

L'Appel

de l'abbé Pierre  
1954 - 2024

70 ans



FONDATION  
Abbé Pierre

« (Ré)anime ta copro » :

journée de restitution et d'échange

19 octobre 2023



# Préambule

La Fondation Abbé Pierre et la Fondation de France ont collaboré pour la mise en place d'une expérimentation visant la mobilisation et l'accompagnement des habitants des petites copropriétés fragiles.

Les Fondations ont souhaité se concentrer sur les petites copropriétés qui sont les plus nombreuses parmi les copropriétés dites fragiles, et dont les interventions existantes, focalisées sur les travaux, peuvent être en décalage avec les difficultés identifiées ou non des habitants. En effet, leur taille les rend plus vulnérables face à tous types de dysfonctionnements qui sont souvent difficiles à anticiper. Elles peuvent souvent se trouver désorganisées et comme il s'agit pour la plupart d'immeubles anciens, les besoins de travaux sont souvent considérables et d'autant plus difficiles à engager qu'ils reposent sur un petit nombre de copropriétaires, et lorsque des travaux sont finalement engagés, la question du maintien dans les lieux des copropriétaires les plus modestes se pose régulièrement. L'idée d'une intervention préventive afin de travailler sur les problématiques avant de s'intéresser aux travaux paraissait mieux adaptée pour les Fondations.

Ainsi, l'expérimentation «(Ré)anime ta copro» a été lancée en 2019 et a pris place sur trois sites de Lille, Sète et La Courneuve en lien avec les collectivités et des groupements d'associations pluridisciplinaires afin de tester des modes d'animation sur les volets de la gestion, la gouvernance, la mobilisation des habitants, leur formation et leurs capacités à s'organiser pour une remise en fonctionnement de leur copropriété. Les Fondations ont également fait appel à des cabinets d'études afin de tirer les enseignements de ces pratiques inspirantes testées sur le terrain.

La journée de restitution des trois années de l'expérimentation «(Ré)anime ta copro», s'est tenue à la Bellevilloise (Paris) le 19 octobre 2023 et a réuni plus d'une centaine de participants parmi un large panel d'acteurs travaillant sur le sujet de la copropriété : associations, opérateurs, syndicats, services de l'État et institutions publiques, collectivités territoriales, chercheurs, journalistes...

Nous souhaitons remercier chaleureusement :

Les salariés et bénévoles de la Fondation Abbé Pierre et de la Fondation de France ;

Les intervenants de la journée : Jean-Pierre Troche, Frédérique Kaba, Maya Leclercq, Séverine Romanowski, Elena Iturra, Jean-Baptiste Debrandt, Julia Faure, Julien Vazieux, Gaëtan Briseperre, Anne-Cécile Bréna, Éva Simon ;

Les acteurs des trois projets : L'AARMMI, la CLCV Paris, Sylvaine Le Garrec, L'Échappée des copropriétés, L'ARC des Hauts-de-France, l'association Gefosat ainsi que les collectivités locales des trois sites de Lille, Sète et La Courneuve.

L'équipe en charge de la capitalisation : Sociotopie, Simplexité ;

Johanne De Monès pour l'illustration de la journée ;

Ainsi que l'ensemble des participants à la journée.



Fondation  
de  
France



Introduction par Frédérique Kaba, Directrice des Missions Sociales de la Fondation Abbé Pierre.

La journée, animée par Jean-Pierre Troche président du Comité Habitat de la Fondation de France, a été introduite par Frédérique Kaba, Directrice des Missions Sociales de la Fondation Abbé Pierre et a été ponctuée d'une présentation des résultats de l'étude de «(Ré)anime ta copro» par Maya Leclercq de Sociotopie et de Séverine Romanowski de Simplexité, d'une table ronde autour des limites des dispositifs publics actuels et de l'engagement des collectivités partenaires dans l'expérimentation. L'après-midi ont eu lieu des ateliers autour de 3 sujets : le rôle du syndic, de la confiance et de la notion du « commun » dans les petites copropriétés.

## 1 — QU'EST-CE QUE C'EST QU'EXPÉRIMENTER...

« Il y a des réalités techniques qui ne sont accessibles que par l'expérimentation de leur fonctionnement. » Cette phrase de Bernard Stiegler, dans *l'Emploi est mort, vive le travail*, a accompagné l'équipe de capitalisation tout le long de l'étude.

L'étude a rappelé la nécessité de résister à la tentation d'appeler des résultats autres que l'exploration au service de la mobilisation des copropriétés, finalité identifiée des projets, ce qui constitue l'essence même de ce qu'est une expérimentation : « *L'expérience EST le résultat, tout l'enjeu sera de capter puis de décrypter ce vécu* », car c'est là que se nichent les enseignements.

Plusieurs ingrédients qui conditionnent la réussite des projets expérimentaux ont été identifiés :

- La capacité des acteurs à s'adapter. L'expérimentation a demandé une grande capacité d'adaptation à l'échelle individuelle et collective. Le contexte sanitaire a contribué à cette nécessité d'adaptation. À ce titre, l'expérimentation peut être considérée comme une véritable démarche apprenante.
- Le degré de coopération entre les partenaires. Il se joue dès l'établissement des conventions de partenariat pour ajuster au mieux la perception des objectifs, les rôles et les attentes des différents acteurs. Au démarrage du projet, la coopération effective entre les partenaires a pu se tester notamment à travers le processus de sélection des copropriétés nécessitant un dialogue pour ajuster les choix aux enjeux du projet et de chacun.
- L'émergence d'un leadership de projet. Cette notion est à prendre en compte par contraste et de manière complémentaire avec la notion de pilotage de projet, qui ne se suffit pas à elle-même. On est davantage sur une notion d'engagement à l'échelle d'un projet collectif et d'une capacité d'influence et d'entraînement qui n'est pas uniquement incarnée par une seule personne.
- La mobilisation pertinente de compétences individuelles et collectives. Guy Le Boterf, spécialiste du management des compétences dit que « la somme des compétences et connaissances individuelles ne suffit pas », ce qui va faire la différence, c'est la qualité de coopération entre les compétences individuelles de chacun. Parmi ces compétences, on retrouve facilitation et médiation et parmi les familles de connaissances mobilisées et indispensables, la sociologie et le droit de la copropriété. Et c'est bien l'alchimie entre ces deux familles de compétences et de connaissances qui a permis de réaliser les accompagnements des copropriétés.



**Simplexité/Sociotopie** : « Il n'est pas déjà question de tester un nouveau produit, une nouvelle formule, une nouvelle méthode. Nous, sommes encore dans l'antichambre de l'innovation. »



**Anah** : « Est-ce que le fait que cette expérimentation soit menée par des acteurs qui ne sont pas "étiquetés" action publique, mais par des associations plus militantes a eu un impact sur la mobilisation des habitants ? »

**Simplexité/Sociotopie** : Il y a eu des rôles différents et bien marqués entre la collectivité et les associations, mais c'est surtout la qualité de la coopération entre elles qui a pu produire des effets positifs. Ce n'est pas forcément l'étiquette de l'acteur qui va jouer, mais davantage sa connaissance fine du territoire, ce qui crée une confiance avec les habitants.

## - ... SUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS ?

La mobilisation des petites copropriétés désorganisées ou inorganisées est passée essentiellement par le porte-à-porte, avec un taux de 35-40 % de contact positif sur l'ensemble des projets.

Une fois que le contact est établi, tout n'est pas joué, il faut réussir à accrocher les habitants et copropriétaires. Cela passe par trois dimensions complémentaires :

- La mise en lien avec l'ensemble des habitants et copropriétaires, chronophage, MAIS indispensable au vu du rythme long et chaotique de ce type d'accompagnement.
- Faire exprimer et intégrer les besoins des copropriétaires qui ne sont pas (toujours) les besoins au regard du bâti.
- La présence dans l'équipe d'une compétence de médiation qui est la clé pour réguler les conflits de voisinage, qui semblent plus présents et impactant sur la vie des petites copropriétés.

On va trouver dans les déclencheurs de l'accompagnement deux grandes familles de besoins : la résolution des conflits de voisinages, « *il ne faut pas fuir les conflits, il faut les travailler* », ou la (re)mise en place des actions concrètes de réparations et d'entretiens, pas forcément du bâti, mais aussi de l'environnement proche, directement appréhendable pour les habitants.

Il a pu être observé une convergence des enseignements de l'expérimentation avec les travaux sur la gouvernance des communs d'Elinor Oström, qui témoigne du rôle clé de la confiance et identifie ses ressorts pour permettre la coopération et la préservation des ressources partagées (ici, une copropriété) :

- La récurrence du dialogue.
- L'élaboration de règles communes par les utilisateurs de la ressource.
- L'apprentissage mutuel par l'action.
- Contrôle et réactivité appropriée aux manquements aux règles communes.
- Un accès simple à des informations claires sur l'état de la ressource.
- Un accès facilité à un mécanisme peu coûteux de résolution des conflits.

Les accompagnements réussis ont vu s'opérer un mécanisme de transfert de la confiance acquise par les copropriétaires envers les acteurs, qui se déplace sur le processus d'accompagnement, pour finir dans les cas les plus aboutis à restaurer suffisamment de confiance et d'intérêt envers les instances officielles de gouvernance des copropriétés (assemblées générales, syndic) pour les investir ou les réinvestir. L'élection d'un syndic, qu'il soit bénévole ou professionnel, illustre cette dernière étape : 6 copropriétés sur les 10 en carence de syndic mettent en place une AG et élisent un syndic. **Le moteur pour (ré) animer une copro passe par la réactivation du processus de décision collective.**



Intervention de Gaëtan Briseperre, Sociologue.



**Serge Sokolsky, ancien syndic de redressement en Seine-Saint-Denis :** « La copropriété est une microsociété. On entend trop souvent parler de contrôle, or la copropriété ne peut fonctionner que s'il y a un rapport de confiance entre les acteurs, ce qui n'empêche pas le contrôle. »



**Gaëtan Briseperre (Sociologue) :** « Comment ces copropriétés ont fait pour trouver un syndic ? Et pourquoi un syndic se tournerait vers des petites copropriétés ? »

**Simplexité/Sociotopie :** « On incite souvent les petites copropriétés à se tourner vers la solution syndic bénévole, car elles n'ont pas les moyens d'un syndic professionnel, en revanche elles n'ont pas toujours la configuration pour gérer elles-mêmes leur copropriété. Les acteurs sont donc allés chercher au local des syndic professionnels accessibles à de toutes petites copropriétés, ce qui n'était pas prévu au départ. Il y a d'autres chantiers qui existent, notamment autour du syndic d'intérêt général, en vue de combler ce manque dans l'accompagnement des petites copropriétés. »



**Nexity :** « Qu'est-ce qu'un syndic d'intérêt général ? »

**Plaine Commune :** « C'est un syndic associé à la collectivité locale qui va dépasser les missions d'un syndic classique avec des missions d'accompagnement plus poussées et un modèle économique différent. On n'est pas sur le syndic de redressement, c'est encore autre chose, même si on s'en rapproche. Cela pose la question de comment le positionner par rapport aux syndicats, car on est sur une activité concurrentielle. Mais ça ne va pas être un syndic classique, c'est vraiment une mission particulière. »

# Table ronde autour des dispositifs publics à destination des petites copropriétés



Table ronde avec la participation d'Elena Iturra, Métropole Européenne de Lille (MEL), Jean-Baptiste Debrandt, Ville de Lille, Julia Faure, Plaine Commune et Julien Vazieux, ancien chargé de mission de Plaine Commune.

## Qu'est-ce qui a amené les collectivités à s'emparer du sujet des petites copropriétés, et dans cette expérimentation ?

**MEL et Ville de Lille :** Au niveau de la MEL, il y avait une bonne connaissance du parc de copropriétés, avec un observatoire des copropriétés depuis 2013 qui a été réactualisé avec un outil de veille et observation des copropriétés (VOC). Les copropriétés sont concentrées majoritairement à Lille, 70 % ont moins de 12 lots, elles sont souvent issues de la division pavillonnaire à majorité locative avec une forte présence d'investisseurs. Mais en même temps, au sein de la Maison de l'Habitat Durable, des demandes émergeaient y compris de propriétaires occupants dans des copropriétés qui dysfonctionnent. Force est de constater que les dispositifs mis en place n'ont pas forcément bien fonctionné, il fallait donc certainement changer de braquet, d'où l'intérêt de cette expérimentation, qui était appelée par les agents.

**Plaine Commune :** Sur le territoire de Plaine Commune, et notamment sur les communes d'Aubervilliers et La Courneuve, le parc ancien enregistre des taux de pauvreté importants, notamment dans les petites copropriétés qui sont nombreuses, 74 % de copropriétés de La Courneuve sont de très petites copropriétés (moins de 11 lots). La politique d'accompagnement des copropriétés à Plaine Commune est très volontariste depuis longtemps. Suite à un diagnostic préopératoire réalisé en régie, il a été constaté que les retours de copropriétaires ne portaient pas sur les travaux, mais plutôt sur des problématiques de gouvernance, des tensions existantes entre copropriétaires, des défauts d'assurance, l'absence de gestion, etc. Plaine Commune a ainsi amélioré la connaissance du parc de copropriétés, creusé les pistes sur cet angle mort de l'intervention publique et l'expérimentation arrivait au bon moment. **L'intérêt était porté sur un accompagnement différent, par des acteurs alternatifs. Le champ associatif et sociologique paraissait pertinent pour aborder ces problématiques prioritaires.**

## Quelles leçons sont tirées de l'expérimentation, et en quoi ça change déjà les politiques publiques ?

**MEL et Ville de Lille :** À la suite de l'expérimentation, de nouvelles compétences ont été intégrées dans le dispositif ensemble appelé « Amelio Copro » comme la médiation sociale, l'animation avec tous les outils de l'intelligence collective et de l'association l'Échappée des copros, issus de l'éducation populaire, qui ont montré leur intérêt dans le cadre de l'expérimentation, pour aller au-delà de l'assistante à maîtrise d'ouvrage (AMO) qui propose de l'accompagnement au projet, le montage de subventions, etc.

D'autres aspects directement tirés de l'expérimentation ont été inclus dans le nouveau dispositif, comme **un volet particulier sur la mobilisation des petites copropriétés** (temps long, porte-à-porte), mais aussi **le réseau de syndic bénévoles né de l'expérimentation** qui a été repris pour pouvoir le pérenniser et l'accompagner. **La collectivité locale est passée d'une logique très segmentée à un dispositif ensemble plus cohérent qui intègre différentes conventions.**

**Plaine Commune :** Il existait déjà un travail sur les suites des dispositifs mis en œuvre pour arriver à mieux mobiliser les petites copropriétés, mais aussi les plus grandes. En effet, les opérateurs en place peuvent ressentir un certain découragement dans les dispositifs classiques, à accompagner une liste d'adresses identifiées au démarrage sur 5 ans, avec des objectifs de travaux ambitieux alors que les conditions de mobilisations des copropriétaires ne sont pas forcément réunies. En parallèle de l'expérimentation, une étude préopérationnelle a été lancée avec un volet inhabituel, celui de l'analyse de la mobilisation et des dynamiques collectives des copropriétés.

**Tout cela a permis de définir un nouveau programme opérationnel en dialogue avec l'Anah tout en restant dans le cadre qu'elle propose. Le dispositif cible plutôt les copropriétés dégradées avec une opération programmée d'amélioration de l'habitat volet copropriété dégradée (OPAH-CD) sur chaque ville (Aubervilliers et La Courneuve), avec un principe qui vise à faire entrer et sortir les adresses en fonction de l'avancement de la mobilisation.**

L'objectif est d'abord de fixer une feuille de route en lien avec les besoins identifiés avec la copropriété et les copropriétaires sur 12 à 18 mois, et si cela ne fonctionne pas, de conserver la possibilité d'une mise en veille en faisant entrer un autre immeuble dans le dispositif.

Un autre principe qui a été obtenu est de pouvoir réaliser des accompagnements qui ne sont pas uniquement en lien avec les travaux. C'est quasiment une OPAH et un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) dans un seul dispositif, où il sera possible d'accompagner une copropriété sur 5 ans uniquement sur des questions de mobilisation et de gestion (conflits, spécificité des populations allophones, etc.).

**L'idée étant de répondre d'abord aux attentes des copropriétaires (traiter de petites interventions visibles pour susciter leur adhésion, la confiance en l'opérateur), et définir les objectifs ensemble.**

**Caisse Des Dépôts :** La CDC est sensibilisée sur le reste à charge. Une réflexion est menée avec l'État, l'Anah, les banques sur un dispositif pour améliorer les financements qui existent à ce jour. On espère des améliorations en 2024, pour apporter du financement en trésorerie, en financement auprès du syndicat des copropriétaires.

**Anah :** « Une étude a été menée sur les limites, les freins de MaPrimeRénov' Copropriété concernant les copropriétés en centres anciens. Le problème des 35 % de gain énergétique ainsi que les refus des Architectes des Bâtiments de France, amènent de la censure de projet de rénovation, mais cela pose aussi le sujet de la priorisation des travaux structurels par rapport aux travaux énergétiques sur ces bâtiments.



Clôture de la journée par Jean-Pierre Troche et Eva Simon, Grand Témoin.

## Quelles sont les limites identifiées des dispositifs publics actuels ?

**MEL et Ville de Lille :** Aujourd'hui, **ce qui fait vraiment défaut, ce sont les aides aux travaux** qui ne sont pas accessibles. Quelques accompagnements de petites copropriétés ont été initiés sur des projets de travaux sans arriver à les aider à faire baisser le reste à charge. Elles font face à de multiples contraintes : la règle de 75 % de lots d'habitation, le gain énergétique demandé sur du bâti ancien avec des contraintes patrimoniales, et ce n'est pas toujours possible de faire de l'isolation par l'intérieur dans ces copropriétés à majorité locative où le risque est de réduire des petites surfaces. Il est difficile d'avoir des aides suffisamment adaptées par rapport à des projets de travaux très contraints. Cela pose aussi la question des types de travaux accompagnés. Il faut arriver à faire converger les enjeux du bâti sur des immeubles où il y a eu peu de gestion et aussi des dispositifs très portés sur la question énergétique. Il y a un point d'équilibre à trouver, et la dimension de temps et d'accompagnement à la gestion doit trouver son écho.

**Plaine Commune :** La copropriété, c'est une gouvernance si on s'en tient au point de vue réglementaire, mais c'est d'abord de la relation humaine, il y a donc un équilibre qui se crée entre les occupants. Lorsque la collectivité locale intervient, elle déséquilibre et perturbe cet écosystème. La collectivité doit réfléchir sur la manière de se greffer dessus. Habitu-

“

**Anne-Cécile Brénas (ACB Conseil) :** « Pour pouvoir améliorer cette question de la gestion des copropriétés, il faudrait pouvoir aussi faire bouger les lignes sur la loi de 1965 et envisager pourquoi pas un conseil d'habitants qui peut avoir une délégation de pouvoir sur les décisions de gestion courante sur lesquelles il paye des charges, cela permettrait de faire communauté et de faire en sorte que les gens se connaissent. »

tuellement, la collectivité est dans une posture de donneuse d'ordres à la copropriété : il faut faire des travaux, alors qu'il n'y a pas encore cette envie, surtout s'il n'y a pas d'organisation. La bonne posture à adopter serait celle du dialogue, de l'écoute, et de **poser le diagnostic avec les habitants**. Cela permet d'établir une feuille de route avec eux en fonction de leurs besoins, leurs priorités et en cherchant à intégrer modestement les objectifs publics dans leur schéma de réflexion. **Cette approche de la collectivité est très facilitatrice du travail d'accompagnement que mènera l'opérateur qui deviendra le tiers de confiance pour les aider à aller vers leurs finalités à eux et aussi les finalités publiques. Cela demande du temps et des moyens mis en place dans les équipes par la collectivité, mais cela questionne aussi les moyens alloués dans les dispositifs pour les opérateurs.**



Atelier « Le rôle du syndic dans les petites copropriétés » animé par Gaëtan Brisepierre.

# (Ré)anime ta COPRO

19 OCT 2023

L'expérience EST le résultat!

📍 Sète 📍 Lille 📍 La Courneuve

EXPÉRIMENTATION

TESTER une DÉMARCHE

RÔLE CLÉ de la **CONFIANCE**

LES ATTENTES n'étaient pas LES MÊMES pour tous Et un MANQUE de COOPÉRATION

TABLE RONDE

LIMITES des DISPOSITIFS ACTUELS

FONDATION Abbé Pierre  
FONDATION DE FRANCE

QUARTIERS PRIORITAIRES

MOINS de 20 lots

110.000 immeubles **PETITS & FRAGILES** + VULNÉRABLES

POPULATION ALLOPHONE

ÉCOSYSTÈME EXISTANT

LE RÔLE DU SYNDIC dans les petites copros



FORMATION PRO  
• Très peu d'école formant au métier  
• Alternance

QUID des syndicats BÉNÉVOLES?  
• Double casquette  
• rémunération?

APPROCHES **micro & macro**

VÉCU & EXPERTISES D'USAGE → ENSEIGNEMENTS COMMUNS

ACCOMPAGNEMENT identification des BESOINS

DIALOGUE CONFIANCE

TRAVAILLER les CONFLITS

- 1 OBSERVATION
- 2 CO-CONSTRUCTION des outils
- 3 DÉPLOIEMENT des outils

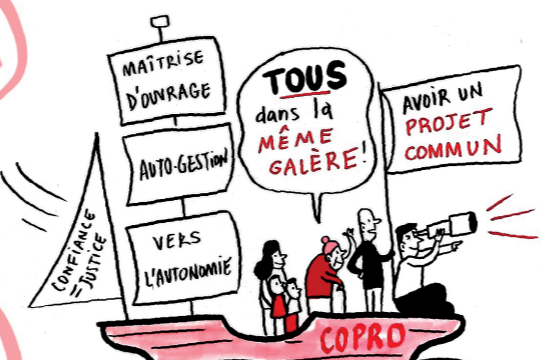
RÉACTIVATION du PROCESSUS de DÉCISION COLLECTIVE  
--- ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
--- RÉUNIONS

NÉCESSAIRE COOPÉRATION  
ACTEURS + FONDATION + COLLECTIVITÉ +

LEADERSHIP + COMPÉTENCES INDIVIDUELLES & COLLECTIVES MOBILISÉES

ON EST DANS L'INNOVATION SOCIALE!

RETISSER LA CONFIANCE La gestion des conflits



+ CONSEIL SYNDICAL  
+ SYNDIC

FAIRE COPROPRIÉTÉ où est encore le commun?

DYNAMIQUE, PROBLÈME, PROJETS... COLLECTIFS



vivre ensemble = faire co-propriété!

- + FÊTES
- + JARDINAGE
- + GROUPE WHATS APP
- + BRICOTAGE

MÉCONNAISSANCE de la COPRO, des COMMUNS

POLITIQUE PLAN CLIMAT ambitieux, + pour les GRANDES COPROS

URGENCE de la qualité immobilière

PAS DE LISTE FIGÉE

NE PAS PARTIR SUR UN GROS PROJET TRAVAUX

AIDES PAS ADAPTÉES AUX CONTRAINTES TRAVAUX

COLLECTIVITÉS CONTRAINTES mais ÉCOUTE & EMPATHIE & CONFIANCE à installer

MOYENS PAS À LA HAUTEUR des ENJEUX

Loi 1965 DYNAMIQUE collective DIFFICILE AVEC LES LOCATAIRES

Pas d'INCITATION pour les BAÏLEURS à FAIRE des TRAVAUX

REVOIR la GOUVERNANCE? ÉTUDIANTS TOURISTES

PRIORISATION des TRAVAUX



@become-studio





*Être humain !*



## DÉLÉGATION GÉNÉRALE

3, rue de Romainville. 75019 Paris

**Téléphone** 01 55 56 37 00

## DIRECTION DES MISSIONS SOCIALES

Secteur Lutte contre l'Habitat Indigne et Précaire

Maël Gastebois, chargé de mission  
mgastebois@fondation-abbe-pierre.fr

*fondation-abbe-pierre.fr*