Marx et Marcellin Grandjean insistent sur cet aspect pragmatique de la qualité de la communication : pas plus que la convivialité de voisinage, celle-ci n'est pas une fin en soi, c'est un moyen pour mieux s'organiser et pour renforcer le pouvoir d'agir collectif.

### *Du travail de l'habiter en copropriété*

La visée du renforcement du pouvoir d'agir des habitants en copropriétés repose sur une activité que l'on n'envisage que rarement comme un travail demandant des compétences : le travail de l'habiter en copropriété. Cette visée est centrale dans les démarches d'accompagnement d'Éco-Quartier Strasbourg. Avant de spécifier l'expression « *travail de l'habiter en copropriété* », il convient de définir l'expression, plus générale, de « *travail de l'habiter* ». Celle-ci renvoie à l'idée qu'habiter relève intrinsèquement d'une forme de travail. Le travail de l'habiter renvoie à tout ce qu'une personne doit accomplir pour habiter effectivement.

Sylvaine Le Garrec et Manon Leroy analysent ce travail de l'habiter dans le cas d'acquisitions de logements neufs (Le Garrec et Leroy, 2022). Leur analyse est d'autant plus parlante dans le cadre de notre propos que les accompagnements d'Éco-Quartier Strasbourg s'organisent au sein de copropriétés neuves. Quand bien même ces logements sont « *produits dans des conditions particulièrement favorables* », les autrices parlent d'« *épreuves* », en l'occurrence d'« *épreuve du neuf* », à propos de l'ensemble des « *pratiques d'appropriation développées par les habitants pour transformer leur 'logement' – produit marchand et standardisé conçu par le promoteur – en un chez-soi, support de l'expression de soi et propice à leur construction identitaire* » (*idem*, p. 3). Elles présentent cette série d'épreuves comme « *un véritable travail qui va prendre différentes formes et durer plusieurs années* » (*idem*, p. 4). Ce travail commence dès la phase de conception, quand les futurs acquéreurs interviennent sur le plan de l'appartement et se projettent sur leur logement, nécessitant de fait « *l'apprentissage de compétences qui relèvent d'une pratique professionnelle* » (*idem*, p. 5). Le travail se poursuit lors de la livraison des logements, quand les habitants emménagent concrètement les lieux. Ce travail n'est pas seulement celui de l'aménagement matériel des lieux, c'est aussi le travail sur soi à effectuer dans le cas, courant, d'une forme de « *désenchantement* », ceci aussi bien à propos du logement lui-même (« *découverte de défauts de finitions, de désordres, d'erreurs de conception et de malfaçons – et ce autant à l'échelle du logement qu'à l'échelle de l'immeuble* ») que des professionnels de l'habitat (promoteurs, entreprises, syndics, experts, assureurs...) avec qui on pensait ne plus avoir à faire et auprès desquels les rapports de confiance laissent la place aux rapports de force asymétriques, générant

éventuellement « *chez les acquéreurs un sentiment de tromperie ou d'impuissance qui rejaillit sur leur projet résidentiel* » (*idem*, p. 6-7).

S'ensuit un « *travail de réenchantement* » de la part de l'acquéreur consistant à « *redonner à son logement et à son immeuble les qualités nécessaires pour se sentir chez soi* » (Le Garrec, Leroy, 2022, p. 8). Ce travail se situe d'abord au niveau du logement (« *le travail dans l'appartement* », disent-elles) : l'acquéreur « *va continuer son patient travail d'adaptation aux contraintes très fortes de l'espace propre aux appartements neufs* » et va « *produire un important travail technique et administratif concernant la levée des réserves et la reprise des désordres constatés dans leur logement et dans leur immeuble* » (*idem*, p. 8). Ce travail se situe ensuite au niveau de l'immeuble, voire du quartier. Au final, « *le sentiment de se sentir chez soi [...] est le résultat d'un long travail de re-positivisation qui a pris des formes multiples* », travail dont elles situent la durée moyenne autour de 3 ans après emménagement (*idem*, p. 10). « *Le parcours d'accession d'un appartement neuf est ainsi un parcours d'apprentissages multiples au cours duquel l'acquéreur-copropriétaire-habitant doit se doter de manière autodidacte de compétences aussi diverses que pointues. Ces expériences mettent en lumière que les acquéreurs-habitants d'un appartement neuf ne sont pas ni de simples 'usagers' ni de simples 'consommateurs' de leur habitat. Fournissant un travail considérable dans la conception de leur logement et la mise en vie de leur immeuble et de leur copropriété – voire de leur quartier, ils peuvent être reconnus comme faisant partie des 'producteurs' de l'habitat collectif neuf* », poursuivent-elles (*idem*, p. 10). Alors que le sens commun pousserait à croire que l'acquisition d'un logement neuf devrait faire l'économie d'un travail particulier puisqu'il promet un logement « *clé en main* », cette étude de Sylvaine Le Garrec et Manon Leroy montre que le travail de l'habiter s'y reconnaît aussi.

Le cas des copropriétés provoque plusieurs spécificités au travail de l'habiter. Cela ne tient pas seulement dans le fait que les habitants doivent voisiner auprès d'habitants qu'ils n'ont pas choisis, ni que les habitants doivent travailler l'appropriation de leur logement dans une échelle qui dépasse celle de leur seul logement privé : ces situations sont des plus banales et ne sont pas le propre des copropriétés. La particularité du

travail de l'habiter en copropriété<sup>69</sup> repose sur deux points qui relèvent toutes deux du statut juridique de la copropriété. Le premier point est que les copropriétaires ne sont pas seulement des voisins, ce sont aussi des associés. Pour reprendre les termes de Marie-Pierre Lefeuve (1999), la copropriété croise un système de voisinage et un système de gestion. Comme si cela n'était pas assez complexe comme cela, il faut rappeler que ces deux systèmes ne se recouvrent pas complètement : les locataires font partie du système de voisinage sans faire partie du système de gestion, et les copropriétaires bailleurs se situent à leur exact opposé, étant membres de droit des espaces délibératifs officiels sans occuper les lieux au quotidien. La spécificité du travail de l'habiter en copropriété consiste ainsi à l'engagement singulier que demande l'engagement dans l'entité complexe que forme la copropriété. Le système de voisinage comprend des voisins, avec les rapports que cela génère (joies, convivialité, entraide, agacements, conflits...). La gestion de ce système demande un certain travail et des compétences qui relèvent parfois des compétences professionnelles. Le système de gestion comprend quant à lui un canevas particulièrement complexe regroupant un ensemble lexical propre que ne maîtrisent pas toujours les copropriétaires les plus aguerris : conseil syndical, syndic de copropriété, assemblée générale des copropriétaires, parties communes, tantièmes, majorité qualifiée... L'ensemble est tellement complexe qu'il justifie un ensemble de professionnels spécialisés (syndics, juristes, experts en assurance ou en banque...)<sup>70</sup>. Cette professionnalisation ne suffit cependant pas, loin s'en faut, à dégager les habitants d'une certaine charge de travail. Les membres les plus actifs des conseils syndicaux, en particulier, parlent parfois de leur mission comme un véritable métier, dans le sens d'une activité qui demande du temps, des efforts et des compétences. Pour ce faire, ils mobilisent souvent des compétences

---

69 L'expression « *travail de l'habiter en copropriété* » se rapproche de l'expression « *travail pour l'immeuble* » que propose Marie-Pierre Lefeuve (2022 [1999]). La différence de noms s'explique par la différence des perspectives d'où proviennent leurs noms : l'expression « *travail de l'habiter en copropriété* » cherche à spécifier ce travail par rapport à ceux observables dans d'autres modes d'habitat, alors que l'expression « *travail pour l'immeuble* » est d'emblée comprise dans le milieu de la copropriété, cherchant à distinguer dans ce contexte le travail à l'échelle du logement privé et celui qui concerne l'ensemble de l'immeuble.

70 Marie-Pierre Lefeuve soutient l'hypothèse que la complexité du régime de la copropriété est maintenue à dessein par les corps professionnels qu'elle génère, dans l'idée d'auto-justifier un domaine professionnel d'expertise (Lefeuve, 2003). Cela rejoint bien la remarque d'Howard Becker selon laquelle une profession se reconnaît notamment par l'utilisation d'un « *vocabulaire ésotérique spécifique* » (Becker, 2002).

acquises dans leur propre profession : trésorerie, secrétariat, gestion de projet, communication<sup>71</sup>... Ils posent par ailleurs parfois la question de la rétribution attendue d'un tel travail, entre le thème du « *sacerdoce* » quand on renonce à toute forme de rétribution, de l'attente (souvent déçue) de reconnaissance symbolique auprès des autres copropriétaires, et de la rémunération que cela supposerait si ce travail était reconnu comme un emploi salarié. Autre type de question partagée : celle de la répartition du travail : ainsi, lors du premier living-lab de Coopro (juillet 2023), une présidente de conseil syndical raconte l'engrenage par lequel plus des personnes gagnent en compétence dans le travail de gestion de la copropriété, plus elles deviennent indispensables aux yeux des autres habitants de la copropriété, et plus elles prennent de fait un rôle qui se rapproche d'un emploi professionnel spécialisé, la rémunération salariée en moins. La question se pose par ailleurs bien souvent à savoir comment se négocie la répartition du travail entre les copropriétaires et les corps professionnels attirés, à commencer par les syndicats de copropriétés<sup>72</sup>.

En un mot, à bien y regarder, et en plus des deux autres sens de la notion de « travail » (un « *processus de transformation* » et une « *activité exigeant un effort soutenu en vue d'un résultat*<sup>73</sup> »), la gestion d'une copropriété n'est pas tout à fait étrangère aux logiques professionnelles. Il convient cependant de préciser que cette remarque ne s'applique réellement qu'aux habitants les plus engagés dans la gestion de la copropriété. De fait, la gestion ne repose bien souvent que sur les épaules de quelques copropriétaires particulièrement investis, très généralement membres attirés du conseil syndical. Or, comme nous l'avons vu, l'un des enjeux principaux portés par les accompagnements d'Éco-Quartier Strasbourg est que ce travail soit partagé au maximum, non seulement

---

71 Le constat de mobilisation des compétences professionnelles remobilisées dans le cadre d'instances bénévoles est bien connu à propos des dispositifs participatifs (Sintomer, 2008) et des conseils syndicaux de copropriété (Kabriti, 2023).

72 L'auto-constitution des copropriétaires en tant que syndic bénévole étant l'une des modalités possibles de la répartition consistant à se garder l'intégralité du travail de gestion sans avoir recours à un syndic professionnel. Plusieurs copropriétaires découvrent par l'expérience que faire l'économie d'un syndic professionnel ne renvoie pas seulement à une économie financière, c'est aussi l'ajout d'une réelle charge de travail demandant du temps, de l'effort et des compétences. Voir, dans le cadre du même programme coordonné par le Puca à propos des copropriétés, le rapport « Synbiose : syndicats bénévoles, initiative, organisation et sens de l'engagement ».

73 Dujarier M.-A. (2019), « Qu'est-ce que le travail ? », dans Fondation Copernic, *Manuel indocile de sciences sociales*, Paris, La Découverte, p. 821-831.

auprès des autres copropriétaires mais aussi des locataires. Le partage escompté du travail n'est pas seulement celui de la charge et de l'effort, c'est aussi celui du résultat attendu, à savoir celui de pouvoir bénéficier au sein de la copropriété d'un cadre plus disposant au travail subjectif de l'« *appropriation du chez-soi* » et de la « *constitution de la personne habitante* » (Segaud, Brun et Driant, 2002, p. 213). Cette acquisition de compétences mises en situation, ce « *renforcement de la capacité d'agir* » pour reprendre le vocabulaire d'Éco-Quartier Strasbourg, porte à la fois sur le travail du système de voisinage et sur celui du système de gestion.

Aux côtés de l'entremêlement des domaines des logements privés, du système de voisins et du système de gestion, la spécificité du travail de l'habiter en copropriété tient à un deuxième point, relevant lui aussi des particularités du statut juridique de la copropriété : son rapport tout à fait singulier à la propriété. Nos entretiens confirment le constat de plusieurs études à propos des copropriétés (par exemple : Lefeuvre, 2003) : dans le terme « copropriétaire », les copropriétaires ont souvent tendance à oublier le préfixe « co » pour ne garder que le mot « propriétaire ». Autrement dit, les copropriétaires se conçoivent davantage comme des propriétaires autonomes les uns des autres et jouissant pleinement des droits afférant à ce statut que comme des co-gestionnaires, co-responsables et co-contraints d'un ensemble commun. Ils pensent que leur statut de propriétaire les libère de leurs liens envers leurs voisins sans prendre en compte ni même souvent sans conscientiser que leur statut de *co*-propriétaire les ramène à une « *solidarité forcée* » tissée d'interdépendance (*idem*). Cette interdépendance, aussi contraignante que contrainte, est multiple : les prises de décision nécessitent de formaliser les accords avec les autres copropriétaires, l'entretien des bâtiments et la qualité de l'habitabilité des lieux dépend des voisins, les parties communes ne peuvent pas être pleinement appropriées, les droits et devoirs des copropriétaires sont définis par un règlement de copropriété... L'interdépendance se retrouve aussi dans le partage des risques financiers, l'impossibilité des uns de payer leurs charges se répercutant de fait sur la capacité financière de l'ensemble de la copropriété, ce que montre bien le cercle vicieux dans lesquelles sont prises les copropriétés dites en difficultés (Braye, 2012). Cette tendance à ne pas prendre en compte l'interdépendance des copropriétaires n'est pas seulement due à un aveuglement plus ou moins volontaire de la part des copropriétaires : l'ambiguïté se retrouve dans le

statut juridique lui-même (Manson, 2016), et elle se retrouve confortée par les professions attirées de la copropriété qui ont tout intérêt à maintenir auprès de leurs clients la représentation d'un mode de propriété dénué de toute contrainte et de tout risque liés à son caractère partagé (Lefevre, 2003).

Les accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg travaillent dans une dynamique processuelle : faire en sorte que les résidents, où qu'ils en soient dans leur rapport à leur habitat, deviennent davantage « habitants » de leur copropriété, qu'ils s'envisagent davantage ainsi, qu'ils soient davantage reconnus comme tels, et qu'ils agissent davantage en conséquence. Cela suppose des capacités, que les accompagnateurs visent à renforcer, mais cela suppose aussi des appétences. Mais cela amène à un questionnement majeur : est-ce là une demande exprimée de la part des habitants ? En effet, l'accompagnement d'Éco-Quartier Strasbourg s'annonce comme reposant sur l'expression des besoins des habitants. Il s'agit là du quatrième et dernier point sur lequel reposent les horizons normatifs des démarches d'accompagnement de l'association.

### 1.2.3. Une approche basée sur l'expression des besoins des habitants

L'une des postures pédagogiques principales des accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg est de se baser sur les besoins des habitants. Encore une fois, le principe est pragmatique : l'idée est que l'on apprend toujours mieux quand on est actif dans son apprentissage, et quand on estime que ce que l'on apprend répond à une utilité, voire à un besoin. Ce principe pédagogique est à la base des pédagogies actives. Il vise à mettre les demandes, les capacités et les expériences vécues des habitants au centre de leurs apprentissages - « *Ne sortez jamais du champ d'expérience des gens de votre groupe* », préconise par exemple Saul Alinsky (2012, p. 182). Ce principe suppose une posture de disponibilité, d'écoute et d'adaptabilité de la part des accompagnateurs. Il se distingue des pédagogies plus descendantes, centrées quant à elles sur les savoirs et les attendus des institutions et de leurs enseignants, éducateurs ou accompagnateurs mandatés. Mais ce principe de non-imposition de problème n'est pas pour autant une absence d'incitation. Comme le notent Isabelle Astier et Arezki Medini (2019), la figure de l'accompagnateur relève à la fois du compagnon égalitaire et de l'éducateur guidant. Cela transparaît bien dans cette citation d'Emmanuel Marx : « *Moi, ma vigilance, c'est toujours d'aller au rythme des gens, au rythme du groupe. Si on part de leurs petits mouvements, il y*

*a plus de chance qu'ils soient réceptifs. Parce que c'est ce dont ils ont besoin à ce moment-là. C'est pas nous qui estimons qu'ils ont besoin de ça. [...] Nous on prend la balle à ce moment-là [...] C'est vraiment une posture, un positionnement [...]»* (Emmanuel Marx, entretien).

### *Une posture de tiers neutre et non expert*

En application de ce principe pédagogique, les accompagnateurs adoptent ce qu'ils nomment une « *posture de tiers neutre et non expert* ». La posture de non expertise consiste à éviter que les accompagnateurs soient mis en situation de détenteurs du savoir et du savoir-faire, ce qui contredirait la visée pédagogique consistant à amener les habitants à trouver leurs propres solutions par eux-mêmes. Pour Emmanuel Marx, « *un non expert se positionne en disant 'je n'y connais rien à votre sujet, mais je vais vous aider à organiser votre travail collectif'* ». Peu importe que cette non expertise soit feinte ou réelle : il s'agit là de la posture pédagogique que Jacques Rancière nomme celle du « *maître ignorant* », celle qui consiste à organiser les conditions de l'apprentissage par soi-même plutôt que de transmettre un savoir de sachants à non-sachants. Cela dit, comme le précise Emmanuel Marx, « *on ne se met pas en position d'expertise dans le sens de donner des conseils aux gens mais, de facto, on développe une expertise à force de se retrouver dans des situations de copropriétés assez proches sur les problématiques. On ne joue pas de cette expertise-là dans les séances, mais on nous sollicite quand même de plus en plus sur notre connaissance du fonctionnement et des mécanismes humains et sociaux dans les copropriétés. Les collectivités, les promoteurs ou autres, on nous demande notre avis pour plein de choses* ». Cette remarque montre que la posture de la non expertise contient sa limite : les accompagnateurs sont de fait attendus dans des expertises qu'ils ne peuvent feindre de nier complètement. Un compromis jugé acceptable demeure dans la possibilité de rendre compte de ces expertises par la voie du témoignage d'expériences : « *on dit, à l'occasion, comment ça se passe dans tel ou tel copro qu'on connaît. Mais ça reste de l'expérience. C'est pas un savoir général* », dit ainsi Marcellin Grandjean. « *Le seul élément descendant qu'on amène, c'est sur l'organisation de la copropriété. [...] Il y a le bâti et le réglementaire. On essaie de leur faire prendre connaissance de ce cadre-là. Et tout le reste, c'est un cadre de questionnement* », poursuit Emmanuel Marx. Ce cadre préexistant de la copropriété est décliné sur trois axes qui constituent les premiers ateliers d'accompagnement : « *La première rencontre, c'est leur*

*faire prendre conscience de l'environnement humain dans lequel ils vont baigner, c'est faire connaissance les uns avec les autres. Le deuxième, c'est prendre connaissance de l'environnement physique dans lequel ils vont baigner, c'est voir ce qu'ils vont avoir en commun, en plus de leur logement, à la fois dans la copropriété et en dehors de la copropriété, leur place dans la ville, dans le quartier. Le troisième, c'est la prise de conscience de tout l'aspect organisationnel de la copro, aussi bien ce qui est dit par la loi que ce qui n'est pas dit. C'est aussi à travers ce que eux ils se posent comme question, ou quelle idée, ou quel risque. Donc c'est aussi tiré de leur expérience. Donc c'est un partage de prise de conscience, c'est un partage de récit ».* Ainsi, la non expertise qu'essaient de tenir les accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg se pose en distinction des postures expertes des promoteurs, des artisans ou des juristes, mais elle relève tout de même d'une forme de compétences de spécialisations professionnelles : celles d'organiser la discussion collective et, dans cette optique, de donner à comprendre et conscientiser les cadres établis et préexistants à l'expérience, ceci en termes sociaux, matériels et réglementaires.

À la posture de non expert s'ajoute une autre visée, celle de la « *posture de non-jugement* » des besoins exprimés. Emmanuel Marx et Marcellin Grandjean donnent l'exemple du besoin exprimé par des habitants d'élever davantage de clôtures au sein de leur habitat. D'un point de vue extérieur, cette demande pourrait être jugée inconvenante car contraire à l'idéal de l'habitat ouvert et accueillant – c'est du moins les avis que les accompagnateurs décèlent dans les réactions de stagiaires et des chercheurs de la présente enquête quand il est question de telles demandes dans l'un des habitats accompagnés. Emmanuel Marx et Marcellin Grandjean prennent cet exemple pour montrer qu'ils sont quant à eux ouverts à toute demande de la part des habitants « *tant que c'est ce qu'ils expriment comme besoins* » : « *moi, s'ils veulent installer des barbelés, bon, ben d'accord, ok* », dit même Marcellin Grandjean de manière provocatrice, en ajoutant à la symbolique des clôtures celle des barbelés, dispositif de clôture particulièrement agressif s'il en est. Le fait que l'exemple cité relève de la question sécuritaire ne tient pas du hasard : Saul Alinsky remarque que les besoins exprimés par les habitants relèvent très souvent de la sécurité, et qu'il s'agit de prendre au sérieux ces besoins plutôt que de les disqualifier au nom d'une morale extérieure, par ailleurs

souvent formulées par des personnes qui sont quant à elles structurellement protégées de ce besoin (Alinsky, 2018).

Mais la figure du compagnon n'éclipse jamais complètement la figure de l'éducateur. Pour rester sur cet exemple, l'expression du besoin de clôture n'est pas traitée de manière inerte, elle est travaillée : *« Après c'est de quelle manière tu réponds... C'est important de leur faire distinguer le besoin des solutions techniques, parce que souvent il y a une sorte de raccourci qui fait que du besoin de sécurité, on pense direct à des fermetures, blam !, alors qu'on peut se demander : c'est quoi l'enjeu, c'est quoi le besoin, de quelle manière on pourrait y répondre ? »* (Marcellin Grandjean). Le travail d'accompagnement ne consiste pas seulement à recueillir des demandes et doléances (un simple questionnaire suffirait pour cela), il s'agit de questionner les expressions, et par là les besoins : *« Quand les gens viennent et disent 'on veut clôturer notre espace', nous on leur demande 'pourquoi vous voulez le faire ?'. Ils répondent qu'ils veulent être sécurisés, éviter les intrusions, ce genre de choses. Et nous on dit 'ok, est-ce que la clôture c'est le seul moyen ?'. C'est les titiller. Leur demander s'ils sont sûrs que c'est le seul moyen. Si c'est vraiment le moyen, ben ok, allez-y, faites ce qui vous chante. Mais il y a peut-être d'autres solutions. Je sais pas, des caméras... Ils ont pensé à la caméra aussi... Mais c'est au moins de leur permettre ce pas de côté »* (Marcellin Grandjean). Ainsi, l'intervention des accompagnateurs ne se fait pas sur le contenu de la solution à apporter (ce ne sont pas des experts de la sécurité, ni du bâtiment, ni de la loi), mais sur la forme, la procédure de délibération : l'enjeu est de renforcer l'auto-mobilisation habitante, d'inciter à un dialogue autour du besoin exprimé, et de faire en sorte que le plus d'habitants possible soient inclus dans ce dialogue. *« Nous, la question sur des situations comme ça, c'est de renvoyer au groupe. C'est de dire 'la décision que vous prenez, est-ce que tout le monde est ok ?' C'est comment on peut être sûr que la majeure partie des résidents se retrouvent dans votre décision ? Nous on va être là-dessus, questionner des angles morts »* (Marcellin Grandjean).

#### *Un paradoxe : inciter en restant neutre*

Mais cette posture de tiers neutre, non expert rencontre plusieurs limites. Si les accompagnateurs estiment travailler à partir des besoins des habitants, que se passe-t-il quand ceux-ci ne les expriment pas, voire quand ils expriment des attentes qui paraissent contraires à celles pour lesquelles les accompagnateurs sont venus ? En

particulier, le désir de partager la décision avec le plus d'habitants possibles ne correspond que rarement aux besoins exprimés par les habitants au-delà du discours convenu. Emmanuel Marx rapporte ainsi les propos d'une copropriétaire lors d'une séance d'accompagnement : *« on ne va pas demander aux locataires, les locataires de toutes façons ça tourne en permanence »*. L'accompagnateur dit comprendre et accepter cette posture habitante : *« En fait, il faut faire avec ces représentations-là. Je trouve que quand on juge avec les représentations, c'est plus compliqué après de travailler que quand on cherche à les écouter, à les accueillir, et à faire avec »*. Mais il n'en demeure pas moins que s'empêcher de travailler à dépasser ces dites représentations revient à tuer dans l'œuf la visée que se donnait ce même accompagnateur en termes d'*« ouverture du dialogue le plus inclusif possible »*.

Une autre limite à l'idée de toujours se baser sur les besoins des habitants se trouve dans l'observation que les sujets enjeux de conflits reviennent incessamment sur la table, et qu'ils charrient avec eux des postures peu disponibles au dialogue. *« Ça tourne en rond, c'est toujours les mêmes sujets qui reviennent... [...] les gens campent sur leurs positions... [...] On perd notre temps à essayer de faire du dialogue alors qu'il y a une répétition des postures »* (Marcellin Grandjean). Ces sujets diffèrent d'un habitat à l'autre, mais certains d'entre eux reviennent de manière particulièrement récurrente, à commencer par les questions concernant les malfaçons des bâtiments. Les accompagnateurs se montrent hésitants quant au traitement de ces sujets : d'un côté, ils correspondent à l'évidence au critère de l'expression des besoins par les habitants, mais d'un autre côté, les accompagnateurs veulent éviter de *« s'engouffrer »* dans de telles problématiques, non seulement car elles risquent de prendre toute la place, mais aussi car cela les ferait sortir des postures de tiers neutre et non expert qu'ils s'étaient donnés : *« Nous on est sur la dimension de la gestion de la copropriété dans le temps long. Donc tout ce qui relève des relations entre les personnes, et entre eux et le promoteur, c'est pas notre rôle »*, dit Emmanuel Marx. Les accompagnateurs indiquent ainsi qu'ils ne font pas de distinction entre des sujets qui seraient dignes d'être traités ou non mais, tout de même, ils ont mis en place ce qu'ils nomment *« le frigo »* : *« Si c'est une question que plusieurs se posent, et qu'ils veulent adresser au promoteur, on l'écrit dans le frigo, et ce sera dans la restitution, et si il y a quelqu'un qui pense à poser la question au promoteur pour le compte de tout le monde, eh ben tant mieux. C'est écrit dans le compte-rendu commun, mais c'est dans le*

*frigo, donc ce n'est pas le sujet sur lequel nous on a une vocation à travailler avec eux »* (Emmanuel Marx). La technique du frigo sert à prendre en compte des expressions d'habitants sans les travailler directement<sup>74</sup>. De manière indirecte, cette technique du frigo montre que les accompagnateurs établissent des choix entre ce qui à leurs yeux est intéressant à travailler et ce qui ne l'est pas : *« le frigo, c'est ce qui est hors-sujet. [C'est] des sujets qui préoccupent les gens, mais ce n'est pas forcément là l'objet de la rencontre »*. Cela ressemble bien aux actions de recadrage classiquement observées par les sociologues de la participation (Bresson, 2022) : l'organisation disqualifie des propos exprimés par des participants en tant que questions hors-sujets car trop privées (à commencer par les logements privés) ou dans un registre trop conflictuel (en particulier envers les promoteurs). La limite de la posture des accompagnateurs d'Éco-Quartier Strasbourg n'est pas seulement qu'ils recadrent de fait les échanges bien plus que ne l'annonce la posture dite de tiers neutre et non experte : c'est aussi qu'ils limitent de fait l'expression de tout ce qui paraît le plus mobilisateur pour les participants, à savoir leurs problèmes personnels et leurs conflits.

Par ailleurs, la posture de tiers neutre renvoie à l'idée de ne pas interférer dans les rapports personnels entre habitants ni dans les rapports de force entre habitants et le promoteur. De fait, cette posture est sans doute celle qui pose le plus question. Non pas que la posture ne soit pas acceptée par les participants, *« ils comprennent bien, ils n'insistent pas »*, dit par exemple Emmanuel Marx à propos des copropriétaires qui pourraient chercher à trouver un appui chez les accompagnateurs dans leurs différends envers le promoteur. Mais il est toujours difficile de ne pas être embarqué quand on se retrouve au milieu de rapports de force. Ainsi, selon Emmanuel Marx, *« on est neutre dans le sens où on ne prend pas partie pour l'un ou pour l'autre, mais du moment où on aide les personnes à s'organiser, forcément, ça rééquilibre les pouvoirs »*. La question se pose dans le cas des rapports de force entre habitants, mais aussi, de manière encore plus marquée, dans le cas de rapports de force entre les habitants et le promoteur : *« À la base, les promoteurs sont dans une situation de pouvoir puisqu'ils profitent de l'émiettement de l'information. L'information est parcellée, chacun à un petit bout de la*

---

74 Emmanuel Marx remarque avec justesse que cette prise en compte formelle suffit souvent pour que des habitants pensent que le problème va être entendu et résolu de côté du promoteur ou des artisans, alors qu'il est peu probable que ces professionnels lisent les comptes-rendus avec autant d'attention.

*réalité, et comme il négocie individuellement avec les uns et les autres, tant que les gens négocient individuellement, eh ben ils ne savent pas ce que le voisin a pu négocier. Donc à partir du moment où les voisins se connaissent, peuvent échanger, 'ah ouais toi t'as pu négocier ça, il a accepté ça', ben forcément... Le partage d'information rééquilibre, pas totalement, mais quand même en partie, la répartition des pouvoirs ».* Ainsi, le travail des accompagnateurs n'a rien de neutre dans le cadre des rapports de force entre habitants et promoteurs. Cela dit, ne pas favoriser les habitants ne serait pas tout à fait neutre non plus, puisque que cela reviendrait à confirmer les rapports de force structurellement inégalitaires au profit du promoteur. Au final, la neutralité se révèle une posture impossible à tenir véritablement dans ces situations, comme l'ont remarqué plusieurs sociologues de la participation (par exemple Nonjon, 2005).

La question de la neutralité s'invite également d'une autre manière, moins directe. Les accompagnateurs sont ainsi sollicités en tant que médiateurs dans le cadre d'un conflit entre voisins dans l'un des habitats accompagnés (Les grandes prairies). Marcellin Grandjean accepte la demande, cela entrant dans ses compétences professionnelles. Cette sollicitation ne déroge pas directement à la posture de la neutralité : celle-ci est au centre de l'activité de médiation. Mais elle déroge au principe de ne pas gérer des questions personnelles, ce au nom de quoi étaient rejetés les problèmes liés aux malfaçons au sein des logements privés (du moins tant que cela n'avait pas de conséquence sur les autres logements et sur les parties communes). Elle dévie l'intervention d'une logique d'accompagnement à la dynamique collective vers la médiation inter-personnelle. Dans un autre habitat (Ilios), la demande de médiation provient du promoteur et du syndic, alarmés par les conflits ouverts auxquels ils font face envers les copropriétaires. Ici encore, la posture de tiers n'est pas directement mise en cause : chacune des parties comprend rapidement que l'accompagnateur se doit de ne pas prendre parti, même si, à en croire les personnes concernées, chacun pense tout de même qu'un observateur tiers et objectif ne pourrait que leur donner raison. La neutralité est cependant questionnée de manière indirecte, comme le laisse entendre Emmanuel Marx : *« ça m'a mis mal à l'aise, parce que derrière en fait c'était du vent de la part du promoteur. C'était juste une manière de temporiser, de gagner du temps. Là, t'as un peu l'impression d'avoir été instrumentalisé. Je ne pense pas que je le referai. Ou alors avec certaines conditions, des engagements de la part du promoteur ».* Cette remarque montre

que la neutralité est structurellement plus difficile à tenir dans le cadre de rapports inégalitaires comme le sont ceux entre le promoteur et les habitants.

Par ailleurs, un sérieux paradoxe s'impose : les accompagnateurs viennent susciter l'expression des besoins des habitants, ils font le pari que ceux-ci les amèneront vers du renforcement de la dynamique collective, mais les demandes les plus abouties les amènent finalement à des formes de médiation inter-habitants ou entre habitants et le promoteur, ce qui relève d'un autre type de rapport que ceux qu'envisageaient les accompagnateurs. Ainsi, la posture de tiers neutre, non expert est moins un résultat qu'une posture opératoire, un moyen, une approche de mise en rapport à l'autre. En d'autres termes, le pari des accompagnateurs est que le fait de proposer un accompagnement au renforcement de la dynamique collective fasse progressivement naître la demande d'une telle dynamique, et que cette dynamique soit inclusive et citoyenne, et qu'elle se prolonge au-delà de la copropriété pour habiter un monde plus coopératif et résilient face au défi du changement écologique.

## Bibliographie

- Abdelnour Sarah et Lambert Anne : 2020, « 'L'entreprise de soi', un nouveau mode de gestion politique des classes populaires ? Analyse croisée de l'accès à la propriété et de l'auto-emploi (1977-2012) », *Genèse*, n°118, p. 63-84
- Alinsky Saul : 2018 [1972], *Entretien avec Saul Alinsky. Organisation communautaire et radicalité*, éditions du commun
- Alinsky Saul : 2012 [1971], *Être radical. Manuel pragmatique pour radicaux réalistes*, éditions Aden
- Astier Isabelle et Medini Arezki : 2019, *Sociologie de l'intervention sociale*, Paris, Armand Colin
- Atelier parisien d'urbanisme, Science po, 2024, « Les espaces partagés dans le logement social », Note n°264.
- Bacqué Marie-Hélène et Biewener Carol : 2013, *L'empowerment, une pratique émancipatrice*, La Découverte
- Bacqué Marie-Hélène et Sintomer Yves (dir.) : 2011, *La démocratie participative. Histoire et généalogie*, La Découverte
- Bacqué Marie-Hélène et Carriou Claire : 2011, « Participation et politiques du logement en France. Un débat qui traverse le XXe siècle », dans Bacqué, Sintomer (dir.), *La Démocratie participative. Histoire et généalogie*, La Découverte, p. 155-174
- Barré-Pepin Martine : 2013, « Quelles solidarités pour le logement ? », *Droit et Ville*, n°75
- Becker Howard : 2002, *Les ficelles du métier. Comment conduire sa recherche en sciences sociales*, La Découverte, « Grands repères »
- Blondiaux Loïc : 2008, *Le nouvel esprit de la démocratie. Actualité de la démocratie participative*, Seuil, « La République des idées »
- Braye Dominique : 2012, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés. Une priorité des politiques de l'habitat », synthèse du rapport pour l'Agence nationale de l'habitat
- Bresson Sabrina (dir.) : 2022, *Les déconvenues de la participation citoyenne. Pratiques urbaines, pouvoirs et légitimités*, Tours, Presses universitaires François Rabelais
- Breviglieri Marc : 2002, « L'horizon du ne plus habiter et l'absence du maintien de soi en public », dans Cefaï, Joseph (dir.), *L'héritage du pragmatisme. Conflits d'urbanité et épreuves de civisme*, Éditions de l'Aube, pp. 319-336
- Brisepierre Gaétan : 2015, « 'L'accompagnement des habitants' : une évidence à déconstruire. Étude sociologique auprès des professionnels du bâtiment », rapport pour Leroymerlinsource

Brisepierre Gaétan : 2011, « Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif », thèse de doctorat en sociologie, université Paris Descartes

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*, 156-157, p. 213-227

Carriou Claire et d'Orazio Anne : 2015, « 'L'habitat participatif', quand les institutions militent », dans Costes (dir.), « Habiter. Ou vivre autrement ? », *Socio-anthropologie*, n°32, Publications de la Sorbonne, p. 139-154

Coordination nationale des associations de l'habitat participatif (Cnahp) : 2011, *Le livre blanc de l'habitat participatif. Ouvrage collectif, Manifeste pour l'habitat participatif*, Éco-Quartier Strasbourg

Debarre Anne et Steinmetz Hélène : 2012, « L'invention de l'autopromotion à Strasbourg », *Métropolitiques*, 6 février 2012, [metropolitiques.eu/L-invention-de-l-autopromotion-a.html](http://metropolitiques.eu/L-invention-de-l-autopromotion-a.html)

Debarre Anne et Steinmetz Hélène : 2010, « Des expérimentations à l'épreuve des négociations : des projets collectifs d'habitat pour un développement durable », rapport pour le Puca et le Ministère du Logement et de la Ville

Devaux Camille : 2015, *L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique*, Presses Universitaires de Rennes, « Géographie sociale »

Dewey John : 2011 [1934], *Une foi commune*, La Découverte, « Les empêcheurs de penser en rond »

D'Orazio Anne : 2012, « La nébuleuse de l'habitat participatif. Radiographie d'une mobilisation », *Métropolitiques*, [metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html](http://metropolitiques.eu/La-nebuleuse-de-l-habitat.html)

Dubet François, 2016 [1994] : *Sociologie de l'expérience*, éditions du Seuil, « Points. Essais »

Dujarier M.-A. (2019), « Qu'est-ce que le travail ? », dans Fondation Copernic, *Manuel indocile de sciences sociales*, Paris, La Découverte, p. 821-831.

Éco-Quartier Strasbourg et Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Haut-Rhin (CAUE 67) : 2010, *Guide pratique de l'autopromotion à l'attention de ceux qui souhaitent construire un immeuble collectif écologique*, Éco-Quartier Strasbourg et CAUE 67

Éco-Quartier Strasbourg : 2018, *Guide pratique pour une gestion durable et participative des copropriétés*, Gap, Éditions Yves Michel

Elias Norbert : 1991 [1987], *La société des individus*, Fayard

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

Fenker Michael et Zetlaoui-Léger : 2022a, « La maîtrise d'ouvrage urbaine face à l'émergence de nouvelles expertises. L'exemple de l'habitat participatif », dans Bresson Sabrina (dir.), *Les déconvenues de la participation citoyenne. Pratiques urbaines, pouvoirs et légitimités*, Tours, Presses universitaires François Rabelais, p. 133-150

Fenker Michael et Zetlaoui-Léger : 2022b, « Maîtrise d'usage », site internet Dicopart, [dicopart.fr/maitrise-d-usage-2022](http://dicopart.fr/maitrise-d-usage-2022)

Gogniat Louise, « 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), août 2020.

Gourvenec Estelle : 2022, « L'accession sociale à la propriété en habitat participatif : de la participation instituée aux pratiques collectives quotidiennes », dans Girard M., Mésini B. (dir.), *Éco-habiter*, Marseille, Imbernon, p. 98-105

Haumont Bernard, Morel Alain (dir.) : 2005, *La société des voisins, Partager un habitat collectif*, Édition de la Maison des Sciences de l'Homme

Haumont Bernard : 2005 : « Préface. Entre public et privé : des espaces et des lieux toujours en chantier », dans Haumont, Morel (dir.), *La société des voisins, Partager un habitat collectif*, Édition de la Maison des Sciences de l'Homme, pp. XV-XXXIII

Jacquier Claude : 2011, « Qu'est-ce qu'une communauté ? En quoi cette notion peut-elle être utile aujourd'hui ? », *Vie sociale*, n°2, p. 33-48

Kabriti Alice : 2023, « 'Une démocratie des millièmes : hiérarchie des copropriétaires et investissements différenciés. Enquête ethnographique sur les Assemblées Générales de copropriétaires en région parisienne », mémoire de Master 2 « pratique de l'interdisciplinarité en sciences sociales », École des hautes études en sciences sociales – École normale supérieure

Lanoë Samuel : 2020, *Petit manuel de l'habitant participatif. Bâtir du commun au-delà des murs*, Rennes, Éditions du commun

Lefeuve Marie-Pierre : 2022 [1999], « La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance », manuscrit en attente de réédition

Lefeuve Marie-Pierre (dir.) : 2019, « La copropriété, vers une transition juridique ? Entre propriété privée et gestion collective, les 'mondes sociaux de la copropriété' », rapport pour le Puca et la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

Lefeuve Marie-Pierre et Leone Flavia : 2019, « Une copropriété populaire en mutation : la Forêt à Montreuil », dans Lefeuve Marie-Pierre (dir.), « La copropriété, vers une transition juridique ? Entre propriété privée et gestion collective, les 'mondes sociaux de la copropriété' », rapport pour le Puca et la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

Lefeuve Marie-Pierre : 2006, « La construction sociale de la limite entre espace public et espace privé en copropriété », dans *Les règles du jeu urbain. Localisation du droit et construction de la confiance*, Descartes et cie, p. 277-312

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

Lefeuve Marie-Pierre : date non précisée, « Copropriété et communalisation », site internet de l'université de Tours, consulté en avril 2023, [https://citeres.univ-tours.fr/IMG/pdf/mp\\_lefeuve/pdf/](https://citeres.univ-tours.fr/IMG/pdf/mp_lefeuve/pdf/)

- Le Garrec Sylvaine et Leroy Manon : 2023, « L'épreuve du neuf. Du plan au chez-soi, le long travail d'appropriation des acquéreurs d'appartement. Synthèse », rapport pour Leroy Merlin Source, n°52
- Le Garrec Sylvaine : 2014, « Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil », *Espaces et sociétés*, n°156-157, p. 53-68
- Lenel Emmanuelle : 2021, « Une architecture communautaire contemporaine : idéologie, spatialité et appropriation du modèle du cohabitat », SociologieS [en ligne], mis en ligne le 25 janvier 2022
- Manson Corinne : 2016, « Copropriété : la fin d'une hégémonie ? », dans Denèfle (dir.), *Repenser la propriété. Des alternatives pour habiter*, Presses Universitaires de Rennes, p. 55-65
- Motta Alessio : 2014, « Mépris et répression de la prise de parole en public. Construction d'une domination symbolique profane dans une copropriété et dénonciation publique », *Participations*, n°9, p. 71-95
- Nonjon Magali : 2005, « Professionnels de la participation : savoir gérer son image militante », *Politix*, n°70, p. 89-112
- Olson Mancur : 2018 [1966], *Logique de l'action collective*, Université de Bruxelles, « UB Lire fondamentaux »
- Ostrom Elinor : 2010 (1990), *Gouvernance des biens communs. Pour une nouvelle approche des ressources naturelles*, De Boeck, « Planète en jeu »
- Paquot Thierry (dir.) : 2009, *Ghettos de riches. Tour du monde des enclaves résidentielles sécurisées*, Perrin
- Paquot Thierry : 2007, « Introduction. 'Habitat', 'habitation', 'habiter', précisions sur trois termes parents », dans Paquot, Lussault, Younès (dir.), *Habiter, le propre de l'humain. Villes, territoires et philosophie*, La Découverte, « Armillaire », pp. 7-16
- Pinçon Michel et Pinçon-Charlot Monique : 2007, *Les Ghettos du gotha. Comment la bourgeoisie défend ses espaces*, Seuil
- Rancière Jacques : 2012, *La méthode de l'égalité (Entretien avec Laurent Jeanpierre et Dork Zabunyan)*, Bayard
- Raymond Henri, Haumont Nicole, Dezès Marie-Geneviève, Haumont Antoine : 1966, *Les Pavillonnaires*, L'Harmattan
- Segaud Marion, Brun Jacques, Driant Jean-Claude (dir.) : 2002, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin
- Servain Pierre : 2023, *Faire de l'habitat un commun. Les habitats participatifs dans l'Ouest de la France*, Presses universitaires de France, « Le sens social »
- Sintomer Yves : 2008, « Du savoir d'usager au métier de citoyen ? », *Raisons politiques*, n°31, p. 115-133
- Vanuxem Sarah : 2018, *La propriété de la terre*, Wildproject, « Le monde qui vient »