



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Valérie Lebois
Emmanuel Marx
Mireille Diestchy
Pierre Servain
Sandrine Glatron

LES DYNAMIQUES COLLECTIVES DES COPROPRIÉTÉS NEUVES

LE RÔLE DES DÉMARCHES D'ACCOMPAGNEMENT ET DES ESPACES PARTAGÉS



Cahier n°5

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

LES DYNAMIQUES COLLECTIVES DES COPROPRIÉTÉS NEUVES

**LE RÔLE DES DÉMARCHES
D'ACCOMPAGNEMENT ET
DES ESPACES PARTAGÉS**

Valérie Lebois
Emmanuel Marx
Mireille Diestchy
Pierre Servain
Sandrine Glatron

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

Directeur de la publication

François Ménard, secrétaire permanent du PUCA

Responsable de l'action

Eva Simon, chargée de projets

Maquette et mise en page

Bénédicte Bercovici, chargée de valorisation

ISBN : 978-2-11-139355-4

Octobre 2025

Couverture : Copropriété Le Charleston - Bacs potagers – juin 2023 © Valérie Lebois

SOMMAIRE

Introduction générale	7
Contextualisation de la recherche	7
Les démarches d'accompagnement comme point d'entrée	8
Evolution de l'action des acteurs privés et publics de la copropriété	9
Observations et entretiens auprès de 5 copropriétés strasbourgeoises	11
Les avantages d'une démarche de recherche-action	11
Structuration de notre restitution	12
Introduction à la synthèse	15
Tableau synthétique de présentation des 5 cas étudiés	16
Interroger la commande d'accompagnement des habitants en copropriété	21
L'accompagnement des habitants : une opportunité pour les commanditaires	21
Une conception normative de l'appropriation	23
Accompagner le travail de l'habiter	26
Des dispositions au travail de l'habiter	28
Les espaces partagés : de leur préfiguration conceptuelle à leur appréhension pratique. Un processus tortueux	33
La préfiguration spatiale de l'« espace partagé »	34
Le rôle de l'accompagnement dans la préfiguration	40
Le passage critique du produit commercial au lieu à vivre	43
Le défi des accompagnateurs : aller vers un projet de vie collective	46
Les modes de partage à l'œuvre	51

Potentiels et limites de l'accompagnement de la dynamique collective	61
Un accélérateur de la constitution d'une dynamique collective émancipatrice ?	61
Des facteurs de division qui enrayent la pérennité du collectif	65
Un rapport contrasté à la formalisation du projet commun d'habiter	66
Une incitation à « habiter ensemble » à interroger	71
Bibliographie	77
Biographies des auteur(e)s	81

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 d'entretien et d'amélioration, voire de rénovation énergétique.

Trois axes de questionnement ont structuré cette recherche :

- 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 ?
- 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.
- Questionner la réalité d'une « communauté habitante » : ces deux évolu-

tions (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 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 réglementaires 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 de l'association 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 l'association 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 (Lefevvre et al., 2020 ; Lefevvre, 2006) et copropriétés en difficultés (Lefevvre, 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 Éco-Quartier Strasbourg 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 Éco-Quartier Strasbourg et l'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 assuré par l'association 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 copropriétés fait l'objet d'une monographie pour donner à comprendre les singularités propres, mais la visée reste centrée de manière 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 l'association Éco-Quartier Strasbourg, 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 question-

nements 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.

STRUCTURATION DE NOTRE RESTITUTION

Outre la synthèse que nous proposons ici, notre recherche se compose de deux autres parties. Nous y ferons référence dans la suite de notre propos. C'est pourquoi, il nous semble important de les présenter succinctement.

- La première partie du rapport (mentionnée dans le texte : Partie 1) 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 (Éco-Quartier Strasbourg). Elle vise aussi à restituer les ambitions et postures théoriques des accompagnateurs. Leur mission se structure 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'acteurs propre à la copropriété entre maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre et habitants.
- La deuxième partie réunit les 5 monographies réalisées. Ces dernières sont mentionnées dans le texte à partir de leur nom (qui a été modifié pour des besoins d'anonymat). Un tableau récapitule pour chacune ses principales caractéristiques. Il permet de montrer qu'elles se différencient par leurs divers degrés d'avancement dans l'accompagnement et l'hétérogénéité de leur situation (géographique, sociale, architecturale et urbaine). Pour chacune, nous développons une analyse socio-spatiale centrée sur 3 objets : la démarche d'accompagnement, les espaces partagés et la dynamique habitante.

Consultables en ligne¹, ces deux premières parties donnent la possibilité de prolonger et d'approfondir la lecture de la synthèse.

1 Voir site du PUCA à la page consacrée au programme de recherche (Ré)gé(n)érer les copropriétés - Connaître et comprendre les copropriétés pour gérer la ville durable (2021 - 2025) : [Développer une communauté habitante au sein des copropriétés. Recherche- action COOPRO | Plan Urbanisme Construction Architecture](#)

INTRODUCTION À LA SYNTHÈSE

Cette synthèse poursuit deux objectifs. Le premier consiste à proposer un regard croisé entre nos enquêtes menées sur cinq copropriétés neuves situées à Strasbourg ou dans sa périphérie (territoire de l'Eurométropole). Le deuxième objectif vise à confronter la démarche et les postures théoriques de l'accompagnement exposées dans la première partie de notre rapport avec leur mise en pratique dans les contextes particuliers que nous avons observés.

Pour revenir sur la spécificité des terrains d'enquête, rappelons que les résidences étudiées ont été livrées entre l'été 2018 et l'été 2022. Elles comptent entre 25 et 65 logements. Certaines présentent des mixités dans les types d'habitat : deux copropriétés intègrent en plus de bâtiments collectifs des maisons accolées et des logements intermédiaires. Elles se caractérisent également par des mixités dans les statuts des habitants avec, pour certaines, des modes d'accessions différenciés (VEFA, PSLA) et des locataires de logements sociaux. Toutes ces opérations disposent d'un ou plusieurs espaces partagés (terrasse collective, jardin partagé, salle commune ou encore chambre d'amis).

Nos enquêtes reposent principalement sur l'observation des séances d'accompagnement assurées par l'association Eco-Quartier Strasbourg, représentée par la personne d'Emmanuel Marx et, plus ponctuellement, de son collègue Marcellin Grandjean. Dans un cas, quelques séances ont été animées conjointement avec l'association Horizome, appelée pour la mise en route pratique d'un jardin partagé. Pour deux des cinq opérations, nous avons pu commencer notre enquête au début de l'accompagnement, autrement dit avant l'emménagement et poursuivre son suivi trois ans après. Ce temps long de l'observation nous a permis de rendre compte des étapes du processus d'accompagnement, de sa mise en place jusqu'à son développement, et d'en relever les effets sur plusieurs années.

Nous avons choisi de revenir sur quatre points principaux. Le premier est centré sur la manière dont se décide, parmi les acteurs du projet, l'accompagnement d'une copropriété et quelles en sont ses visées implicites ou explicites. Le deuxième point porte sur le support annoncé de la démarche d'accompagnement, autrement dit les espaces partagés. Le troisième s'attache à rendre compte des effets de l'accompagnement en termes de dynamique collective. Dans le dernier point, nous cherchons à ouvrir la réflexion autour de « l'habiter ensemble », une notion qui nous semble mettre à jour les ambitions sociales portées aujourd'hui à l'échelle de l'habitat en matière de pratiques collectives.

TABLEAU SYNTHÉTIQUE DE PRÉSENTATION DES 5 CAS ÉTUDIÉS

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

* Les noms ont été changés

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

INTERROGER LA COMMANDE D'ACCOMPAGNEMENT DES HABITANTS EN COPROPRIÉTÉ

Il s'agit, dans cette première partie, de revenir sur les démarches d'accompagnement étudiées : quel est le contexte dans lequel émergent ces démarches, quels sont les objectifs propres aux différents acteurs du projet ? Nous montrerons que la visée d'appropriation collective de l'habitat est partagée, mais qu'elle renvoie à des conceptions divergentes de l'appropriation selon que l'on se place du côté des commanditaires ou du côté des accompagnateurs ou encore de celui des habitants. Ce qui nous permettra d'introduire la notion de « travail de l'habiter » qui est au cœur de l'accompagnement.

L'ACCOMPAGNEMENT DES HABITANTS : UNE OPPORTUNITÉ POUR LES COMMANDITAIRES

La mise en place des démarches d'accompagnement au sein des 5 études de cas est diverse et contextuelle. Il y a, en effet, un récit propre à chaque terrain d'une rencontre et d'une convergence d'intérêts entre un commanditaire et les accompagnateurs.

Pour quatre des projets, la rencontre est fortuite, c'est une réunion, un événement organisé par la collectivité ou un concours qui sont à l'origine de la prise de contact. Ainsi, les promoteurs ne sont pas dans une recherche active d'un accompagnateur, mais se saisissent de l'opportunité de la démarche lorsqu'ils en prennent connaissance. Cela nous laisse supposer que cette mission d'accompagnement n'est pas connue, identifiée, du fait sans doute de son caractère novateur, mais que la pertinence de la démarche apparaît clairement aux maîtres d'ouvrage sitôt qu'ils en ont connaissance. Nous notons aussi que ces rencontres sont possibles du fait de l'inscription du principal salarié d'EQS à l'interface de multiples réseaux sur le territoire. Le cas de l'opération Les grandes prairies² se dis-

2 Voir ci-dessus le tableau de présentation des 5 études de cas pour plus de détails sur l'opération. Idem pour les autres opérations citées au fil du texte.

tingue, le maître d'ouvrage, sous sa double casquette de bailleur et de promoteur, ayant fait appel au salarié d'EQS pour accompagner la démarche participative qui prend deux formes : une formation des commerciaux de la coopérative HLM ainsi qu'un suivi de près de 30 mois des propriétaires et locataires. L'accompagnement peut ainsi devenir structurant dans la démarche de projet.

Pourquoi les commanditaires se saisissent-ils de cette opportunité ? La commande est le fruit d'une convergence d'intérêts : d'un côté, les accompagnateurs cherchent à investir le champ de la copropriété neuve pour toucher des primo-accédants et à expérimenter leur démarche de construction d'une « communauté habitante », notamment par le biais du « Kit Starter » ; de l'autre, les commanditaires voient en l'accompagnement des résidents une valeur ajoutée pour leur opération. Pour une majorité de commanditaires, la démarche d'accompagnement constitue une plus-value commerciale au projet : vis-à-vis des collectivités dans le cadre d'un concours pour espérer remporter l'appel d'offre, vis-à-vis également des futurs propriétaires qui lors de l'achat sur plan sont informés et potentiellement intéressés par ce qui est présenté comme un accompagnement du collectif habitant. Pour certains maîtres d'ouvrage la démarche d'accompagnement relève de l'innovation sociale, associée dans certaines opérations à une innovation environnementale. De manière partagée, les commanditaires ont le souci d'accompagner l'appropriation des espaces partagés proposés dans les projets résidentiels, c'est du moins ce qui suscite à l'origine la commande : forts de leur expérience passée pour certains, ils s'interrogent sur la possibilité de faciliter cette appropriation individuelle et collective des espaces destinés à un usage collectif tels que terrasse, salle commune, chambre d'amis, atelier ou jardin. Dans les discours et les démarches toutefois, la question des espaces communs s'élargit rapidement à l'enjeu plus général d'initier et de soutenir l'appropriation collective de l'ensemble de la copropriété (son fonctionnement et ses espaces communs). En ce sens, l'apprentissage du cadre juridique de la copropriété apparaît également aux commanditaires comme un enjeu de l'accompagnement. L'accompagnement à l'appropriation collective évolue dans certains cas vers une mission de médiation entre les habitants et les maîtrises d'œuvre et d'ouvrage (Ilios) ou entre habitants (Les grandes prairies). Ces déplacements ne sont pas sans poser question aux accompagnateurs : la posture de neutralité qu'ils souhaitent adopter est mise à mal³. Autre cas singulier, Le Charleston, le

3 Voir en ligne Partie 1 : 1.2.3 Un paradoxe : inciter en restant neutre

promoteur envisage la dynamique initiée par l'accompagnement comme un contrepoids à la gestion de la copropriété par le syndic. Il voit dans l'accompagnement une possible prise de relais dans le portage des intentions du projet auprès des copropriétaires, face à un syndic qui chercherait à minimiser les coûts de gestion de la copropriété et son propre investissement.

Ainsi, l'accompagnement se présente comme une opportunité pour la maîtrise d'ouvrage venant compléter une offre de logements, mais elle ne semble pas, à ce jour, structurante dans la majorité des démarches de projet. Si l'appropriation des espaces partagés, et de la résidence plus largement, paraît une ambition partagée, nous souhaiterions montrer que ce qu'implique cette appropriation diverge cependant que l'on se place du côté des accompagnateurs ou de celui des commanditaires.

UNE CONCEPTION NORMATIVE DE L'APPROPRIATION

Nous souhaitons ici mettre en tension les postures des accompagnateurs et des commanditaires (promoteurs et bailleurs), car si l'ambition de l'accompagnement de l'appropriation collective des espaces de la résidence est partagée dans les discours recueillis, les objectifs associés nous paraissent éloignés. Cette rencontre apparaît ainsi marquée par des malentendus : les commanditaires ne sachant que peu à quoi s'attendre, ils adossent leurs attentes à une conception de l'appropriation qui diffère de celle des accompagnateurs et de celle des habitants.

L'appropriation qualifie le processus par lequel l'individu s'efforce de « rendre propre quelque chose, c'est-à-dire de l'adapter à soi et, ainsi, de transformer cette chose en un support de l'expression de soi » (Serfaty-Garzon, 2003, p.90). L'accompagnement, tel qu'envisagé par les commanditaires, vise ainsi à faciliter cette démarche pour les habitants : que les espaces dits « partagés », et plus largement les espaces communs de la résidence, deviennent des lieux dans lesquels les personnes passent du temps, se retrouvent, pratiquent collectivement et individuellement diverses activités, des espaces qu'elles se permettent d'investir et de marquer de leur subjectivité. Accompagner l'appropriation permettrait ainsi d'enrichir les relations sociales au sein de la résidence (interconnaissance, respect, entraide) ; également d'initier une gestion collective des espaces de vie partagés, dans une visée d'entretien et de réduction des charges de la copropriété.

Mais l'analyse des discours recueillis conduit à interroger cette ambition d'appropriation. La conception du processus d'appropriation propre aux commanditaires peut, en effet, être questionnée du fait de son caractère normatif. L'accompagnement peut alors être envisagé comme une forme d'encadrement des pratiques et d'imposition de certaines normes d'habiter⁴. En effet, l'accompagnement a pour but de « *sensibiliser* » (Promoteur, résidence Du Parc) à la fonction des espaces partagés, de provoquer l'« *adhésion* » à ces derniers (Promoteur, Les grandes prairies), et d'inciter à leur prise en charge par les habitants. Ou encore de « *convaincre les gens, sans leur imposer* », nous dit un syndic (Ilios) à propos des règles de copropriété. Le promoteur de cette opération insiste, dans le même sens, sur la visée pédagogique de l'accompagnement. Les espaces « partagés », tels qu'ils sont conçus dans les opérations (atelier, potager partagé, chambre d'amis) orientent la manière de pratiquer les espaces communs. L'adhésion à ces espaces et aux modes de vie qu'ils impliquent n'est pas questionnée, accompagner l'appropriation – ou faudrait-il dire la « gestion » – a pour objectif d'apprendre à les gérer collectivement, plus que de construire collectivement des usages partagés.

Si l'appropriation peut être envisagée comme normative, elle nous paraît également relever d'une conception néolibérale de l'habitant. Certains discours des commanditaires donnent à voir un objectif de responsabilisation des résidents dans la gestion de leur lieu de vie, ils auraient à se « *prendre en main* » (Promoteur, Résidence du Parc). Il semble ainsi que l'exigence de participation dans l'aménagement et la gestion de ces espaces rejoint une forme d'injonction à l'autonomie. Dans un contexte néolibéral de crise de l'État providence et de montée des inégalités, l'action publique développe une incitation à l'autonomisation, autrement dit une injonction à l'entreprise de soi, ainsi que le soulignent Sarah Abdelnour et Anne Lambert (2020). Or, les citoyens sont inégalement dotés pour répondre à cette demande et tous ne peuvent mettre en œuvre une autonomie choisie et épanouissante. Nous retrouvons dans cette « utopie de "l'individu-entrepreneur" » (Abdelnour et Lambert, 2020, p.65), les analyses engagées par Bacqué et Biewener (2013) dans leur approche critique de la notion d'*empowerment* et des formes de responsabilisation qui s'y rattachent. Cette conception des dynamiques d'appropriation connaît, selon nous, deux écueils. D'une part, renvoyant ces dernières à la seule

4 Des analyses similaires ont pu être faites sur le terrain des éco-quartiers (Valégeas, 2016, 2018), du logement social (Leclerc, 2025) ou de l'accession sociale à la propriété en habitat participatif (Gourvennec, 2022).

responsabilité de l'habitant, les professionnels de l'aménagement (promotion et conception) occultent les ressources qui viennent enrayer ou faciliter de telles pratiques et dont sont pourvus inégalement les individus. Cette différence d'implication n'est pas questionnée, elle est laissée à la seule responsabilité de chacun et se trouve réduite à une différence de nature et non articulée à des ressources et contraintes socialement situées. D'autre part, cette focalisation sur l'implication des habitants tend à minorer les autres facteurs que sont, par exemple, les caractéristiques spatiales des espaces, le cadre juridique, l'histoire et l'organisation de la copropriété, l'environnement dans lequel elle s'insère. Le parallèle peut être fait avec les démarches d'accompagnement des locataires du logement social par les DSU ou chargés de développement social urbain, dans lesquelles les interventions « à visée comportementaliste ne tiennent pas compte, dans leur mode de conception, des problèmes structurels auxquels sont confrontées les populations » (Leclercq, 2025, p.68).

Cette conception normative et néolibérale de l'appropriation propre aux commanditaires impose un cadre à la démarche d'accompagnement. Les accompagnateurs revendiquant une posture de tiers – ils s'efforcent de ne prendre parti ni pour les habitants, ni pour les commanditaires⁵ – leur intervention se trouve alors prise en tension :

- entre des objectifs de normalisation et d'imposition des pratiques d'habiter (s'approprier des espaces partagés dont la fonction est définie, gérer collectivement la copropriété, médier les relations entre producteurs des logements et habitants) qui sont au cœur de la commande et donc du financement de la mission d'accompagnement

- et des visées de renforcement du pouvoir d'agir des habitants, conformément à leur objectif d'accompagnement de la constitution d'une communauté habitante et de sa dynamique collective⁶. Ici on retrouve un paradoxe classique des pratiques d'intervention sociale qui oscillent entre encadrement des comportements et émancipation des acteurs⁷.

5 Voir en ligne Partie 1 : 1.2.3 Une posture de tiers neutre et non expert

6 Voir en ligne Partie 1 : 1.2.2 Développer des communautés habitantes au sein des copropriétés

7 Ainsi que le note Leclercq, 2025 renvoyant à Autès, *Les paradoxes du travail social*, 1999.

ACCOMPAGNER LE TRAVAIL DE L'HABITER

Or, il nous semble que les accompagnateurs parviennent, en partie, à déjouer ce cadre d'imposition de normes. S'ils partagent, avec les commanditaires, une même ambition de diffusion d'un « habiter ensemble » au sein du logement collectif, que nous discuterons plus loin, ils cultivent toutefois une approche différente de l'appropriation, que celle énoncée précédemment.

En effet, là où il s'agirait « *d'attendre que la magie opère* » - pour reprendre les propos quelque-peu caricaturaux de l'architecte de l'une des opérations au sujet de l'appropriation des espaces partagés - les accompagnateurs entendent accompagner les résidents dans un « travail de l'habiter ». Si les espaces partagés sont, pour les accompagnateurs, prétexte au travail de la gestion collective, ils reconnaissent bien là un « travail⁸ » et la nécessité de l'accompagner. Autrement dit, ce n'est pas l'espace qui engendre les interactions, mais l'espace qui offre l'opportunité de mettre au travail la dynamique collective. Ainsi, les accompagnateurs n'occultent pas le coût de l'engagement dans ce travail de l'habiter et l'inégale répartition des caractéristiques biographiques, sociales ou professionnelles qui y prédisposent. Ils s'efforcent durant l'accompagnement d'élargir le collectif, tant auprès de l'ensemble des copropriétaires que des locataires. Cette notion de travail de l'habiter peut être rapprochée de la notion de « travail pour l'immeuble » proposée par la recherche *La copropriété, vers une transition juridique ? Entre propriété privée et gestion collective, les mondes sociaux de la copropriété*, coordonné par Marie-Pierre Lefeuvre (2019). Emprunté à Hélène Richard, il s'agit de désigner ainsi les « activités sociales qui prennent pour objet l'entretien de l'immeuble dans ses dimensions matérielles, sociales, voire morales » (Richard, 2014, p.48). Alors même qu'il « joue un rôle central, [il est] nettement sous-estimé dans le fonctionnement des copropriétés » (Lefeuvre, 2019, p.28). Les auteurs rendent attentifs au « haut degré de technicité » et au temps que nécessite ce travail, pour lequel les habitants mobilisent des compétences, acquises notam-

8 Nous reprenons à notre compte la notion de « travail » revendiquée par Le Garrec et Leroy (2023), voir également la partie 1 de ce présent rapport qui entend de définir ce travail de l'habiter dans le contexte spécifique de la copropriété. On peut également mobiliser la définition du « travail » proposée par Marie-Anne Dujarier : une « action », un « processus de transformation », et une « activité exigeant un effort soutenu en vue d'un résultat [...], incluant l'idée de technique, de maîtrise, de transformation du monde » (Dujarier, 2019, p. 824).

ment dans le cadre de leur profession⁹.

Il nous semble qu'un point illustre de manière claire la disjonction entre la démarche des accompagnateurs et la conception de l'appropriation propre aux commanditaires : le positionnement des accompagnateurs face à l'issue de la dynamique collective des habitants. Le cœur de la démarche étant de soutenir ce travail de l'habiter en s'évertuant à ne pas en présumer le point d'arrivée. Au sein de la résidence Les grandes prairies, une demande collective émerge dès les premières séances d'accompagnement : clarifier le périmètre de la résidence et le renforcer par une clôture. En effet, prédomine parmi les participants le sentiment d'une résidence vulnérable qui reste floue dans ses limites de propriétés et qui n'offre pas de garanties suffisantes de sécurisation du fait de son rez-de-chaussée « ouvert ». Les espaces partagés, accessibles directement par l'extérieur, apparaissent en première ligne dans cette exposition aux intrusions, le quartier connaissant une augmentation de problèmes d'insécurité. L'accompagnateur se fera le relai de cette demande qui peine à trouver un écho auprès de l'agence d'architecture et du bailleur (sans doute également du fait des frais supplémentaires qu'il implique). Ce projet de fermeture apparaît, en effet, en décalage avec le projet architectural tel qu'orienté par l'architecte-urbaniste en chef de la ZAC à l'échelle de l'îlot et tel qu'il a été conçu par les architectes. Les habitants de la résidence Les grandes prairies, locataires et propriétaires font ainsi valoir une certaine conception de l'habiter, en lien avec leur vécu du quartier et de la résidence. Conception qui entre peu en écho avec les normes de sociabilité fondées sur le « vivre ensemble » portées par les professionnels de l'aménagement et de la conception. Les habitants affirment ainsi des « valeurs communes qui n'étaient pas celles que les institutions et professionnels auraient aimé qu'ils choisissent » (Carriou et Boissonade, 2023, p.45). Ici la référence à l'« architecture communautaire » telle que s'emploie à la décrire Emmanuelle Lenel dans son article « Une architecture communautaire contemporaine : idéologie, spatialité et appropriations du modèle du cohabitat » (Lenel, 2022) paraît pertinente. « Cette architecture propose un vocabulaire spatial spécifique, supposé favoriser la création d'une vie collective » (Lenel, 2022), explique l'auteure : les espaces de vie organisés autour d'un intérieur d'îlot accueillent des espaces communs extérieurs et intérieurs

⁹ Ce constat est présent dans les monographies, il est également développé dans la partie 1.2.2 de ce rapport : *Développer des communautés habitantes au sein des copropriétés*

« supposés permettre l'émergence de la vie communautaire » et localisés de manière à susciter les rencontres entre habitants. L'auteure note l'omniprésence de la vitre « supposée augmenter le sentiment de coprésence et favoriser les échanges visuels » et la générosité des espaces de passage pour favoriser les échanges et l'appropriation. Cette architecture, précise-t-elle, valorise ainsi certaines conceptions de l'habiter, elle répond notamment au « principe du décroisement des espaces sociaux et spatiaux valorisé au sein des classes moyennes intellectuelles » (Lenel, 2022). C'est un constat que fait également Estelle Gourvennec dans son analyse de l'accompagnement d'un projet d'accession sociale à la propriété en habitat participatif : « les espaces intermédiaires doivent permettre et “rendre visible les relations de voisinage” ; une intention qui se traduit par une ouverture complète de ces espaces et qui sera fortement contestée par les ménages-accédants » (Gourvennec, 2022, p.101). Mais là où Gourvennec rapproche accompagnateurs et promoteurs dans une même valorisation de l'ouverture des espaces, nous avons pour notre part observé un positionnement très différent de la part des accompagnateurs d'EQS : ces derniers se donnent pour principe de ne pas imposer d'orientation à la dynamique habitante.

DES DISPOSITIONS AU TRAVAIL DE L'HABITER

Quelles sont les dispositions individuelles à participer aux démarches d'accompagnement et de manière plus générale au travail de l'habiter en copropriété ? Cette question relève d'une question classique pour la sociologie de la participation¹⁰. Cette sociologie montre que participer demande de mobiliser des compétences. Yves Sintomer (2008) parle de « savoirs professionnels diffus », c'est-à-dire de compétences acquises en particulier dans la socialisation professionnelle. Mais ce sont aussi, de manière plus large, toutes sortes de capitaux que mobilisent les participants pour participer, à commencer par des capitaux culturels et des capitaux sociaux. Ces capitaux étant inégalement répartis dans la population, les dispositifs participatifs se montrent ainsi des espaces de reproduction des inégalités sociales et des violences symboliques. Les espaces de participation dans les copropriétés ne font pas exception (Kabriti, 2023). Les ateliers d'accompagnement organisés par EQS n'en sont pas exempts eux non plus, malgré tous les efforts d'inclusion effectués par les

10 Notamment : Bacqué et Sintomer, 2011 ; Bresson, 2022

organisateurs. C'est sans surprise que nous observons quels types de population sont sur-représentés et lesquelles sont sous-représentées dans les ateliers : les classes moyennes et supérieures plutôt que les classes populaires, les personnes bien insérées professionnellement plutôt que celles qui ne le sont pas, les personnes d'origine française plutôt que les personnes immigrées, les adultes plutôt que les enfants, et de manière particulièrement flagrante les propriétaires plutôt que les locataires, et les membres des conseil syndicaux plutôt que ceux qui n'en font pas partie. Les quelques contre-exemples de ces grandes tendances structurelles sont présentés par les accompagnateurs comme des petites victoires, à commencer par l'engagement de locataires. La sociologie de la participation explique très bien par quels mécanismes sociaux les populations les mieux dotées dans la structure des rapports sociaux parviennent à mobiliser davantage les instances de participation que les autres, à commencer par Daniel Gaxie parlant du « cens caché » séparant ceux qui disposent de ceux qui ne disposent pas du « sentiment de compétence » et de la légitimité afférente à participer (Gaxie, 1993 [1978]). Emmanuel Marx propose d'ajouter à cela le « sentiment de pertinence », « tellement le principe de participer ne semble pas crédible aux yeux de certaines personnes ».

Mais il s'agit de ne pas limiter la notion de dispositions individuelles à sa dimension capacitaire. L'observation montre que des populations pourtant peu dotées désirent parfois participer et qu'elles font tous les efforts du monde pour participer tant bien que mal et, inversement, que certaines populations ne participent pas alors qu'elles en auraient tout à fait les capacités. Guillaume Petit propose une analyse sociologique pertinente en étudiant les « disponibilité et dispositions à participer au prisme du parcours résidentiel » (Petit, 2022). Son analyse des dispositifs participatifs locaux (conseils de quartiers, ...) nous paraît tout à fait applicable aux instances spécialisées dans le travail de l'habiter en copropriété (conseil syndical, ateliers d'accompagnement...). Guillaume Petit montre que les « variables d'ancienneté de résidence et de propriété sont des marqueurs pour caractériser les participants » (Petit, 2022, p.212). Il montre aussi que l'ancrage projeté est tout aussi important. À ce titre, l'accession à la propriété est assurément un ressort à la participation. Plusieurs habitants rencontrés dans le cadre de notre enquête confirment ce propos : c'est en tant que propriétaires qu'ils s'investissent dans leur copropriété, que ce soit dans le conseil syndical ou dans les ateliers organisés par EQS, sans que tous n'aient l'expérience de participer dans leurs résidences précédentes. Les locataires participants sont des

exceptions qui confirment la règle : eux aussi se voient rester suffisamment longtemps dans leur résidence pour que se justifie leur engagement à leurs yeux. Inversement, des locataires ou des propriétaires rencontrés justifient la faiblesse de leur participation par le fait qu'ils n'envisagent pas de rester longtemps dans la résidence.

En un mot, l'engagement dans les dispositifs de participation participe de l'engagement dans l'ancrage local : plus encore qu'il ne le suppose, il l'actualise et le renforce. Guillaume Petit distingue différents types de « déclenchement de l'engagement » (idem, p. 217-218) que nous retrouvons nous aussi dans notre corpus d'enquête. Un premier type relève de « l'entrée par le général » : la participation aux dispositifs locaux prolonge des modes de participation expérimentés dans d'autres types d'espaces (associations, ...). Un deuxième type, « le singulier en terreau favorable », renvoie-lui aussi à d'autres expériences mais sans en faire une forme d'éthique généralisée de la participation. L'adhésion se fait plus distanciée, moins justifiée par principe. Un troisième type, enfin, « le singulier néophyte », concerne des habitants « dont la participation au dispositif constitue la première expérience d'engagement ». Dans notre corpus, le taux important de personnes accédant à la propriété explique l'importance quantitative du troisième type. À ces différents déclenchements de l'engagement, Guillaume Petit ajoute avec raison l'importance de la « disponibilité biographique » : quand on a ou non des enfants, quand ils partent du nid familial, quand le travail salarié rend plus ou moins disponible ... Encore une fois, cela ne renvoie pas seulement à de la capacité : c'est aussi que l'enjeu de l'engagement dans le local prend plus ou moins d'importance selon les situations biographiques. Enfin, la nature de cet engagement peut différer d'un habitant à l'autre et d'une situation à l'autre. En effet, l'engagement n'est pas tant un état qu'un processus (Becker, 2006). Il peut se confirmer ou non par l'épreuve de l'expérience, à commencer par les prises de responsabilité et les relations tissées avec les voisins. Ce sont ainsi les habitants les plus engagés qui justifient leur engagement pour tout enjeu concernant la copropriété, alors que la plupart des habitants ne s'engagent que pour des enjeux plus situés, les touchant directement, par exemple pour des problèmes de malfaçon ou de détérioration de matériel les concernant personnellement. C'est de manière progressive que le concernement des habitants s'étend éventuellement au-delà du seul cadre du logement privé et des intérêts privés.

LES ESPACES PARTAGÉS : DE LEUR PRÉFIGURATION CONCEPTUELLE À LEUR APPRÉHENSION PRATIQUE. UN PROCESSUS TORTUEUX

Dans notre recherche, nous avons considéré comme « espaces partagés » les lieux désignés comme tels dans le programme de conception des opérations étudiées. Ils sont différenciés des parties communes dans la mesure où ils sont censés apporter un service en plus aux habitants. Ils sont aussi fortement investis d'un projet de société pour lequel la valeur du partage devient centrale et structurante pour les relations sociales. Il reste cependant à voir comment se décline cette valeur selon ses multiples acceptions.

Bien que regroupés sous une même famille, les espaces partagés des cinq opérations étudiées recouvrent d'abord des réalités spatiales différentes. Selon les cas, les espaces sont intérieurs ou extérieurs, situés au rez-de-chaussée ou dans les étages, parfois seul ou plusieurs dans une même opération, affectés ou pas à certaines activités.

Observer les espaces partagés à travers le prisme de la démarche d'accompagnement nous a incité à porter une attention particulière aux dispositifs qui participent à leur préfiguration. En effet, l'intégration d'un accompagnateur dans la phase préalable à la livraison de l'opération change la donne. Il incite les acteurs du projet à expliciter leur choix, à envisager un temps de participation habitante, à se confronter à des scénarios d'usages et à projeter la gestion sur un plus long terme. Aussi, dès leur réception, les espaces partagés sont déjà porteurs d'attentes en matière de pratiques collectives et de manières d'appréhender le partage. Nous avons cherché à montrer comment ces attentes transparaissent dans leur configuration spatiale, dans leur aménagement (ou possible aménagement), dans l'affectation d'un statut ou encore dans les moyens proposés pour leur gestion.

Il reste que la prise en main des espaces partagés par les habitants ne va pas de soi. Plusieurs types de difficultés sont à dépasser. Elle concerne l'écart entre le formatage commercial du produit et ses réelles potentialités. Elle relève également de la possibilité de passer d'une projection personnelle à une appréhension collective et confiante des occupations possibles des lieux. A partir de ces passages délicats, nous cherchons à montrer le rôle de l'accompagnement ainsi que de donner à voir les formes d'appropriation observées.

LA PRÉFIGURATION SPATIALE DE L'« ESPACE PARTAGÉ »

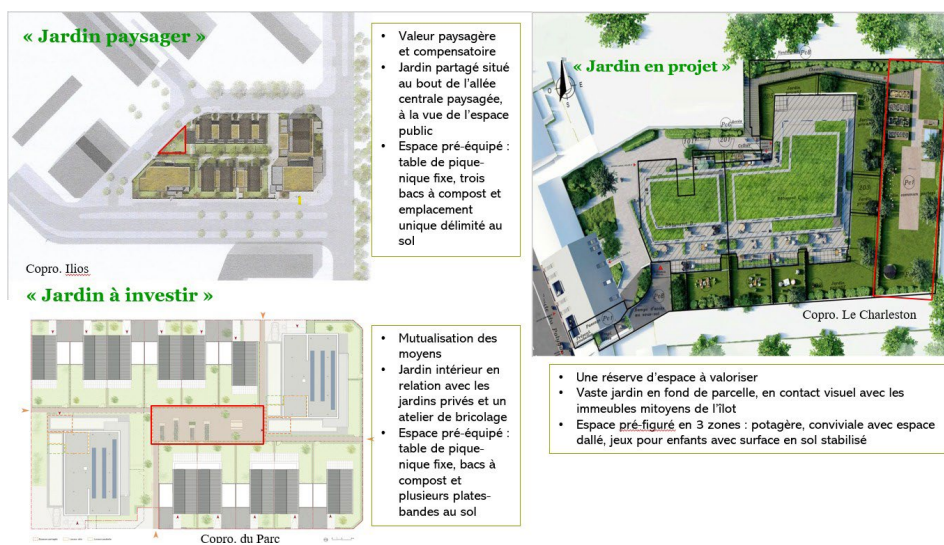
Avant d'observer les modes d'appropriations, nous souhaitons mettre à jour les qualités intrinsèques des différentes catégories d'espaces telles qu'elles sont mises à disposition des habitants. Nous nous intéressons ici à comprendre quelle nature de partage a été projetée sur ces espaces par les décideurs ainsi que les moyens investis pour les traduire spatialement.

Du cœur d'îlot paysager au jardin potager : une place variable laissée à l'espace partagé au sein d'espaces extérieurs plutôt structurants

Les espaces extérieurs des opérations étudiées participent pour la plupart d'un urbanisme d'îlot ayant fait l'objet de prescriptions à l'échelle d'une zone d'aménagement plus large. Dans ce cadre, il est attendu que ces espaces servent la circulation douce du quartier en offrant la possibilité d'être traversés de part en part. Par ce choix de composition, l'espace extérieur joue un rôle d'interface entre les éléments bâtis de l'opération mais aussi avec l'espace public limitrophe et le voisinage extérieur. Il est intéressant de voir comment dans chacune des opérations l'espace extérieur a été plus ou moins préfiguré pour endosser la fonction d'un espace « partagé » (illustration 1).

Dans deux opérations (Rivage, Ilios), l'espace extérieur est plutôt conçu comme un cœur planté censé apporter une valeur paysagère à l'ensemble résidentiel et atténuer les vis-à-vis. Il est principalement envisagé comme une compensation à vivre en appartement dans un milieu dense. Il assure une fonction d'agrément et de cheminement alternatif même s'il comprend dans un coin une surface réservée pour un espace partagé. Ce dernier est abordé au même titre que le reste de l'îlot : c'est un lieu de mise en relation spatiale, soit de différents types de logements (Ilios), soit de différents programmes (Rivage). Ce qui laisse présupposer aux concepteurs qu'il représentera un espace de rencontre commun à l'ensemble des habitants. La fonction de compensation est dans un cas (Ilios) accentuée par le fait que l'architecte présente l'espace partagé comme un service destiné en priorité aux habitants des logements collectifs qui, contrairement aux habitants des maisons et des logements intermédiaires, ne disposent pas de jardin. C'est un espace « en plus » dont la préfiguration peut paraître anecdotique par sa situation au bout de l'allée centrale, sur un triangle de

Illustration 1 : Comparaison des emplacements des « espaces partagés » extérieurs (périmètre souligné en rouge) dans trois opérations à partir des plans de masse Fournis par les agences d'architecture



pelouse réduit. Il a toutefois été équipé des éléments marqueurs du jardin partagé : la table de pique-nique fixe, trois bacs à compost et la délimitation d'un emplacement au sol pour le potager. Retenons pour le deuxième cas (Rivage) la spécificité de son échelle. En effet, le jardin partagé ne s'adresse pas seulement à la copropriété mais aux trois autres ensembles d'habitation de l'îlot, ce qui élargit le périmètre du partage en même temps que le nombre possible d'utilisateurs.

Dans une autre opération (Du Parc), bien que traversant, l'espace extérieur présente une forme plus introvertie - il n'est pas visible de l'espace public. Il borde les jardins privatifs des maisons qui se font face et est refermé au nord par les rez-de-jardin de l'immeuble collectif. Cet espace rectangulaire met à distance les jardins entre eux en même temps qu'il les relie. A l'inverse de la précédente opération (Ilios), cet espace trouve, pour le promoteur, sa pertinence dans sa mise en lien avec les jardins privatifs grâce à ce qu'il peut apporter comme mutualisation de moyens dans l'entretien des espaces plantés. Il a été aménagé d'une table-bancs fixe et de plates-bandes à planter placées au centre. La préfiguration en un espace

partagé est renforcée par sa proximité avec l'atelier de bricolage équipé de quelques outils de jardinage (tondeuse, établi, pioche) et par son sol uniforme non modelé par une intervention paysagère, juste creusé de quatre bandes de terre – qu'il semble possible d'augmenter. C'est aussi l'espace central qui est le moyen d'accéder à la chambre d'amis.

Pour les deux dernières opérations s'applique le principe d'une réserve d'espace, voire d'un espace réservé non distributif. Pour la première (Les grandes prairies), la surface allouée se trouve dans le prolongement de la terrasse du local commun à l'arrière du bâtiment. Sans présence de support de jardinage, son emplacement reste, à ce jour, flou dans la mesure où il se confond avec la prairie hydrophile qui caractérise les espaces ouverts de l'écoquartier. La deuxième opération (Le Charleston) présente, au contraire, une vaste surface rectangulaire de pleine terre de 500m² très distincte qui tranche avec le tissu dense environnant : elle est située à l'arrière de la parcelle, est non distributive, borde les jardins privatifs des logements à rez-de-chaussée et constitue visuellement un cœur d'îlot avec les immeubles mitoyens existants. L'espace a été préfiguré, dans sa totalité, en « jardin commun partagé » selon trois zones : une zone prévue pour l'installation de 4 bacs potagers et 3 bacs à compost, une autre pour un abri de jardin avec un espace dallé et une troisième pour des jeux d'enfants avec une surface rectangulaire en sol stabilisé. Les équipements n'ont cependant pas été préalablement installés dans la mesure où ils doivent faire l'objet d'une consultation auprès des habitants.

Dans la comparaison de ces espaces extérieurs (illustration 1), plusieurs conceptions de jardins se font jour, entre le « jardin paysager », le « jardin à investir » et le « jardin en projet » (Vandenbroucke et al., 2017). Nous relevons en effet des différences en fonction de leur situation dans l'opération (central ou en bordure, soustrait ou exposé à l'espace public), de la présence plus ou moins forte du volet paysager ainsi que des équipements préalablement installés. Le mode de jardinage instillé n'est pas non plus le même selon qu'il est proposé une seule et même surface de pleine terre (modèle du jardin collectif) ou une série de plates-bandes au sol prédécoupées ou encore un nombre arrêté de bacs à jardiner (reprenant le modèle du jardin à parcelles).

Les locaux partagés : des espaces souvent à l'économie mais aux grandes ambitions

Seules deux des cinq opérations proposent uniquement des espaces partagés extérieurs à rez-de-chaussée (Le Charleston, Ilios). Les trois autres comptent deux, voire trois autres types d'espaces partagés (illustration 2).

Illustration 2 : Comparaison des « espaces partagés » internes dans deux opérations.

De gauche à droite et de haut en bas :

- a. Visuel commercial de la terrasse partagée du niveau 4, Site internet Coopérative HLM, 2021 ;
- b. c. Salle commune aménagée avec l'évier et la porte des toilettes à côté de la porte d'accès au hall d'entrée de l'immeuble, Photo Cloé Ekstein, mars 2024 ;
- d. Séance d'accompagnement se déroulant sur la terrasse de la salle commune, mai 2023, Photo Emmanuel Marx ;
- e. f. Chambre d'amis, intérieur et entrée sur cœur d'îlot, Photo Mireille Diestch, février 2024.



Disposer d'une extension paysagère en hauteur

- « Terrasse-jardin » au 4^{ème} étage, 26m², orientée sud-est
- Espace en relation visuelle avec 2 appartements
- Accès par le couloir de l'étage,
- Placard de rangement pour matériel mais pas d'arrivée d'eau, structure en bois pouvant faire office de banc



Définir et planifier l'occupation



- Salle commune, 22m², à rez-de-chaussée, équipée d'un évier et d'un toilette
- Accès par le hall d'entrée,
- Espace prolongé par une terrasse à l'arrière du bâtiment
- Budget participatif pour l'achat du mobilier



Un service clef en main à gérer



- Chambre d'amis, 12m², à rez-de-chaussée, avec salle de bain
- Accès par le jardin central
- Livrée meublée (lit et tables de nuit) et décorée (photos sur les murs)

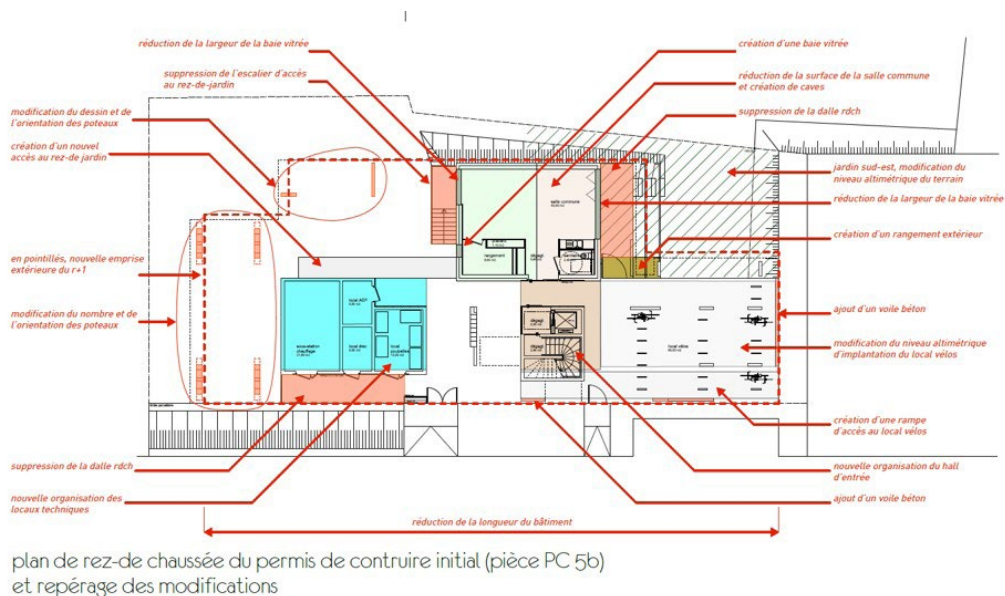
Deux opérations présentent des terrasses partagées : l'une à l'avant-dernier étage de l'immeuble (Les grandes prairies) et l'autre nommée « rooftop » au dernier étage (Rivage). La première, située au 4ème étage, est en relation visuelle avec les terrasses de deux appartements. Exposée sud-est

et d'une surface de 26m², elle a été conçue au départ comme une « terrasse-jardin ». Le visuel commercial donne à voir la plantation de deux arbres en pots et des massifs de fleurs. La présence d'un placard de rangement pour du matériel laisse envisager un possible équipement de la terrasse pour la détente et le jardinage même s'il n'y a pas d'arrivée d'eau. La partie dallée de la terrasse a été séparée de la surface plantée par une structure en bois pouvant faire office de banc. Le « roof-top » de l'autre opération (Rivage), d'une surface de 150m², orientée sud au 7ème et dernier étage a été envisagé par le promoteur sans fonction prédéterminée, pouvant faire l'objet d'une consultation des habitants avant la livraison de la résidence dans le cadre d'une démarche d'accompagnement. Notons que ces espaces-terrasses, à la différence des espaces extérieurs à rez-de-chaussée, dépendent de la circulation verticale de l'immeuble, ils occupent soit un niveau qui leur est entièrement dédié (Rivage), soit ils sont intégrés à un étage qui compte des logements (Les grandes prairies). Cette différence de positionnement dans l'immeuble peut avoir une incidence sur le voisinage immédiat et jouer sur les possibilités d'occupation du lieu. Ce sont des espaces qui tirent aussi leur attractivité grâce à la vue en hauteur qu'ils donnent à voir.

Deux opérations proposent des locaux d'activité : pour l'une une salle commune (Les grandes prairies) et l'autre un atelier de bricolage (Le Parc). La première est intégrée au rez-de-chaussée de l'immeuble et est accessible depuis le hall d'entrée par une porte en partie vitrée. D'une surface de 22m², elle est équipée d'un évier et d'un WC. Ses baies vitrées ouvrent sur une terrasse de dalles minérales alvéolées à l'arrière du bâtiment. Elle est, à la livraison de la résidence, vide de mobilier. L'idée de partage véhiculée ici consiste à avoir en commun la responsabilité d'un espace dont l'usage peut toutefois se faire à titre privé. Dans l'autre opération (Du Parc), le local « atelier » de 17m², est situé à l'entrée d'un des cheminements piétons qui permet d'accéder à l'espace central bordé des jardins individuels des maisons individuelles que compte l'opération. Cet espace non aménagé, laissé brut dans son traitement global, a été équipé par le promoteur d'une tondeuse, de quelques outils de jardinage et d'un établi. Il est, en partie, pensé en lien avec le jardinage du cœur d'îlot et celui des jardins individuels. La préfiguration de ce local s'attache à insuffler une vision du partage basée sur la mutualisation, autrement dit un partage qui privilégie l'usage à la possession. C'est un des principes phares de l'économie du partage que de redéfinir le rapport à la propriété par un détachement pour la possession au profit d'un « usage circonstancié et momentané » (Novel, 2013 ; Borel et al., 2015).

Une opération (Le Parc) propose une « chambre d'amis » de 12m² avec sa salle de bain privative de 5m² comprenant une douche, un lavabo et des toilettes. La pièce a été livrée meublée d'un lit deux places et de deux tables de nuit. Elle est située en rez-de-chaussée uniquement accessible depuis le cœur d'îlot. La préfiguration de l'espace partagé prend dans ce cas la forme d'un service clef en main. Dans cette opération qui se compose de maisons individuelles et de deux immeubles collectifs, l'accès depuis l'espace extérieur commun, plutôt que par le hall d'un immeuble collectif par exemple, permet de signifier, selon l'architecte, que « c'est à tout le monde ».

Illustration 3 : Plan qui illustre la réduction de moitié de la salle commune en cours de projet, plan de l'agence d'architecture



Si les ambitions sociales attachées aux espaces partagés peuvent être fortes au départ du projet, elles perdent souvent en puissance dans la phase même de réalisation. Nous remarquons en effet que plusieurs des espaces partagés étudiés ont été revus à la baisse au fur et à mesure de l'avancée du projet. Par exemple, ce qui devait être un petit studio mixant hébergement d'appoint et salle polyvalente de 40m² s'est transformé en une petite salle commune de 22m² (illustration 3). Une terrasse devant être aménagée en jardin n'a pu advenir du fait d'une mission réduite du paysagiste. Un atelier

de réparation n'a finalement pas été intégré au local vélo. D'une manière générale, ces espaces présentent un décalage entre leur affichage commercial et le projet tel qu'il est livré. Ce qui n'est pas sans générer de frustrations auprès des habitants.

LE RÔLE DE L'ACCOMPAGNEMENT DANS LA PRÉFIGURATION

La préfiguration des espaces partagés dépend également de l'implication des accompagnateurs en amont du projet. Elle peut prendre la forme d'une préparation aux enjeux de la démarche soit des bailleurs, soit des habitants. Elle peut aussi consister à impulser des discussions, voire des décisions sur le statut et les moyens à attribuer aux espaces partagés.

Des ateliers de sensibilisation en amont

Pour le projet conduit par une coopérative HLM, la mission de l'accompagnement a démarré en amont de la phase de commercialisation de l'opération. Le bailleur, déjà habitué à travailler avec Emmanuel Marx de l'association EQS, a fait appel à ses services d'abord pour former les commerciaux à sélectionner une clientèle de propriétaires intéressés par une démarche d'habitat participatif. Les locataires, bien que recrutés selon les critères d'attribution conventionnels, ont été également sensibilisés à la spécificité du projet et sondés dans leur motivation à s'y impliquer.

Si cette préparation a pour but d'attirer l'attention sur les espaces partagés proposés et le rôle qu'ils peuvent avoir dans la vie de voisinage, elle a surtout pour but d'anticiper un manque d'adhésion prévisible à la démarche du fait d'un montage de projet qui s'est compliqué en cours de route et qui associe *in fine* des propriétaires et locataires de différents statuts.

Le travail de préfiguration porte ici sur la sensibilisation à une démarche dite « participative » dans la mesure où les personnes ne sont pas considérées comme familières, ni demandeuses de ce type de projet. Il vise aussi la constitution d'un collectif qui, a priori, ne va pas de soi, pour le bailleur qui voit dès le départ le risque que les propriétaires se sentent plus légitimes que les locataires dans la gestion des espaces partagés. On pourrait y voir une sorte de mise à niveau ou de recherche de pied d'égalité, à la fois dans le degré de connaissances, dans la prise d'intérêt et de la place à prendre.

Spécifier le statut des espaces partagés

Les espaces partagés des 5 opérations étudiées ont gardé le statut juridique de parties communes classiques (PC1)¹¹. Pourtant, Emmanuel Marx aurait vu comme une opportunité celle d'inscrire au règlement de copropriété les espaces partagés comme des « parties communes spécifiques ». Il regrette de ne pas avoir été consulté sur le sujet ou de ne pas avoir suffisamment pesé sur la décision. Sa position est en lien avec celle d'associer à ces espaces un budget qui leur est propre et d'encourager un investissement plus souple et plus dynamique des résidents les plus motivés. Elle va aussi de pair avec la possibilité pour les habitants de créer une association propre à la gestion des espaces partagés.

La préfiguration proposée incite à formaliser un mode de gestion spécifique qui sorte du fonctionnement ordinaire de la résidence. Elle requiert des résidents de se prononcer ou non dans l'investissement des espaces partagés. Elle explicite les responsabilités. Il ne s'agit plus seulement de faire partie mais de prendre part, voire de prendre sa part dans une organisation collective.

Attribuer un budget de fonctionnement

Un budget de fonctionnement a été attribué pour les espaces partagés dans deux opérations, toujours à l'initiative de l'accompagnateur qui le défend pour deux raisons. La première découle d'un retour d'expérience sur un précédent accompagnement (Rivage) où il a constaté la difficulté pour les habitants fraîchement arrivés d'investir dans l'équipement d'un espace partagé alors qu'ils sont accaparés par les frais engendrés par l'acquisition d'un nouveau logement. La solution de récupérer du mobilier de seconde main n'avait pas non plus été fructueuse dans la mesure où très vite un débarrasage s'était imposé afin d'éviter que le lieu se transforme en « dé-

11 Pour les parties communes (PC1), tous les copropriétaires sans exception doivent obligatoirement participer aux charges générales de copropriété. Elles font partie des charges « générales » de copropriété.

Pour les parties communes spécifiques, il est question de charges « spéciales ». Elles sont réparties en fonction de « l'utilité » que ces éléments d'équipement et services collectifs présentent à l'égard de chaque lot. « Utilité » n'équivaut pas à « usage effectif » ; la notion suppose simplement qu'il y ait une « possibilité d'usage ».

C'est le règlement de copropriété qui répartit les charges de l'immeuble entre ces deux catégories. (Site web ANIL, 2024)

chetterie ». La deuxième raison tient à l'arrivée tardive des habitants dans le projet d'habitat.

Selon l'accompagnateur, il est important de mettre les habitants en situation de prise de décisions sans qu'ils aient à porter l'impact financier. A défaut d'avoir participé à la conception même des espaces partagés, la gestion en commun d'un budget d'ameublement représente pour lui une autre manière de rendre concret l'apprentissage de la décision collective. Il devient un support à l'accompagnement et à la mise en route d'une démarche participative en évitant l'immobilisme lié à la prise de risque individuelle.

Cette préfiguration tend, en outre, à mettre en évidence le coût d'aménagement des espaces partagés auprès des acteurs tout en l'utilisant auprès des habitants comme prétexte de socialisation au partage et par le partage (Rondepierre, 2023). Elle se veut engageante en même temps qu'elle reconnaît un nécessaire processus d'apprentissage de la vie collective.

Intervenir dans la conception

Dans le cas d'une opération étudiée (Rivage), la préfiguration est allée jusqu'à la recomposition de l'espace partagé avant la livraison de la résidence. La mission d'accompagnement prévoyait 10 ateliers pendant les deux années précédant l'emménagement. Plusieurs séances ont été consacrées à la re-configuration du « roof-top » (illustration 4). Les futurs habitants ont ainsi demandé à ce que la moitié de l'espace soit couvert, séparant ainsi l'espace d'environ 150m² en deux, une terrasse d'environ 100m² et une salle d'environ 40m² sans compter ses toilettes et une salle dans laquelle se trouve la chaudière et dans laquelle peut s'entreposer du matériel.

Le choix de faire une salle sur la moitié de l'espace initialement dévolu à une terrasse est présenté par les habitants interviewés comme une réelle satisfaction, un acte qui rend l'espace concrètement utilisable au-delà des seuls temps de détente privés, et comme un effet de réalisation qui signifie le pouvoir de délibération du groupe habitant. La préfiguration conceptuelle de l'espace partagé apparaît comme un support privilégié pour exercer le travail de renforcement du pouvoir d'agir collectif.

Illustration 4 : Reconfiguration d'un roof-top par les habitants dans le cadre de séances d'accompagnement

De gauche à droite et de haut en bas :

a. Visuel du bâtiment et de son roof-top, agence architecture ;

b, c Extrait du document de restitution de l'atelier d'accompagnement n°7 : outil de conception collective de la terrasse et du local partagés, janvier 2017, document interne Association Eco-quartier Strasbourg.



Copro. Rivage

ATELIER CONCEPTION DE LA TERRASSE



Local fermé
Utilisable toutes saisons
(isolé, chauffage d'appoint)

Rebord sur muret,
qui puisse faire « bar »,
avec un appui extérieur.

Des ouvertures larges, sur le bar, pour pouvoir
fermer l'espace en période plus fraîche sont
souhaitées.

Confort thermique et solaire



Gestion du confort thermique en été

Demande de prévoir une casquette, débordant du volume de l'espace clos.
Prévoir des anneaux en partie haute pour fixer un triangle en tissu démontable
(parasol).

LE PASSAGE CRITIQUE DU PRODUIT COMMERCIAL AU LIEU À VIVRE

Dans la phase de commercialisation, les espaces partagés tout comme la démarche d'accompagnement s'apparentent à des bonus qui servent à accroître la valeur du bien acquis. Leur affichage suit une logique servicielle et participe à individualiser la relation à l'habitant. Les discours des commerciaux peuvent d'ailleurs varier d'un acquéreur à l'autre en fonction de ses attentes et de sa réceptivité. Les espaces partagés prennent ainsi la forme d'un service clef en main. Pourtant, tout reste à construire pour que puisse s'opérationnaliser la notion de « partage » comprise dans leur désignation. Les espaces partagés ne le sont pas de fait. Pour devenir « partagés », ces espaces réclament justement de la part des habitants de sortir

d'une relation servicielle et personnalisée pour traiter de la dimension collective à laquelle les amène l'organisation de ces lieux. Ce qui suppose pour eux des déplacements, rarement anticipés, dans leur manière de vivre la relation à leur lieu d'habitation, tels que voir leurs préoccupations individuelles passer au second plan, se projeter à plus long terme, définir à plusieurs des principes de fonctionnement.

Un sujet qui n'est pas prioritaire

Si les séances d'accompagnement sont principalement dédiées à la mise en route des espaces partagés, elles représentent souvent pour les habitants le lieu privilégié pour exposer les difficultés et les préoccupations rencontrées à l'instant T. Avant l'emménagement, les sujets portent sur l'avancée du chantier, les inquiétudes liées aux derniers travaux sur les logements et au phasage de la livraison. Après l'emménagement, la discussion est ramenée sur les malfaçons, la gestion quotidienne, les problèmes de voisinage, et les attentes de fin de chantier.

Pour les accompagnateurs, accorder une place de choix au sujet des espaces partagés relève dans la plupart des cas du tour de force. Plus le démarrage est difficile, plus ils sont contraints d'endosser une position de médiation, voire de relais, entre les habitants et les acteurs concernés par leurs requêtes.

Les accompagnateurs ne considèrent pas pour autant qu'il serait plus opportun de caler à une autre période l'accompagnement des espaces partagés. Même si le sujet peut paraître secondaire dans les priorités des habitants, ils portent la capacité, selon eux, de générer une dynamique susceptible de dépasser les problèmes de court terme en se projetant dans un projet collectif à plus long terme. En déplaçant la focale temporelle de l'immédiateté vers un futur à construire, les habitants retrouveraient un champ des possibles dans leur investissement.

Un projet en suspens

Dans la plupart des opérations étudiées, il est prévu qu'une part de l'aménagement des espaces partagés, voire de leur conception (dans un seul cas ici), reviennent aux habitants. C'est dans le cadre des séances d'accompagnement que s'engage le processus de concertation nécessaire à leur achèvement. Or, nous constatons que cette part d'indétermination n'est pas clairement explicitée et produit de nombreuses inconnues dans la phase d'accompagnement. La marge de manœuvre reste floue entre ce

qui est pris en charge dans la réalisation et ce qui reste à l'initiative des habitants.

Aussi, il revient aux accompagnateurs d'éclaircir ce point en retournant vers les différents intervenants afin d'obtenir des précisions sur le contenu et le phasage de la fin de leur mission et confronter ce qui a été « vendu » aux acquéreurs avec ce qui sera réellement fait. Ils peuvent être amenés à « temporiser » la fin d'une intervention afin d'introduire une consultation auprès des habitants. C'est particulièrement le cas pour les espaces plantés ou à planter dont la prise en charge est floue avec une série de questions qui restent en suspens sur une période plus ou moins longue : Où commence et où s'arrête l'intervention du paysagiste ? Les habitants ont-ils la possibilité de modifier l'organisation prévue ? L'équipement du jardin potager fait-il partie de la livraison du lieu ou relève-t-il du budget de fonctionnement alloué pour la démarche participative ?

Les acteurs du projet semblent ne pas être préparés à passer le relais afin que puisse s'organiser une phase de prise en main des espaces partagés qui intègre une part de configuration spatiale et matérielle des lieux. Il existe une vraie difficulté à transmettre aux principaux intéressés des données tangibles qui leur permettraient de saisir ces espaces de manière concrète et réaliste. C'est davantage le concept ou l'idée véhiculé par l'espace partagé qui persiste dans les échanges que la nature même des lieux. Il est, d'ailleurs, peu fait cas de leurs caractéristiques spatiales, environnementales et des potentialités et contraintes que celles-ci renferment.

Des espaces dont les usages ne vont pas de soi

Quand il est demandé aux habitants de se projeter collectivement dans ce qu'ils aimeraient faire des espaces partagés, les premiers désirs exprimés relèvent souvent d'une vie collective rêvée qui ne s'embarrasse pas des contingences de gestion. Ce sont en effet des lieux qui, a priori, ouvrent des possibilités d'usages, en même temps qu'ils portent, pour certains, le projet d'une vie de voisinage enrichie. Dans cette phase de projection, la bascule peut, cependant, être rapide entre passer d'un propos idéalisé au fait d'envisager les pires scénarios. Nous avons assisté dans deux opérations à ce type de revirement dans les discussions entre habitants où, après avoir imaginé toute sorte d'activités collectives, les résidents étaient rattrapés par leurs propres craintes de voir émerger nombre de désagréments et de risques liés à la gestion des espaces partagés, jusqu'à se sentir découragés d'avance.

L'ouverture des possibilités rend le projet attractif en même temps qu'il désarçonne par la nécessité de créer un périmètre d'usages et un cadre de fonctionnement. S'exprime très vite un manque de cadre référentiel. C'est pourquoi, une des premières interrogations touche au statut de ces espaces et de savoir ce que prévoit le règlement de copropriété : l'espace partagé est-il une partie commune comme une autre ? Faut-il prévoir un mode de fonctionnement à part entière ? Face à ces indéterminations, les habitants réalisent, avec quelques inquiétudes, le « travail relationnel » dans lequel la recherche de points d'accord les engage ainsi que les conditions de dialogue et de confiance à réunir.

L'usage d'un espace partagé ne va pas de soi dans la mesure où il sort des pratiques tacitement admises dans un immeuble d'habitation. Il n'est pas aisé de s'autoriser à occuper de sa propre initiative un espace qui sort des limites de son appartement et qui n'a pas de visée fonctionnelle évidente. Un assentiment collectif peut s'avérer nécessaire pour donner une légitimité d'occupation. Les séances d'accompagnement sont d'ailleurs utilisées comme telles par les habitants qui s'en saisissent pour faire reconnaître ou faire désapprouver certains usages. Ces réunions sont aussi des occasions d'expérimenter, cette fois collectivement, les espaces partagés et d'en découvrir ou d'en explorer le potentiel.

LE DÉFI DES ACCOMPAGNATEURS : ALLER VERS UN PROJET DE VIE COLLECTIVE

Parmi les missions qui leur sont confiées, les accompagnateurs tiennent à faire eux-mêmes le distinguo entre les « approches projet » et les « approches produit »¹². Les premières relèvent 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/ou collectivités territoriales. Certains accompagnateurs expriment d'ailleurs leurs réticences à cautionner le portage de « *produits participatifs à faible niveau de participation* »¹³ pré-calibrés qui privilégient en amont la stra-

12 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, 13 juin 2022.

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

tégie commerciale individualisée à la préparation d'un collectif. D'autres y voient le moyen d'aller chercher des habitants qui ne sont pas *a priori* familiers de telles démarches participatives et de diffuser plus largement une « culture d'autogestion »¹⁴.

En ce sens, les accompagnateurs d'EQS envisagent le produit commercial d'appel, en l'occurrence les espaces partagés, comme un « *alibi* »¹⁵. Leur but est d'élargir la démarche d'accompagnement imaginée par le promoteur : au lieu de se limiter à l'appropriation collective de l'espace partagé, l'accompagnement vise l'appropriation collective de l'ensemble de la gestion de la copropriété, voire de l'îlot, voire du quartier. Le travail d'appropriation collective de l'espace partagé devient un prétexte 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* »¹⁶.

Construire une vision commune. La notion de « communauté habitante » en arrière-plan

Dans les séances d'accompagnement, les acteurs associatifs mobilisent des outils à partir desquels ils cherchent à amener les habitants à appréhender de manière globale leur rapport à leur lieu d'habitation et à confronter leurs aspirations. Aussi, ils décrivent la « vie collective » comme l'entrelacement de trois sphères que sont « les relations entre nous », les « espaces communs » et « les espaces partagés ». Les exercices de projection à plus ou moins long terme de l'aménagement d'un espace partagé sont aussi utilisés pour « *construire une vision commune* » : « *L'enjeu est de les faire sortir de leur achat individuel pour les amener à une prise de conscience, à un éveil, à de la curiosité, et au besoin de faire collectif grâce à une facilitation des premières relations sociales.* »¹⁰. Ainsi, travailler sur les espaces partagés prend du sens à condition que soit mobilisée plus largement la « communauté habitante ».

Pour les accompagnateurs d'EQS, la « communauté habitante » est à la fois

14 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, 13 juin 2022.

15 Entretien conjoint d'Emmanuel Marx et Marcellin Grandjean de l'association Éco-Quartier Strasbourg, 16 janvier 2023

16 Emmanuel Marx, entretien 25 février 2022

un point de départ, un moyen et une visée¹⁷. 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* »¹⁸. C'est ce qu'ils appellent une « *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* »¹⁹. 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'interconnaissance entre eux, et l'ensemble des ateliers sont pensés comme des situations d'expérience en commun. 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* »²⁰, précise ainsi Marcellin Grandjean. Cette construction est progressive : comme tout processus de subjectivation, la communau-

17 Voir en ligne Partie 1 : 1.2.2 La « communauté habitante » : un point de départ, un moyen, une visée

18 Entretien conjoint d'Emmanuel Marx et Marcellin Grandjean de l'association Éco-Quartier Strasbourg, 16 janvier 2023.

19 Ibidem

20 Ibidem

té habitante ne passe jamais d'un statut complètement latent à un statut complètement subjectivé, le processus est toujours incertain, en cours, et incomplet.

La formalisation des principes de fonctionnement

La capacité que cherche à renforcer les accompagnateurs 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 échoue 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 »*²¹.

Cette question de la formalisation des modes de régulation n'est pas à confondre avec la formulation des règles²². 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* » de communication pour reprendre le terme

21 Ibidem

22 Voir en ligne Partie 1 : 1.2.2 Mettre les habitants dans une posture d'acteur, créer de l'autonomie collective

de Marcellin Grandjean²³. 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 supports de réflexion, le recueil de paroles 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 faire le bilan en fin de séance de « ce qui a bien marché », « ce qui a moins bien marché », « ce qu'on a appris » et « ce que ça donne envie d'engager comme action » ; le cycle expérientiel de Kolb se base sur le principe d'allers-retours permanents entre l'action et la réflexion.

Insuffler une certaine vision du partage

Dans les séances d'accompagnement où les habitants sont amenés à débattre du type de partage à adopter pour l'utilisation de bacs potagers, les accompagnateurs peuvent chercher à orienter le type d'équation choisie. Par exemple, dans une des résidences, le représentant de l'association Horizome²⁴ dissuade les habitants de vouloir diviser la surface des bacs en autant d'appartements que compte la résidence. Il leur suggère un autre principe qu'il considère plus conforme à ce qui est attendu du fonctionnement d'un « jardin partagé ». A une vision du partage basée sur une logique individuelle qui ramène au droit de propriété, il les incite à celle de la mise en commun. Il met également en opposition, d'un côté, le jardinage duquel il est attendu un rendement parce qu'il répond à un objectif de subsistance avec, de l'autre, un jardinage plus centré sur une « expérimentation », une « aventure », un temps de partage collectif. Pour ce type de jardinage, la question essentielle à laquelle il invite les participants à se poser n'est ni la productivité, ni de savoir qui jardine mais plus « comment on partage avec les autres ? ».

Les accompagnateurs interrogent également les participants à leurs

23 Entretien conjoint d'Emmanuel Marx et Marcellin Grandjean de l'association Éco-Quartier Strasbourg, 16 janvier 2023.

24 Association qui s'occupe plus particulièrement de l'accompagnement pour la mise en œuvre du jardin

séances à savoir qui compose cette communauté de partage, et surtout qui en est exclu. Ils prônent une conception qui s'adosse aux réalités d'usages et qui vise à s'affranchir des différences de statut, notamment en incitant à l'intégration des locataires quand ceux-ci sont d'office mis de côté par les co-propriétaires. Plus largement, leur souhait est de voir cette communauté fonctionner idéalement comme une « *dynamique ouverte* » plus qu'un « *entre-soi fermé* »¹⁶.

LES MODES DE PARTAGE À L'ŒUVRE

Nos observations échelonnées sur plusieurs années après l'emménagement des résidents (2 à 3 ans en moyenne) nous permettent de faire un état des lieux des modes d'appropriation de la diversité des espaces partagés ainsi que la manière dont les habitants eux-mêmes se sont emparés et ont opérationnalisé cette fameuse notion de partage.

Les usages attendus et ceux qui le sont moins

Les habitants utilisent rarement le vocable d'« espaces partagés » car ils n'appréhendent pas les lieux de leur résidence de manière globale ou sous un aspect générique. Ils mettent, au contraire, très tôt en évidence les spécificités des lieux et leurs différences en projetant des types d'activités et un mode d'organisation qui leur sont propres. La position de ces espaces dans l'immeuble, les qualités spatiales repérées, les possibilités d'aménagement et/ou d'équipement sont autant d'aspects déterminants pour jauger leur potentiel d'usages. Par exemple, dans une des opérations, la petite salle commune à rez-de-chaussée a été associée à l'organisation d'« événements » pouvant être bruyants, plutôt d'ordre privé et planifiés, alors que la terrasse du 4^{ème} étage, située plus directement en lien avec des logements a été rattachée à la « détente » à usage libre ou à des activités-loisirs calmes entre habitants.

Les enfants sont souvent les premiers à utiliser les espaces partagés et s'avèrent être les usagers les plus assidus (Bodenant, et al., 2024). Pourtant, il semble qu'implicitement ce ne soit pas à eux que se destinent ces lieux. Soit l'intérêt qu'ils en tirent ne compte pas, et malgré leur occupation, les résidents continuent à dire que ces espaces ne sont pas utilisés. Soit leur présence génère des conflits entre voisins, souvent liés aux nuisances sonores pour les espaces extérieurs ou à des activités jugées non conformes pour les espaces internes. Preuve supplémentaire que la présence des en-

fants dans ces espaces ne va pas de soi quand des résidents assimilent leur occupation d'une salle commune l'hiver à du gaspillage pour la copropriété du fait de la consommation de chauffage et d'électricité. Nous avons remarqué que la présence des enfants au moment des séances d'accompagnement pouvait être saisie par certains adultes comme l'occasion de les reconnaître aux yeux des autres résidents comme des usagers à part entière, tant dans la prise en compte de leurs attentes que dans leur sensibilisation aux règles à observer.

Cette différence de valeur donnée aux types d'occupation laisse penser que certains usages valident plus que d'autres l'intérêt des espaces partagés. Il y a les usages attendus, qui peuvent d'ailleurs varier selon les habitants, et ceux qui le sont moins. Pour certains, les attendus sont placés dans le bénéfice d'un usage privatif du lieu. Une habitante raconte avoir organisé l'anniversaire de sa fille et trouvé le local pratique, notamment pour l'ouverture sur la terrasse (facilitant l'accès à ceux qui veulent fumer). Pour d'autres, le bénéfice s'évalue davantage dans le soutien au collectif de la résidence ou du quartier. Un propriétaire se félicite d'avoir utilisé dernièrement la salle commune pour une réunion de parents d'élèves, reconnaissant son utilité à l'échelle du quartier. Alors qu'un autre propriétaire considérerait quelques mois après son emménagement que l'espace partagé « *ne servait à rien* » même en lui faisant remarquer qu'il était utilisé comme local de réunion.

Parmi les décalages constatés entre les intentions initiales et les usages effectifs, nous relevons que dans deux opérations les espaces potagers extérieurs (bacs ou plates-bandes) profitent davantage à des habitants ayant déjà un jardin individuel (logement à rez-de-chaussée) plutôt qu'aux habitants n'ayant pas de prolongements extérieurs de pleine terre. Dans une des opérations, un propriétaire en a fait quasiment l'extension potagère de son propre jardin, après avoir constaté au bout d'une année que personne ne l'utilisait. Pourtant, dans l'optique du concepteur de cette opération, il s'agissait de proposer un espace de compensation à destination des logements des étages. Précisions que, dans les deux cas, ce sont les logements individuels avec jardin qui sont le plus proche de la zone dédiée.

Coût des espaces partagés et gestion du budget d'accompagnement

Le coût des espaces partagés dans la vie de la copropriété est à appréhender autant en termes d'investissements humains que financiers. Or, ce sont souvent des aspects que les habitants découvrent après coup, les pro-

moteurs ayant tendance à négliger dans leur rhétorique de vente les coûts personnels que génèrent ces espaces. Pourtant, la dynamique collective de gestion et d'appropriation demande d'y consacrer du temps, si ce n'est de l'argent. Après une ou deux années de fonctionnement, le poids des charges de la copropriété devient plus concret et est, par la même, susceptible de générer de l'incompréhension sur son coût jugé trop élevé. Aussi, les espaces partagés peuvent être tenus responsables du flou qui entoure le ratio entre charges individuelles et charges collectives, particulièrement pour les propriétaires de maisons (cas de deux de nos terrains d'études).

Sur les cinq opérations étudiées, deux ont bénéficié d'un budget d'accompagnement pour aménager/équiper les espaces partagés. Pour les trois autres cas, diverses attitudes s'observent. Dans une résidence où il s'agissait d'aménager une salle commune, un consensus s'est rapidement dessiné sur l'idée que cet espace ne devait pas devenir une charge supplémentaire de fonctionnement pour les habitants, et encore moins pour ceux qui ne l'utilisent pas. Ce principe a amené d'une part à une forme de dénuement de l'ameublement de la salle (voire à un manque de personnalisation), et d'autre part à faire appel à de la récupération (voire une forme de « déchetterie », comme s'en plaignent plusieurs habitants interrogés). La salle a ainsi été pourvue d'une table et de chaises, d'un canapé, d'un frigidaire, tous récupérés ici ou là (ainsi que la peinture, récupérée auprès d'un ami peintre en bâtiment de l'un des habitants). Dans la résidence où un habitant a pris en charge seul la culture du potager, la demande a été faite auprès du conseil syndical, à l'initiative d'une habitante, pour le soutenir financièrement à hauteur de 150 euros. Pour le cas de la chambre d'amis, livrée prête à l'emploi, un montant de 10 euros par nuit a été mis en place pour les charges, donnant suite à un vote en Assemblée Générale pour que la somme collectée soit divisée et reversée à l'ensemble des copropriétaires.

Quant aux deux opérations qui ont bénéficié d'un budget de fonctionnement, nous relevons plusieurs points sensibles. Le premier dépend des accompagnateurs et de leur choix d'attendre qu'une première prise de possession des lieux s'observe pour mettre le budget à l'ordre du jour des séances. Cette attente n'est pas toujours comprise des habitants les plus investis, qui s'impatientent de ne pas connaître le montant alloué, ni de pouvoir en disposer. Le deuxième point correspond à la prise de conscience sur ce que signifie le fait de gérer collectivement une somme importante (3000 euros pour l'un, 9000 euros pour l'autre). Se pose alors aux habitants la préoccupation d'en faire un « bon usage » et de mettre en place le système de prise de décision adapté. Le troisième point porte

sur le manque de clarté de la marche à suivre pour débloquer le budget, à savoir les habitants doivent-ils avancer l'argent, faire établir un devis, dans quels délais sont-ils remboursés, par quels acteurs décisionnaires les transactions doivent-elles passer ? Il existe souvent un flou au sein même des bailleurs sur la procédure. À ce titre, certains résidents revendiquent davantage d'autonomie pour gérer sans intermédiaire la somme allouée. Enfin, le dernier point concerne la prise de relais des dépenses par la copropriété une fois le budget d'accompagnement épuisé. Il s'agit par exemple de prévoir l'entretien futur du potager mais aussi d'envisager le remplacement ou la réparation éventuelles d'équipements. Ces questionnements amènent les habitants à interroger le type de structure de gouvernance à mettre en place pour permettre la continuité du financement sans créer des divisions au sein de la copropriété.

Une appropriation sous contrôle : le poids donné au règlement

Là où les accompagnateurs cherchent à enclencher une réflexion sur le mode de gouvernance du collectif et à formaliser le rôle de chacun, les habitants sont plus enclins à se rabattre sur la mise en place de règles d'usages capables de réguler à elles seules le fonctionnement des lieux sans que le portage revienne à l'un d'entre eux. Aller vers l'élaboration d'un règlement semble être la forme la plus rapide à définir et la plus efficace à appliquer réduisant ainsi le coût à porter pour le travail collectif. Une fois actée, elle donne l'idée d'avoir sa propre autonomie tout en appelant à la responsabilité de chacun.

Suivant les opérations étudiées, la nécessité d'un règlement ne répond pas aux mêmes priorités. Dans le cas d'un démarrage dès le départ difficile, son élaboration est principalement perçue comme le moyen de pallier le manque de confiance entre les résidents eux-mêmes. Aussi, les instructions qui en ressortent portent sur l'encadrement des usages, voire leur restriction, (s'inscrire sur un planning de réservation au préalable, ne pas utiliser le lieu au-delà d'une certaine heure) et la volonté d'obtenir des garanties sur le respect des lieux (« Nettoyer après chaque usage collectif et prendre une photo comme état des lieux sortant »²⁵). Même le mobilier acheté dans le cadre du budget d'accompagnement est choisi dans l'idée que les autres usagers n'en prendront pas soin, d'où la décision d'acquiescer

25 Extrait de la *Charte d'usage des parties communes* de la résidence Les grandes prairies, mai 2023.

un mobilier solide et facile d'entretien plutôt qu'esthétique, tout comme celui de renoncer à la mise à disposition de vaisselles et de poubelle afin d'éviter les risques de négligence (alors que le budget d'accompagnement le permettrait largement). Dans le cas d'une autre résidence, la rédaction du règlement arrive plus tard, près de deux années après l'emménagement, et vise davantage à acter un mode de fonctionnement déjà à l'œuvre et en baliser les contours.

La production d'un règlement est perçue comme une forme élémentaire de cadrage de la vie collective. Elle est aussi appréhendée par les habitants qui participent à son élaboration comme le moyen de s'adresser en particulier à ceux sur lesquels ils n'ont pas prise (absents des réunions ou qu'ils ne rencontrent pas). Elle vise à rassurer et redonner le sentiment d'un contrôle sur les modes d'appropriation des espaces partagés. Cependant, elle pose évidemment la question de sa validation au-delà du groupe mobilisé et des moyens à mettre en œuvre pour lui donner une légitimité d'application. Pour certains c'est la figure d'autorité du syndic qui est la mieux placée pour le faire alors que d'autres misent sur un vote d'approbation en Assemblée générale.

Un réglage continu entre appropriation exclusive, appropriation collective et sous-utilisation

Dans la majeure partie des opérations étudiées, l'évolution des modes d'appropriation des espaces partagés et la manière dont ils sont débattus entre les habitants met en évidence une tension entre le risque de privatisation et le risque de sous-utilisation de l'espace. Il reste que la position du curseur entre ces deux extrêmes diffère selon les cas.

Dans le cas du roof-top aménagé pour partie en salle commune (Rivage), une « *polémique* » est née quand une habitante, photographe de profession, a demandé que la salle lui soit réservée pour son usage professionnel : aux yeux d'autres habitants, cela était compris comme une « dérive de privatisation » de la salle. De cette controverse a été convenu un principe apparemment contradictoire, selon lequel on ne peut pas interdire l'accès de la salle aux autres habitants, mais on peut tout de même la réserver sur un agenda en ligne, ce qui relève de fait d'une utilisation temporairement exclusive de l'espace. Notons qu'un mélange entre la règle formelle et l'arrangement apparaît dans ces règles : un niveau formel interdit la privatisation même temporaire de la salle (au nom du principe du maintien du libre accès de l'espace partagé), mais un niveau tacite (un arrangement) autorise à de telles réservations (le terme est d'ailleurs explicitement uti-

lisé), cela par le biais de l'agenda numérique mais aussi par la simple présence sur place. Dans les faits, la salle est parfois utilisée de manière collective par l'ensemble des habitants de l'immeuble pour des réunions ou pour des fêtes à l'occasion de la Fête des voisins, mais elle sert le plus souvent pour des utilisations privées (dans le sens où tous les voisins n'y sont pas conviés) sous la forme d'extensions provisoires du logement privé : fêtes d'anniversaire, repas familial, atelier de bricolage, détente... Notons par ailleurs que la polémique de la privatisation vient d'une utilisation professionnelle alors que les réservations pour des motifs familiaux semblent moins poser question : cela donne à penser que la salle est tacitement pensée comme destinée à l'utilisation domestique plutôt qu'à une utilisation extra-domestique. Dans la salle commune de l'autre opération (Les grandes prairies), c'est plutôt l'utilisation privatisée qui légitime l'intérêt du lieu (fête d'anniversaire par exemple) et l'usage par les enfants qui le rend conflictuel. Il faut aussi rappeler que cet espace partagé avait été présenté au moment de sa commercialisation à certains résidents comme un petit studio donnant la possibilité d'un hébergement d'appoint. C'est d'ailleurs bien ce que les architectes avaient prévu dans une version initiale du projet avant qu'une partie de la surface soit soustraite pour aménager des box privatifs. Trois ans après l'emménagement, les habitants n'ont, à notre connaissance, pas utilisé collectivement la salle, en dehors des séances d'accompagnement. En revanche, le planning de réservation affiché sur la porte atteste de plusieurs occupations privatives en soirée à partir du moment où la salle a été meublée, en particulier sur la période automne-hiver.

Concernant la résidence composée d'un vaste jardin partagé aménagé de bacs potagers, de jeux et d'un local de rangement (Le Charleston), les habitants ont pris l'habitude d'en faire un lieu de réunion collective interne à la résidence, que ce soit pour des réunions liées au fonctionnement de la copropriété ou des rencontres de nature festive. Aussi, le matériel acquis pour ce lieu (bancs, tréteaux, transats, four à tarte flambée) est principalement prévu à l'usage du collectif. Deux ans après leur emménagement, les habitants n'ont pas encore osé franchir le pas de l'organisation d'un événement à titre privé dans le jardin partagé. C'est à l'occasion de l'élaboration d'un règlement du jardin que la question est explicitement formulée dans un questionnaire envoyé à l'ensemble des habitants : « Faut-il autoriser l'utilisation du jardin partagé pour organiser des événements privés - par exemple fête d'anniversaire ? ». Le sujet reste sensible tant il soulève la crainte de l'accaparement par quelques-uns, voire de la « clubbisation » du lieu. De la même manière, les quatre bacs potagers n'ont pas

été individualisés et sont cultivés par l'ensemble des personnes inscrites dans le « comité potager ». Cependant, le principe du partage des récoltes du potager semble pris en tenaille entre deux impératifs : que la production du potager bénéficie, d'un côté, à ceux qui s'y impliquent sinon « *ils travaillent pour rien* » et, de l'autre, que la production revienne à tous les habitants (avec sûrement des restrictions implicites) dans la mesure où le jardin appartient à l'ensemble des résidents (sauf peut-être les locataires). Y a-t-il une forme de hiérarchie entre ces deux niveaux de partage ? Ou l'enjeu du partage repose-t-il sur qui décide de partager ? On peut supposer que le mode de partage est valide à condition qu'il passe par ceux qui entretiennent le jardin potager (en l'occurrence ici le « comité potager »). C'est d'ailleurs certainement pour cela que les gens en dehors du comité potager ne « *s'autorisent pas* » à se servir. Il y aurait donc une volonté de partage à l'ensemble des résidents seulement si elle est contrôlée par les « responsables » du jardin. À l'inverse, dans l'autre résidence où ont été installés, dès la livraison, une table de pique-nique et une surface potagère au bout de l'allée centrale (Eko 2), c'est l'usage exclusif qui prime pour l'instant, faute de participants. La table semble ne regrouper des voisins qu'une fois par an lors des Fêtes des voisins. La plupart des personnes interrogées déclarent ne pas l'utiliser, et se montrent même incapables de dire s'ils voient des personnes le faire parfois. Le seul habitant chez qui la question de l'utilisation de la table semble un sujet d'intérêt est un habitant d'une maison, le même qui annonce être le seul, avec son épouse, à s'occuper du potager. Du fait de l'exclusivité de cette utilisation, il a demandé et obtenu la clé du local technique jouxtant le potager pour avoir accès au tuyau d'arrosage. Ainsi, ces dispositifs ne remplissent pas la fonction de rencontre pour lesquels ils étaient conçus. Aux yeux de copropriétaires interrogés, ils constituent au mieux un fait négligeable, et au pire une charge. Aussi, quand une copropriétaire propose que le conseil syndical attribue 150€ pour l'achat de matériel en soutien du foyer qui s'occupe du potager, elle fait face à une levée de boucliers de résidents qui ne comprennent pas que la personne n'utilise pas son propre matériel vu qu'elle le fait pour elle. La troisième opération à proposer un espace potager, cette fois en cœur d'îlot, se présente comme un cas intermédiaire entre les deux précédents dans la mesure où les plates-bandes potagères sont utilisées à plusieurs résidents mais uniquement les propriétaires de maisons (11 maisons sur 25 logements au total), alors même qu'ils sont propriétaires de jardins. Nous pouvons faire l'hypothèse que les personnes qui font la démarche d'acquiescer un jardin sont celles qui sont intéressées par la pratique du jardinage. La plate-bande peut alors être envisagée comme une extension, pour un

usage nourricier, des jardins privés qui restent relativement petits pour un usage double de loisir et de potager. Les plates-bandes sont partagées chaque année par le biais des échanges sur un groupe WhatsApp dédié et quelques surfaces communes sont réservées aux plantes aromatiques. Outre le jardinage, l'espace central est aussi utilisé par de nombreux enfants de la copropriété.

Dans la même résidence, un atelier de bricolage a été prévu. Il reste, d'après nos observations, peu investi par les habitants hormis pour le stockage même si on y trouve une tondeuse, un établi entreposé plus qu'installé et quelques outils de jardinage. Une habitante raconte y entreposer ponctuellement un surplus de son bois pour la cheminée. D'autres ont, pour leur part, investi ponctuellement l'atelier pour des travaux de menuiserie. Pour autant, cette sous-exploitation de l'espace n'est pas envisagée par les habitants comme un échec, elle relève davantage du potentiel. Ainsi, paradoxalement, l'espace le moins défini et le moins investi semble être celui qui, aux yeux des propriétaires rencontrés, se prêterait le plus à un projet commun. Quant à la chambre d'amis présente dans cette même opération, elle est investie pour un usage privé comme une extension de son logement pour l'hébergement des proches. Les modalités de son utilisation ont été définies en amont de l'accompagnement par l'association EQS et fonctionne bien, de l'avis des copropriétaires rencontrés qui en sont les seuls bénéficiaires. Le planning de réservation de la chambre, comme la détention de sa clef, sont gérées par un couple de co-propriétaires. En Assemblée Générale, il avait été question de constituer une cagnotte pour financer des usages communs à partir des participations des habitants lors de l'utilisation de la chambre (10 euros par nuit), mais finalement il a pour l'instant été préféré de répartir les sommes aux copropriétaires du bâtiment collectif auxquels incombent les frais d'eau et d'électricité.

POTENTIELS ET LIMITES DE L'ACCOMPAGNEMENT DE LA DYNAMIQUE COLLECTIVE

Dans cette dernière sous partie, nous nous penchons plus spécifiquement sur les effets de l'accompagnement en termes de dynamique collective. La démarche d'accompagnement conduit les futurs propriétaires à se rencontrer en amont de l'aménagement, cela contribue-t-il à la formation d'une « communauté habitante » ainsi que l'ambitionnent les accompagnateurs ? Cette « communauté » parvient-elle à embarquer les habitants dans leur diversité (propriétaires et locataires, habitants de maisons et d'appartement, milieux sociaux différents) ? Surtout, la dynamique collective qui peut s'enclencher sous l'effet de l'accompagnement a-t-elle des incidences politiques, au sens où elle permettrait de rééquilibrer le rapport de force entre habitants et acteurs de la production du logement ?

UN ACCÉLÉRATEUR DE LA CONSTITUTION D'UNE DYNAMIQUE COLLECTIVE ÉMANCIPATRICE ?

L'une des principales ambitions du dispositif d'accompagnement, tant pour les accompagnateurs que pour les commanditaires, est de faire émerger et de pérenniser une dynamique collective au sein de la copropriété. Cette « communauté habitante », qui rassemble copropriétaires et locataires, a pour projet commun l'appropriation collective de la résidence. Cet horizon de l'appropriation collective est nourri, pour les accompagnateurs, par un idéal d'autogestion, d'émancipation vis-à-vis des professionnels de la production (promoteurs, bailleurs) et de la gestion (syndics) du logement. En d'autres termes, l'enjeu est de soutenir une prise d'autonomie des habitants dans la gestion de leur lieu de vie, qu'ils puissent se doter collectivement de leurs propres règles de fonctionnement. Nous retrouvons ici l'idéal-type de la « copropriété autonome » dotée d'une forte auto-régulation collective, telle que la définit Marie-Pierre Lefeuvre (1999). Les démarches d'accompagnement étudiées donnent-elles lieu à de telles dynamiques habitantes et sont-elles vectrices de pratiques d'émancipation ? Par cette notion, nous entendons désigner, à la suite des auteurs de l'ouvrage *Pratiques d'émancipation urbaine*, des formes de résistances qui ne se laissent pas saisir par les approches tra-

ditionnelles du politique et qui échappent aux logiques de mobilisation collective (Carriou, 2023).

Les séances d'accompagnement contribuent de manière importante à la mise en place de liens sociaux privilégiés entre voisins. Elles permettent de se connaître avant même d'emménager (lorsque l'accompagnement débute en amont de la livraison) et d'instaurer dès les débuts de la copropriété des relations privilégiées entre voisins. Cette socialité précoce (limitée toutefois, il faut le rappeler, aux futurs propriétaires) a plusieurs effets. Elle instaure un certain degré d'intimité entre les participants qui entretiennent des relations de voisinage « privilégiées » (échanges de services et dons, *a contrario* d'un « voisinage ordinaire » qui implique la recherche d'une « juste distance²⁶ »). Une confiance se met en place qui permet l'entraide face aux nombreuses difficultés que rencontrent les nouveaux acquéreurs d'un bien immobilier. Cette interconnaissance, dès en amont de l'emménagement, permet aussi d'être rassuré sur son futur cadre de vie parce que l'on sait avec qui on va le partager. « Plusieurs recherches soulignent l'importance, pour le bon fonctionnement des copropriétés, des relations de confiance qui se tissent entre copropriétaires ; ces relations demandent un temps long pour s'établir », l'accompagnement apparaît à ce titre un accélérateur de la mise en place de ces relations de voisinage privilégiées. L'un des effets importants de ces relations de proximité est la constitution d'un collectif habitant conscient de lui-même et capable ainsi d'engager des actions collectives. Ce sont tout d'abord des achats réalisés à plusieurs, pour les espaces communs de la résidence, mais également pour les espaces privés (par exemple l'achat des dalles des terrasses privées à la résidence du Parc). Les habitants semblent ainsi prendre conscience, dans le cadre des séances et durant les premiers mois de la vie en copropriété, des potentialités de l'action collective sur la gestion de leur résidence. Dans une des opérations étudiées (Rivage) les futurs résidents ont été jusqu'à participer activement à l'aménagement du toit terrasse collectif qui a été en partie couvert à leur demande. Nous avons également pu relever au cours de l'enquête de terrain l'émergence de demandes collectives qui, si elles ne renvoient pas à celles qui sont attendues par le promoteur privé et les accompagnateurs, témoignent de l'existence d'un collectif conscient de lui-même et disposé à agir. Les accompagnateurs sont ainsi sollicités par les habitants pour jouer le rôle de médiateur dans des conflits entre résidents, également pour servir de

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

relai à leurs demandes et revendications auprès de qui de droit, ou pour conseiller dans le cadre de démarches juridiques que souhaitent engager les copropriétaires.

C'est ainsi que certaines démarches menées collectivement permettent aux habitants de peser face aux professionnels de la conception, de l'aménagement et de la gestion de l'habitat. Ici nous soutenons que la constitution de ce collectif habitant et de la dynamique habitante qu'il supporte recèle des potentiels politiques. En effet, les résidents mettent en commun leurs demandes, leurs plaintes et revendications, notamment durant l'année de parfait achèvement, et les adressent de manière collective ou de manière individuelle mais démultipliée au promoteur ou au bailleur. Ce faisant ils court-circuitent la relation de vente qui individualise « l'épreuve de l'achat » (Le Garrec et Leroy, 2023) et isole les acheteurs. Il est important de noter ici, à la suite de Claire Carriou dans son étude du projet participatif d'accession sociale à la propriété « Le Grand Portail » (2014), que l'échelle du collectif et celle de la défense des intérêts individuels ne s'opposent pas, contrairement à ce que l'on pourrait penser. En effet, le collectif peut porter des revendications liées aux logements privés : « le sens des démarches collectives apparaît étroitement intriqué à celui des démarches individuelles. Face aux professionnels, l'action collective est apparue peu à peu comme un moyen pour porter des revendications communes, mais aussi donner du poids aux demandes de chacun et garantir la réalisation du projet personnel d'accès à la propriété privée. » (Carriou, 2014, p.221). Alors même que le fonctionnement ordinaire de la copropriété tend à individualiser la gestion du bien immobilier, il nous semble que l'accompagnement concourt à faire émerger un collectif qui transcende, du moins en partie et ponctuellement, les intérêts individuels.

Plus encore, nous soutenons que l'accompagnement a des effets en termes de prise d'autonomie pour les résidents, cela se donne à voir dans les déplacements suscités par la dynamique habitante. L'exemple du projet de clôture à la résidence Les grandes prairies illustre bien la manière dont les habitants ne répondent pas nécessairement aux attentes des acteurs professionnels. Cela nous incite à abonder dans le sens de Claire Carriou et Jérôme Boissonade (2023) qui voient dans l'« interstice créé par la mise à distance des attentes implicites des institutions et professionnels » (p.45) la possibilité de pratiques émancipatrices. Pour le dire autrement, les habitants font l'expérience d'une forme d'autonomie lorsqu'ils adoptent une autre posture que celle que l'on attend d'eux et forcent ainsi les autres acteurs (maîtres d'œuvre et d'ouvrage, accompagnateurs) à des

déplacements. Nous partageons ainsi l'analyse des actions collectives de copropriétaires proposée par Claire Carriou et Jérôme Boissonade (2023, p.8), déjà citée : ils y voient, au-delà l'informalité et la quotidienneté des pratiques, des formes de résistances qui ne se laissent pas saisir par les approches traditionnelles du politique et qui échappent aux logiques de mobilisation collective.

Nous butons ici sur un sérieux paradoxe : ceux-là même, promoteurs et bailleurs, qui financent la démarche d'accompagnement voient les dynamiques habitantes tourner à leur désavantage. Si certains promoteurs jugent que les bénéfices en termes d'appropriation habitante et de sociabilité valent bien les coûts associés aux démarches liées aux malfaçons et aux garanties. D'autres promoteurs rencontrés en viennent à mettre en question la poursuite de la collaboration avec les accompagnateurs (voir par exemple à la copropriété Le Charleston). Par ricochet, cela pose une question centrale : qui est prêt à financer de tels accompagnements ? Il est difficile de croire que des copropriétaires seraient prêts à le faire : cela supposerait qu'ils seraient pleinement conscients de leur intérêt à s'organiser collectivement pour gagner en capacité collective, or il s'agit justement là d'un point d'arrivée visé par les démarches d'accompagnement auprès de copropriétés ordinaires, et non d'un point de départ. Une autre question centrale est celle du périmètre de cette communauté d'habitants. Nous l'avons noté à de multiples reprises, elle se limite principalement aux propriétaires, à quelques exceptions près. De manière essentielle également, certaines caractéristiques sociales prédisposent à s'y impliquer, ainsi que nous l'avons souligné précédemment. Enfin on peut s'interroger sur la pérennité de ces dynamiques collectives. Claire Carriou et Jérôme Boissonade (2023) soulignent le risque que ces démarches se trouvent empêchées par des intérêts privés. La traduction de l'expérience commune d'habiter en un groupe capable de se mobiliser est ainsi extrêmement fragile : « si la propriété privée a joué un rôle essentiel dans la mise en commun, nous avons vu qu'elle menace dans le même temps toute perspective émancipatrice commune. Le risque est important de voir des intérêts privés chevillés à des enjeux de valorisation patrimoniale écraser la dynamique collective » (p.53). Nos études de cas donnent à voir des phénomènes de scission des groupes d'habitants dus aux statuts et aux situations et la mixité typologique renforce ces logiques.

DES FACTEURS DE DIVISION QUI ENRAYENT LA PÉRENNITÉ DU COLLECTIF

L'accompagnement est un accélérateur de l'interconnaissance mais ne permet pas, à lui seul, de compenser les motifs de tensions au sein de la résidence.

Le premier motif de tension est souvent lié aux effets de la programmation de l'opération qui tiennent à la mixité des statuts de résidents ainsi qu'à la mixité typologique du bâti. Nous remarquons en effet que la perception de rapports disparates à la copropriété (en faire partie ou pas / se sentir concerné ou pas) crée d'emblée de la distance entre les résidents. Elle provoque un sentiment de grande hétérogénéité à partir duquel il leur paraît *a priori* difficile de trouver des intérêts communs. Ils comprennent également assez vite que cette situation tend à démultiplier les interlocuteurs et à alourdir la résolution de problèmes dans la mesure où le dialogue n'est pas toujours fluide entre les différentes parties, ni engagé sur un même pied d'égalité. Par exemple, dans une des opérations (Les grandes prairies), les habitants ont pu constater, à leurs dépens, que la prise en charge d'un dégât des eaux avait pâti d'une mauvaise circulation d'informations entre le service de gestion des locataires et le syndic, pourtant intégrés au sein de la même structure.

L'éloignement ressenti entre les résidents peut être renforcé par une mixité de formes bâties, particulièrement quand l'opération intègre des logements individuels à côté d'immeubles collectifs. En effet, le fait d'acheter un bien immobilier s'apparentant à une « maison » est le plus souvent envisagé comme l'achat d'un bien indépendant qui garantit une autonomie de gestion avec le sentiment d'être davantage propriétaire que copropriétaire. Cette position, vécue comme singulière, entraîne alors des revendications qui paraissent, aux yeux des autres résidents, comme allant à l'encontre du bon fonctionnement de la copropriété et de sa dynamique collective. Parmi les deux opérations qui présentent cette configuration dans notre enquête, le sujet s'est particulièrement crispé pour l'une d'elle (Ilios) à propos des usages des jardins individuels. Les habitants des 7 maisons accolées n'ont pas vu de problèmes à utiliser dans leur jardin leurs barbecues, leurs piscines gonflables et à installer des occultations de leur choix alors que les copropriétaires avoisinants leur ont signifié qu'ils n'en avaient pas le droit, le règlement de copropriété à l'appui. Ce type de restrictions n'étant pas entendable pour les habitants des maisons, elle les a conduits à penser qu'ils devraient faire scission du reste de la copro-

priété : cela leur permettrait de jouir pleinement de leur propriété, sans être contraints par le cadre de la copropriété qui les rend interdépendants des copropriétaires en appartements. Dans l'autre cas (Du Parc), le problème apparaît moins aigu mais se lit en filigrane dans la perception que les habitants des maisons ont de leur participation aux charges collectives de la copropriété et de la frontière – aussi spatiale – qui les éloigne des immeubles collectifs.

Si des épreuves rencontrées par la copropriété peuvent venir renforcer le collectif habitant, nous avons aussi remarqué que leur cumul sur la période de démarrage tend à le décourager et à le déliter. C'est le cas d'opérations qui, à leur livraison, présentent de nombreuses malfaçons ou ne tiennent pas leurs promesses par rapport à la phase de commercialisation. Cette « épreuve du neuf »²⁷ fragilise d'autant plus les primo-acquéreurs qui s'estiment floués et pris par l'angoisse d'avoir investi à perte leurs économies. Le désenchantement est accru quand le quartier apparaît lui aussi comme une source de dévaluation du bien et qu'il confronte à des difficultés de gestion et d'accès à des services, comme par exemple le fonctionnement problématique d'un parking silo mutualisé avec d'autres groupes d'habitation (Les grandes prairies). Il n'est dans ce cas plus question de projection à long terme dans la vie de la résidence. Les jeunes co-propriétaires en viennent, au contraire, à exprimer leur souhait de quitter au plus vite leur nouveau lieu d'habitation. Ce qui n'est pas sans conséquence sur leur envie de mobilisation.

UN RAPPORT CONTRASTÉ À LA FORMALISATION DU PROJET COMMUN D'HABITER

Les séances d'accompagnement, ainsi que les divers outils mobilisés par les accompagnateurs, visent à engager le groupe d'habitants dans la construction d'une dynamique collective qui lui permette de gérer les espaces communs et d'en assurer une appropriation partagée. Mais il s'agit pour les accompagnateurs, ainsi que nous l'avons déjà signalé, d'aller

27 Expression que nous empruntons à Sylvaine Le Garrec et Manon Leroy et qui fait référence à leur enquête menée auprès d'acquéreurs d'appartement neuf (2023). Voir bibliographie à la fin du document. D'une manière générale, la notion d'« épreuve » est mobilisée dans le cadre théorique de la sociologie pragmatique. Dans le champ de la copropriété, on peut aussi renvoyer à l'article de Jérôme Boissonade (2013).

au-delà de l'élaboration d'une charte ou d'un règlement qui régit les usages à un instant T de la vie de la résidence. Les professionnels d'EQS ont pour ambition d'initier un cadre propice à la régulation de la vie collective donc de formaliser le cadre de régulation et non uniquement les règles. Pourtant, du côté des commanditaires de l'accompagnement (promoteur, bailleur ou syndic), il semble qu'il s'agisse surtout d'accompagner les habitants dans la compréhension de règles pré-établies, par le règlement de copropriété notamment et au respect duquel veille le syndic. L'approche est ici éducative et peut être reliée à la conception normative de l'appropriation introduite précédemment. Du côté des habitants, les discours recueillis et nos observations permettent de relever un rapport contrasté à cet enjeu de formalisation. Les différentes copropriétés étudiées témoignent de positions diverses selon leur propension à formaliser ou non les dynamiques de gestion collectives.

Pour un grand nombre de personnes rencontrées, cela a été souligné, l'enjeu paraît moins de se doter en tant que collectif de ses propres règles que de faire respecter les règles de gestion existantes. La création d'un cadre de régulation propre à la résidence n'apparaît pas nécessaire tant que fonctionnent les règles juridiques de la copropriété, celles qui ont été définies en amont par la maîtrise d'ouvrage ou au cours des séances. Si les séances d'accompagnement permettent de mettre en place des règles de fonctionnement (par exemple la charte) et des outils de gestion (par exemple le planning de location de la chambre d'amis à la résidence du Parc), les résidents paraissent peu enclins à formaliser davantage les modalités d'organisation (par exemple au moyen de groupes de travail ou de temps de réunions). La charge que représente ce travail de formalisation est sans doute une explication. Mais nous avons également pu entendre que ne pas formaliser cette organisation collective serait plus démocratique, au sens où il n'y a ainsi pas de hiérarchie (à Le Charleston par exemple le conseil syndical ne veut pas désigner de président pour rester dans une organisation horizontale). L'ambition des habitants n'est ainsi pas de formaliser, au-delà les règles, les modes de régulation eux-mêmes. Pourtant, la vie en copropriété est faite de multiples « épreuves » qui éprouvent ces règles et obligent à les questionner, à les modifier. C'est alors le cadre de formalisation qui est mis à l'épreuve : le collectif parvient-il à s'organiser en vue de discuter et potentiellement de faire évoluer les règles ?

C'est ainsi que nous avons pu observer, malgré cette réticence à formaliser les modes de régulation, des habitants se mobiliser suite à des usages non attendus des espaces communs (par exemple l'intrusion de personnes étrangères à la résidence de Rivage, ou la pratique des espaces communs

par les enfants de la résidence Les grandes prairies). Ils cherchent alors collectivement à élaborer de nouvelles règles, à mettre en place de nouvelles procédures, témoignant, avec plus ou moins de succès, d'une prise d'autonomie dans l'organisation et la décision. Ce rapport contrasté à la formalisation des modes de régulation est à mettre en lien, ici encore, avec les dispositions sociales et les compétences professionnelles qui prédisposent à la prise d'autonomie²⁸. De ce point de vue, il n'est pas étonnant que la copropriété au sein de laquelle les habitants engagent le plus et de manière autonome la dynamique collective soit celle qui rassemble les personnes les plus dotés. Ces divers degrés de formalisation de la dynamique collective doivent également être mis en lien avec la situation de la copropriété (son environnement, les malfaçons à l'échelle de la copropriété, sa mixité typologique) et sa composition sociale (statuts des résidents, milieux sociaux et homogénéité/hétérogénéité sociale).

28 voir *infra* 3.1.3 et 3.1.4

UNE INCITATION À « HABITER ENSEMBLE » À INTERROGER

Nous souhaiterions en guise de conclusion interroger cette incitation à « l'habiter ensemble », déclinaison du « vivre ensemble » à l'échelle du logement, qui nous paraît être la toile de fond de la diffusion de ces espaces partagés et de l'accompagnement qui les prend pour objet. Cet « habiter ensemble » est le point de jonction entre des commanditaires désireux de soutenir l'appropriation des espaces résidentiels qu'ils produisent et des accompagnateurs qui ambitionnent de diffuser la participation habitante dans les copropriétés ordinaires. Par cette formule nous entendons ainsi rendre compte d'une diffusion de l'ambition participative à l'échelle de l'habitat.

Marie-Hélène Bacqué et Claire Carriou ont montré que le croisement en France entre la participation citoyenne et l'habitat n'est pas tout à fait nouveau puisqu'il prend forme dès le moment où se constitue une politique publique du logement (Bacqué et Carriou, 2011). Pour autant, précisent-elles, c'est dans les années 1960 et 1970 que la politique publique en matière de participation citoyenne adopte les contours qu'on lui connaît aujourd'hui, dans un contexte de développement des « *mouvements sociaux urbains* » et de déplacement de la « *question ouvrière* » à la « *question urbaine* » (Bacqué et Sintomer, 2011 ; Bresson, 2022). C'est dès lors principalement dans le champ de l'urbanisme que la participation citoyenne s'installe comme « *une catégorie instituée de l'action publique* » (Hatzfeld, 2022, p.161). C'est dans ce cadre qu'apparaît la notion d'« habitants » à la fois en tant qu'« acteurs potentiels de la participation », destinataires des politiques mises en place, et catégorie opératoire visant à en « fournir un cadre d'analyse et d'évaluation [et] à en légitimer les formes et les effets » (Hatzfeld, 2022, p.160-161). La notion d'habitant est « éminemment floue » (Hatzfeld, 2022, p.160), en particulier parce qu'elle renvoie tour à tour à des échelles différentes d'intervention. Elle se comprend parfois à l'échelle des logements, à l'image de la mise en place des locaux communs résidentiels (LCR) dans les années 1970 et 1980, et de la mise en place de dispositifs de participation des locataires en habitat à loyer modéré (HLM) dans les années 1980 (Demoulin, 2014). Mais ces échelles sont généralement délégitimées de la majorité des instances de participation en tant que domaine relevant par définition du « particulier » et du « privé » (Hatzfeld, 2022, p.167-168). En effet,

la très grande majorité des dispositifs participatifs ne définissent pas leur domaine d'action à l'échelle des logements, mais à celle de territoires, tels que le quartier, ou de la ville et de leurs espaces et équipements publics (Fenker et Zetlaoui-Léger, 2022a). Cependant, les années 2000 semblent relever d'un tournant en la matière avec la « multiplication d'expériences locales émanant de groupes d'habitants et de réseaux indépendants développant des formes d'habitat alternatif » (Bacqué et Carriou, 2011, p.155) à commencer par les habitats participatifs, auxquels s'ajoute le développement des écoquartiers (Costes, 2015 ; Valegeas et Gardesse, 2022). À travers la politique publique accompagnant ces types d'habitats se développe l'idée que l'échelle du logement et de ses habitants peut constituer une focale légitime pour mener une intervention publique, à l'opposé de l'idée qu'il s'agit là d'une échelle relevant par définition du particulier et du privé. Cette extension du domaine mobilisable, incluant l'échelle des logements en plus de celle des territoires, est certes relative étant donné que les dispositifs sont présentés comme relevant de « l'expérimentation » et conçus pour des habitats « alternatifs », mais nous pensons voir là une forme d'inflexion qui autorise à penser un développement en cours de l'intervention publique suscitant la participation des habitants à l'échelle de leurs logements, que nous entendons désigner par l'expression d'« habiter ensemble ». Nous envisageons également cette promotion de l'« habiter ensemble » comme la manifestation d'un pas de plus, après la prévention de la dégradation et la rénovation énergétique²⁹, dans la prise en charge publique des copropriétés privées. Si l'accompagnement n'est pas aujourd'hui financé par des fonds publics, les dispositifs architecturaux que sont les espaces partagés au sein des copropriétés neuves sont favorisés par les appels à projet de l'Eurométropole de Strasbourg.

Mobiliser la notion d'« habiter-ensemble », comme une déclinaison du « vivre ensemble », implique d'envisager, de manière semblable, les ambitions et les présupposés normatifs qui lui sont associés. Portée à l'échelle des logements, la notion garde toujours la même ambivalence : elle peut signifier une valeur minimale, comprise en termes de respect des règles civiles communément convenues, ou une valeur maximale, comprise en termes de rapports de voisinage de forte intensité et solidaires. Elle réinvestit également les questionnements formulés à l'égard des dispositifs participatifs habituels, ainsi que nous l'avons déjà souligné : ne s'agit-il pas, sous couvert de service proposé aux habitants, voire de leur émancipation

29 Nous renvoyons à la partie 1 : 1.1.1 : Des associations promotrices de la participation habitante

ou du développement de leur puissance d'agir, de formes de gestions légitimant les actions et les positions des institutions et professionnels de production de la ville (Fenker et Zetlaoui-Léger, 2022b) ? L'habiter-ensemble ne relève-t-il pas d'une nouvelle forme d'injonction pour les habitants (Gourvennec, 2022) et de l'imposition de normes d'habiter propres aux milieux sociaux favorisés (Valegeas, 2016, 2018) ? Ainsi que l'observe Estelle Gourvennec dans son analyse de l'accompagnement d'un projet participatif dans l'habitat social, « [l]e dispositif induit un double cadre normatif : devenir propriétaire et promouvoir le “vivre-ensemble” en copropriété (vivre en harmonie avec ses voisins autour d'espaces partagés, s'ouvrir sur le quartier, etc.) » (Gourvennec, 2022, p.100).

De surcroît, la diffusion du concept d'habiter, constitutif de la notion d'habiter-ensemble, révèle lui-même une évolution dans les ambitions des politiques publiques de logement. A l'échelon local, plus qu'ailleurs, les politiques du logement évoluent progressivement vers des politiques de l'habiter. Les collectivités promeuvent ainsi, de plus en plus, une part active des habitants, autant à l'échelle collective qu'individuelle (savoir optimiser l'usage de son chauffage, comprendre comment marche l'aération de son logement, bien trier les déchets, etc.). Les prescriptions normatives en la matière sont légion, et parfois paradoxales. D'un côté, les discours institutionnels promeuvent des individus « acteurs », mais d'un autre côté, ces capacités de mobilisation citoyenne sont aussi craintes par leurs promoteurs, notamment en ce qu'elles risquent de pointer les éventuels dysfonctionnements de l'administration.

Enfin, cet horizon de l'habiter ensemble bute sur la question de la demande sociale. Autrement dit, la question de savoir si les habitants ont le souhait de partager leurs espaces de vie n'est pas posée par les commanditaires. Les accompagnateurs viennent susciter l'expression des besoins des habitants³⁰, 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 entre habitants et maîtrise d'ouvrage. Cela pose de manière centrale la question de l'offre, du besoin et de la demande des parties concernées. En définitive, ces constats rejoignent ceux que pose Marie-Pierre Lefeuvre (1999) à propos des copropriétés ordinaires (« hétéronomes », pour reprendre sa terminologie) : les habitants n'éprouvent pas le besoin d'effectuer un travail particulier de coordination, sauf quand un problème immédiat s'impose,

30 Voir en ligne Partie 1 : 1.2.3 : Une approche basée sur l'expression des besoins des habitants

tel un conflit ou un bâtiment à réparer. En dehors de ces cas d'urgence, les habitants ne sont pas particulièrement en demande d'accompagnement. Se fait jour ici une question persistante des recherches sur les dispositifs participatifs : ces derniers répondent-ils à une réelle demande de la part des citoyens ? Dans *Le marché de la participation*, Magali Nonjon et Alice Mazeaud (2018) soutiennent ainsi que cette offre professionnelle, tout autant que la recherche scientifique la prenant pour objet, concourent à légitimer et plus encore à produire une demande qui n'existerait pas nécessairement chez les citoyens. Dans une notice du dictionnaire de la participation consacrée à la « maîtrise d'usage », Michael Fenker et Jodelle Zetlaoui-Léger écrivent que le périmètre d'action et de compétence de l'habitant-usager se montre particulièrement flou et peu revendiqué par les habitants eux-mêmes : « la notion semble être surtout mobilisée par d'autres acteurs [que les habitants] qui insistent sur l'importance des savoirs dont ces derniers disposent, voire entendent à cet égard valoriser une fonction "d'assistance à maîtrise d'usage" » (Fenker et Zetlaoui-Léger, 2022b).

Toutefois, une autre manière de regarder cet horizon de l'habiter ensemble, qui oriente l'accompagnement, peut être de le considérer comme potentialité. Pour le dire autrement, si l'habiter ensemble ne peut se décréter, s'il n'est pas forcément partagé et s'il charrie avec lui diverses normes, il paraît toutefois possible de l'envisager comme un processus, comme un horizon qui peut advenir et qui peut amener là où l'on ne s'y attend pas. À la fois au sens où le partage, s'il ne se décrète pas, peut advenir : parce que la dynamique collective se déploie, se confronte à des épreuves, parce que les personnes entrevoient un potentiel à cette démarche. Ainsi, dans certaines copropriétés étudiées (Le Charleston, du Parc), les habitants semblent prendre conscience, dans le cadre des séances et durant les premiers mois de la vie en copropriété, des potentialités de l'action collective. Ils prennent aussi conscience de leur montée en compétences sur le fonctionnement de la copropriété et de leur capacité à mieux maîtriser sa complexité et d'anticiper ou de résoudre certains problèmes qui lui sont inhérents. Nous rejoignons ici les premières analyses proposées par Damien Rondepierre (2023) sur un double processus de socialisation *au* partage et *par* le partage. Il s'agit de mettre en lumière une acception processuelle et expérientielle du partage (socialisation *par* le partage) en complément d'une conception des pratiques de partage comme dispositions acquises (socialisation *au* partage). Également, parce que les accompagnateurs s'efforcent de ne pas imposer la manière dont les personnes

pourraient être amenées à habiter ensemble³¹. Ce faisant ils mettent au centre de leur démarche d'accompagnement ce travail de l'habiter, dont nous avons esquissé les contours précédemment. Cette ambition, plus que celle d'« habiter ensemble », nous semble porteuse de potentialités politiques : l'enjeu serait ainsi de donner les moyens, le temps et les espaces aux habitants pour pouvoir s'engager dans ce travail de l'habiter et de reconnaître les compétences, les ressources et le coût de ce travail. Or c'est bien l'enjeu du deuxième volet de notre recherche-action qui vise à expérimenter une « ressource » de la copropriété, espace d'échange entre pairs et de co-construction d'outils mobilisables dans ce travail de l'habiter. Ces résultats de recherche, auxquels nous sommes parvenus ensemble, nourrissent ainsi l'action de l'association EQS, plus largement ils sont réinvestis, sans doute de manière latente, en ce qu'ils orientent la réécriture du projet associatif autour de l'ambition de « ré-habiter ».

31 Voir infra : Accompagner le travail de l'habiter

BIBLIOGRAPHIE

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

Bacqué Marie-Hélène et Biewener Carol : 2013, *L'empowerment, une pratique émancipatrice*, La Découverte.

Bacqué Marie-Hélène, 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.

Bacqué Marie-Hélène, Sintomer Yves (dir.) : 2011, *La démocratie participative. Histoire et généalogie*, La Découverte.

Bodénant Emma, Corbin Juliette, Foucher Florence et Morel Lola (encadrées par Pinon Laurent) : décembre 2024, « Les espaces partagés dans le logement social. Exemples de pratiques dans des villes européennes », SciencesPo école urbaine, Atelier parisien d'urbanisme, note n°264.

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

Borel Simon, Massé David, Demailly Damien : Juillet 7 /2015, « L'économie collaborative, entre utopie et big business », *Esprit*, Editions, p.9-18.

Bresson Sabrina (dir.) : 2022, *Les déconvenues de la participation citoyenne. Pratiques urbaines, pouvoirs et légitimités*, Tours, Presses Universitaires François-Rabelais.

Carriou Claire (dir.) : 2023, *Pratiques d'émancipation urbaine*. Éditions Le Manuscrit, p.27-53.

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

Costes Laurence : 2015 : « Habiter autrement ? », *Socio-anthropologie*, n°32, p.9-19.

Dujarier Marie-Anne, 2019 : « Qu'est-ce que le travail ? », dans Fondation Copernic (dir.), *Manuel indocile de sciences sociales*, La Découverte, « Hors collection Sciences humaines », p. 821-831.

Fenker Michael et Zetlaoui-Léger Jodelle : 2022, « 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.

Gardesse Camille et Valegas François : 2022, « La participation dans les écoquartiers en France : entre acceptation des projets et responsabilisation des habitants », dans Bresson, *Les déconvenues de la participation citoyenne. Pratiques urbaines, pouvoirs et légitimités*, Presses universitaires François-Rabelais, « Ville et territoires », p. 61-83.

Gaxie Daniel : 1993 [1978], *Le cens caché. Inégalités culturelles et ségrégation politique*, Le Seuil, « Sociologie politique ».

Gourvennec Estelle : 2022, « L'accession sociale à la propriété en habitat participatif : de la participation instituée aux pratiques collectives quotidiennes », in *éCoHabiter : des environnements pluriels*, Girard Muriel, Mé-sini Béatrice, Éditions Imbernon, Marseille, p.98-105.

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.

Leclerc Benjamin : 2025, « Les prestataires du vivre-ensemble dans le logement social : entre professionnalisation de la participation des locataires et sous-traitance du «sale boulot» », *Participations*, n°39, p.55-83.

Lefeuvre 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.

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

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.

Mazeaud Alice et Nonjon Magali : 2018, *Le marché de la démocratie participative*, Editions du croquant, Vulaines-sur-Seine.

Lenel Emmanuelle : 2021, « Une architecture communautaire contemporaine : idéologie, spatialité et appropriations du modèle du cohabitat », *SociologieS* [En ligne], Dossiers, consulté le 25 janvier 2022, URL : <https://journals.openedition.org/sociologies/17539>.

Novel Anne-Sophie : 2013, *La vie share, mode d'emploi : consommation, partage et modes de vie collaboratifs*, Alternatives, Paris.

Petit Guillaume : 2022, « 'J'y habite, je participe.' Disponibilités et dispositions à participer au prisme du parcours résidentiel », dans Bresson Sabrina (dir.), *Les déconvenues de la participation citoyenne. Pratiques urbaines, pouvoirs et légitimités*, Presses universitaires François-Rabelais, p.209-231.

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

Rondepierre Damien : 2023, *Partager son espace résidentiel*, contributions Leroy Merlin Source.

Serfaty-Garzon Perla : 2023, *Chez soi. Les territoires de l'intimité*. Armand Colin/SEJER, Paris.

Simon Eva : mars 2022, *Copropriétés. Panorama des recherches en sciences sociales*, Plan Urbanisme Construction Architecture.

Sintomer Yves : 2008, « Du savoir d'usager au métier de citoyen ? », *Raisons politiques*, n°31, p. 115-133.

Valegeas François : 2018, « Une durabilité sous conditions ? La production des écoquartiers français, révélatrice d'une doxa néohygiéniste du développement durable », *Métropoles*.

Valegeas François : 2016, « L'habitat durable contre la mixité sociale ? Production et réception des normes d'habiter dans les écoquartiers », *Sciences de la société*, n°98, p. 44-62.

Vandenbroucke Perrine, Canavese Marine, DacheuxAuzière Brice, Grenet Marie, Mouhot Laure, Berthier Nathalie, Melin Gil, Pouvesle Cyril, Rémy Élisabeth, Consalès Jean-Noël, « Derrière l'utopie du jardin collectif, la complexité d'un projet social, technique et politique », *Géographie et cultures* [En ligne], 103 | 2017, mis en ligne le 18 octobre 2018, consulté le 06 janvier 2025. URL : <https://journals.openedition.org/gc/5567>.

BIOGRAPHIES DES AUTEUR(E)S

Mireille Diestchy (mireille.diestchy@strasbourg.archi.fr) est maîtresse de conférences à l'Ecole nationale supérieure d'Architecture de Strasbourg. Membre de l'unité de recherche AMUP, ses recherches interrogent les modes d'habiter contemporains de l'échelle des logements à celle des territoires. Elles prennent pour objet les résistances contemporaines liées aux enjeux environnementaux, explorent également les démarches participatives qui renouvellent les manières de construire les territoires.

Sandrine Glatron (sandrine.glatron@misha.fr) est directrice de recherche CNRS au Laboratoire interdisciplinaire en études culturelles (LinCS, UMR7069, CNRS / Université de Strasbourg). Ses domaines de recherche incluent les représentations socio-spatiales, l'environnement, les politiques publiques environnementales et la participation citoyenne. Elle est directrice de la Zone Atelier Environnementale et Urbaine (ZAEU), dispositif de recherche transdisciplinaire dont la mission est l'étude et la compréhension des enjeux environnementaux sur le territoire de l'agglomération Strasbourgeoise.

Valérie Lebois (valerie.lebois@strasbourg.archi.fr) est psychosociologue et docteure en architecture spécialisée dans les relations (sociale, affective, sensorielle, spatiale) qu'entretiennent les individus avec leurs lieux de vie. Elle est maître de conférences à l'Ecole nationale supérieure d'Architecture de Strasbourg et chercheure au Laboratoire Architecture, Morphologie urbaine et Projet (AMUP). Elle a consacré une grande partie de ses recherches aux espaces de voisinage de l'habitat collectif contemporain.

Emmanuel Marx (emmanuel@rehabiter.eu) est directeur de l'association Réhabiter, anciennement Eco-Quartier Strasbourg. Facilitateur et urbaniste, il explore les leviers et les écueils des dynamiques collaboratives et collectives dans la fabrique de la ville. Il intervient notamment en soutien aux projets d'habitat participatif. Il a contribué à la création du réseau local (www.amu-rhinsup.fr) et du réseau national (reseau-amu.fr) des Assistants à Maîtrise d'Usage.

Pierre Servain (pierre.servain@laposte.net) est docteur en sociologie au Labers, université de Brest. Suite à son doctorat, publié en 2023 aux éditions PUR sous le titre *Faire de l'habitat un commun, Les habitats participatifs dans l'ouest de la France*, il continue de travailler sur les thèmes de l'habitat, de la participation et des communs, appliqués à l'habitat participatif, aux copropriétés et à l'autopartage, et, par ailleurs, sur la pratique sociale de la langue bretonne.

COPROPRIÉTÉS

LES DYNAMIQUES COLLECTIVES DES COPROPRIÉTÉS NEUVES - LE RÔLE DES DÉMARCHES D'ACCOMPAGNEMENT ET DES ESPACES PARTAGÉS - 3^E PARTIE / 3

La recherche-action Coopro vise à étudier 3 hypothèses qui semblent favorables à la création de communautés habitantes au sein des copropriétés.

La troisième et dernière partie permet, au regard des 5 monographies, d'interroger les ambitions portées par l'accompagnement. Les visées de l'accompagnement sont, dans un premier temps, éclairées par la mise en tension des perspectives propres aux différents acteurs (commanditaires, accompagnateurs et habitants). Elle se penche 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 relevées. Il s'agit, enfin, de confronter au terrain la visée d'une « communauté habitante » portée par les accompagnateurs.

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