

# COPROPRIÉTÉS : COMMENT MIEUX HABITER LE COLLECTIF ?

14.11.2023

SYNTHÈSE  
DES  
ÉCHANGES

## ENTRE GUILLEMETS

DONNONS LA PAROLE À CELLES ET CEUX  
QUI PENSENT LA VILLE AUTREMENT.



La première édition d'Entre Guillemets s'est tenue à la Bellevilloise le 14 novembre dernier. Vous avez été nombreux à vous joindre à nous pour échanger sur le thème « Copropriétés : comment mieux habiter le collectif ? ». Nous vous en remercions. Les débats ont été riches, grâce aux interventions expertes et engagées de nos témoins. L'exposition de photographies d'Hugo Lebrun, images de Paris, de Montreuil et du Havre, a mis en avant le ressenti des habitants des copropriétés, acteurs incontournables de leur vie, de leur gestion et de leur conception. Ce contrepoint des paroles d'experts est essentiel ; à Espacité, nous croyons profondément en la valeur de l'expertise d'usage.

Aujourd'hui, les copropriétés représentent environ 30% du parc de logements. À l'heure de la limitation de l'artificialisation des sols et pour répondre à l'aspiration des ménages et devenir propriétaires (environ 3/4 des Français déclarent vouloir être propriétaires quand un peu plus de la moitié le sont), la copropriété est amenée à se développer. Cependant, les copropriétés restent encore souvent décriées car associées à des formes urbaines collectives peu attractives ou encore à une gestion compliquée. Nous avons envie de croire qu'elles sont bien le lieu du vivre-ensemble du XXI<sup>ème</sup> siècle, avec des réponses apportées aux enjeux d'économies foncières, de compacité de la ville ou encore de lien social. Nous vivons une époque où le « CO », COmmun, COLlectif, COconstruction, COpropriété, doit reprendre le dessus.

Dans les trois tables rondes qui se sont succédé, nous avons souhaité répondre à une même question : dans ces copropriétés, comment mieux habiter le collectif ? en abordant les enjeux architecturaux et programmatiques, les enjeux de gestion et d'animation puis enfin les enjeux de vivre-ensemble et de dynamiques urbaines.

Cet ouvrage synthétise les échanges et les productions issus de cette première édition d'Entre Guillemets.



Emilie Belval-Lavillonnière  
Directrice Générale déléguée



Dominique Giry  
Président Directeur Général

**Rendre le collectif  
désirable :  
quelles solutions  
architecturales et  
programmatisques ?**



**Sonia DINH**

*Chercheuse, doctorante en aménagement / urbanisme et sociologie sur la fabrique des espaces partagés dans le logement collectif privé.*



**Rabia ENCKELL**

*Architecte paysagiste, dirigeante de Courtoisie Urbaine, agence de conception participative des espaces à co-vivre.*



**Hélène REINHARD**

*Architecte, gérante de SOL Architecture et Présidente de l'association des Architectes-conseils de l'Etat.*

## Rendre le collectif désirable : quelles solutions architecturales et programmatiques ?

Table ronde animée par Lisa BARRUET,  
Cheffe de projets au sein d'Espacité

## Table ronde

Rendre le collectif  
désirable :  
quelles solutions  
architecturales et  
programmatiques ?

*Depuis les années 1970 la maison individuelle avec jardin est prônée comme un modèle d'urbanisation encore perceptible aujourd'hui : en 2022, près de 60% des résidences principales sont des maisons. Pourtant depuis plusieurs années, l'aménagement urbain est pensé pour faire la ville sur la ville et ne plus empiéter sur les espaces naturels, à l'image de la loi Climat et Résilience qui introduit le Zéro Artificialisation Nette des sols. Le logement collectif paraît donc être une forme d'habitat adaptée aux exigences environnementales et économiques actuelles. Cependant, le collectif privé structuré en copropriété reste encore souvent décrié, pour sa complexité de gestion apparente, ou encore pour sa densité, évoquant des images d'immeuble de grande hauteur et plus généralement associée en termes de représentations sociales aux quartiers de grands ensembles.*

*Dans le cadre de cette table ronde, animée par Lisa Barruet, les intervenantes se sont intéressées aux questions suivantes :*

- *Comment le logement collectif, souvent perçu négativement, peut-il être rendu désirable, du point de vue architectural et programmatique ?*
- *Quelles réponses ces formes urbaines apportent-elles aux défis sociaux et environnementaux actuels ?*
- *Comment mieux valoriser la copropriété ?*

## Table ronde

Rendre le collectif désirable :  
quelles solutions architecturales et programmatiques ?

## Comment rendre désirable la copropriété ?

« En France, l'habitat individuel est plébiscité par rapport à l'habitat collectif, mais ce n'est pas le cas partout dans le monde. En Amérique latine, l'habitat individuel est considéré comme de mauvais goût et on préfère habiter dans des immeubles d'habitat collectif. Ce n'est pas partout pareil. »



Hélène Reinhard,  
architecte, SOL Architecture

Hélène Reinhard (SOL Architecture) pointe le fait que « rendre le collectif désirable » est une question politique dans la mesure où l'habitat collectif apparaît comme une réponse aux crises sociale et environnementale actuelles (la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain notamment). Il y a donc un enjeu à rendre le collectif attractif. La production d'habitats confortables, qualitatifs et adaptés aux besoins est un prérequis de l'attractivité d'un logement.

Les aménagements et les services situés autour du logement constituent des aménités urbaines structurantes dans la désirabilité du logement collectif :

« Quand on est dans un centre ancien très dense, en plein cœur de Paris par exemple, on peut accepter d'habiter dans un logement qui est petit, pas très adapté à ses besoins parce que finalement on va retrouver tout le reste en dehors : les commerces, les services, etc. » (Hélène Reinhard).

De plus, Rabia Enckell (architecte paysagiste) indique que si la copropriété a pu être perçue comme un modèle d'habitat qui limite le pouvoir d'agir et l'autonomie dans la prise de décision, cela est en train de changer. L'immeuble peut être vu comme « un espace de services » et les réseaux de solidarité et les dispositifs communs entre voisins/habitants peuvent participer à l'attractivité des logements collectifs.



## Table ronde

Rendre le collectif désirable :  
quelles solutions architecturales et programmatiques ?

Certaines démarches permettent également de renforcer la place des habitants dans les projets de réhabilitation, en lien avec les besoins du territoire. A titre d'exemple, SOL Architecture a livré une opération de réhabilitation de copropriété dégradée à Villiers-le-Bel au cours de laquelle les habitants ont été concertés. Cette opération se caractérise par une extension du bâti autour de la surface habitable, par la création de balcons de 9m<sup>2</sup> dédiés à la mise en place d'un jardin d'hiver pour absorber le risque de pont thermique avec l'extérieur. Cet espace a été immédiatement investi par les habitants.

« On peut tout faire en architecture quand il s'agit de requalification. Il faut mettre les budgets qui sont nécessaires. On ne doit pas se limiter et dire que la réhabilitation ne vaut pas le coût par rapport au neuf. »

Hélène Reinhard

## La gestion des espaces communs

À ce jour, comme le rappelle Sonia Dinh (chercheuse au laboratoire Géographie-Cités), la production de ces espaces ne traduit pas toujours une demande précisément formalisée par les futurs habitants.

« Souvent dans les projets, les usages sont définis : c'est une buanderie, une salle de jeu, une salle de bricolage. Certains espaces restent vides et inutilisés. Ça pose la question de l'accompagnement, du besoin, de la demande de ces espaces et du rôle qu'ils vont jouer sur la manière de rendre le collectif plus désirable. »

Sonia Dinh



## Table ronde

Rendre le collectif  
désirable :  
quelles solutions  
architecturales et  
programmatiques ?

Aussi, la gestion des espaces communs est un enjeu majeur à anticiper dès la phase de conception. Il semble important de réfléchir en amont aux modalités d'accompagnement du projet.

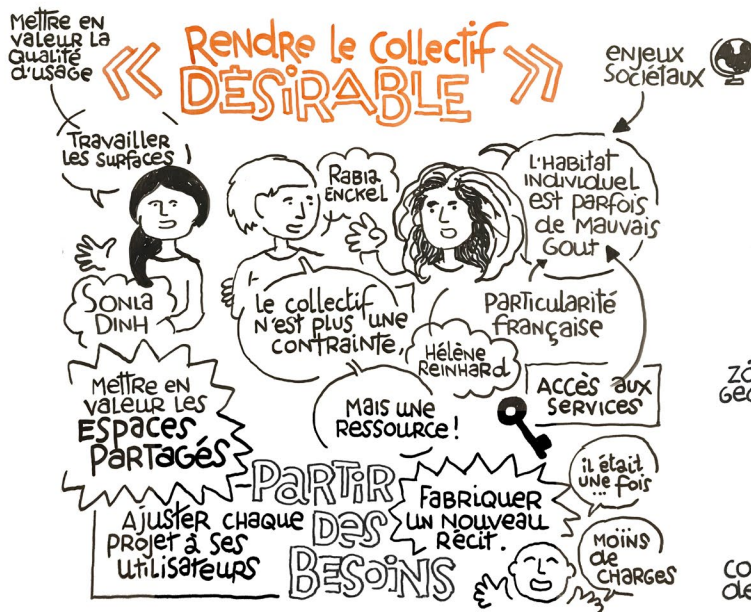
La production et la gestion de ces espaces ont par ailleurs un impact direct sur le niveau de charge des habitants. Leur implication dès la phase de conception est d'autant plus importante qu'elle permet d'élaborer un projet commun adapté aux besoins, aux aspirations et aux pratiques des habitants et de garantir l'adéquation entre la répartition des charges en fonction des usages projetés. Comme le souligne en outre Rabia Enckell (Courtoisie Urbaine), l'accompagnement et le suivi après la livraison peuvent en ce sens permettre de garantir la mise en œuvre et la vie du projet, ou encore de l'adapter aux nouveaux besoins.

## Conclusion

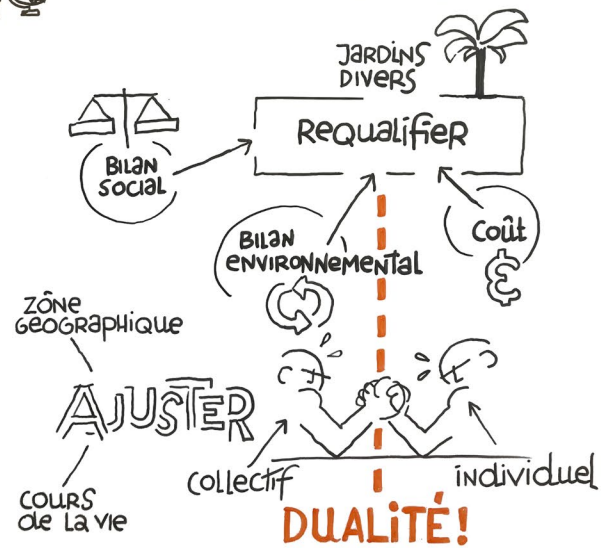
Les échanges ont montré que la notion de « désirabilité » est par nature subjective. Le relais d'images positives autour des bâtiments collectifs comme les plus à mêmes de répondre aux enjeux sociaux et environnementaux actuels est essentiel. Le changement de regard sera d'autant plus facile que les espaces et leurs usages auront été pensés avec les habitants. Enfin, par-delà la supposée dualité entre les formes d'habitat individuelles et collectives, il apparaît important de favoriser des produits complémentaires pour garantir une offre adaptée aux besoins et à la situation des futurs habitants, afin de fluidifier le parcours résidentiel des ménages.

### Table ronde

Rendre le collectif  
désirable :  
quelles solutions  
architecturales et  
programmatiques ?



### REHABILITER !





## Table ronde - Retour en images

Rendre le collectif désirable :  
quelles solutions architecturales et programmatiques ?

**Créer du collectif  
pour favoriser  
le devenir des  
copropriétés :  
quelles nouvelles  
modalités d'action ?**



**Sébastien CATEL**

*Directeur du Département  
Accession & Syndic Solidaire à  
Unicil - Groupe Action Logement,  
PACA*



**Antoine GUÉGUEN**

*Chef du bureau de l'habitat  
durable, Ville de Paris*



**Flavia LEONE**

*Chercheuse à l'Université  
Paris-Est Marne-la-Vallée*

**Créer du collectif pour favoriser le devenir des copropriétés : quelles nouvelles modalités d'action ?**

Table ronde animée par **Géraldine CHALENCON**,  
Directrice opérationnelle au sein d'Espacité



## Table ronde

**Créer du collectif pour favoriser le devenir des copropriétés : quelles nouvelles modalités d'action ?**

*Cette deuxième table ronde a permis d'explorer les défis et les perspectives liés à la gestion des copropriétés, s'articulant autour du thème central du rôle du collectif. Le débat s'est concentré particulièrement sur la manière de stimuler cette gestion collective tout en anticipant les défis de la rénovation énergétique, avec une attention particulière portée aux nouvelles modalités d'action et au rôle des syndicats solidaires.*

*Géraldine Chalencon a ouvert la table ronde en interrogeant un certain nombre de sujets :*

- *En quoi le renforcement de la gestion collective des copropriétés peut-elle contribuer à l'entretien optimal du patrimoine ?*
- *De quelle manière le collectif peut-il participer à anticiper les enjeux de la rénovation énergétique, en équilibrant des aspects environnementaux et patrimoniaux ?*
- *Comment agir en prévention afin d'éviter la fragilisation des copropriétés et au travers des modes de gestion ?*
- *Quel rôle spécifique les syndicats solidaires peuvent-ils jouer ?*
- *Quelle place pour les politiques publiques, dans un domaine qui relève de la propriété privée ?*

## Table ronde

**Créer du collectif pour favoriser le devenir des copropriétés : quelles nouvelles modalités d'action ?**

## Les enjeux de la gestion collective et les modalités d'interventions pour la favoriser

Sébastien Catel (Directeur du Département Accession & Syndic Solidaire à Unicil) a mis en avant l'importance d'une approche participative de la gestion afin d'instaurer une conscience collective et de responsabiliser les habitants. Il a souligné l'importance de cette mobilisation concernant l'entretien des immeubles et l'anticipation proactive des impératifs de rénovation énergétique. Il a insisté sur le fait que la gestion ne peut pas reposer uniquement sur quelques résidents pro-actifs : elle doit être portée par une dynamique collective, sans quoi il existe un risque que les décisions ne soient pas approuvées lors des assemblées générales et que les efforts individuels s'épuisent à long terme.

Flavia Leone (chercheuse à l'Université Paris-Est Marne-La-Vallée) a ensuite abordé les nouvelles formes de mobilisation collective, en mettant en lumière le rôle des syndics solidaires et leur contribution à la gestion collective des copropriétés ainsi que leur rôle central dans l'accompagnement des copropriétaires. En tant que garant de la copropriété, il est en effet essentiel que le syndic travaille main dans la main avec le conseil syndical. La nécessité de sensibiliser aux responsabilités et au rôle du syndic a été soulignée comme un élément-clé pour renforcer la coopération au sein de la copropriété. Les intervenants ont également noté les disparités en termes de mobilisation des habitants, entre les copropriétés.

Flavia Leone a souligné l'importance de la conscience collective et de la solidarité au sein des copropriétés. Elle a également insisté sur l'importance de s'appuyer sur les membres « sachants », dont les compétences peuvent être utiles au portage d'opération. Elle a cependant invité à distinguer la capacité de la copropriété à prendre des décisions collectives et la nécessité d'un « vivre ensemble ». Alors que le premier point est essentiel au bon fonctionnement collectif, il ne peut pas y avoir une injonction à la vie commune, trop dépendante des



## Table ronde

**Créer du collectif pour favoriser le devenir des copropriétés : quelles nouvelles modalités d'action ?**

volontés individuelles. La cohabitation entre propriétaires et locataires a aussi été évoquée comme un défi, avec des tensions liées aux différences de rôle dans la prise de décision et d'usage des espaces partagés. En particulier, il a été mentionné le fait qu'impliquer les locataires dans les décisions collectives peut, d'une part, les responsabiliser sur l'entretien du patrimoine et d'autre part, les former à leur futur rôle de copropriétaire.

Les participants ont évoqué le rôle de plus en plus important des politiques publiques dans la gestion des copropriétés. Mobilisées dans une première période pour remédier aux difficultés lourdes rencontrées par certaines copropriétés, elles portent désormais sur l'anticipation des dysfonctionnements et la prévention. Elles peuvent valoriser les bonnes pratiques et mieux informer les nouveaux propriétaires de leurs engagements à ce titre.

## Les facteurs de passage à l'acte pour la rénovation des copropriétés

La rénovation énergétique des copropriétés constitue un enjeu majeur à la fois parce qu'elle permet des économies d'énergie, mais aussi pour ses incidences patrimoniales.

Antoine Guéguen (Chef du bureau à l'habitat durable à la Ville de Paris) a présenté le dispositif EcoRénov' de la Ville de Paris, mettant en avant trois facteurs essentiels au passage à l'acte : le besoin de travaux, les moyens financiers et la dynamique collective. Il a souligné le rôle des pouvoirs publics pour activer la dynamique collective, en apportant des aides financières, mais aussi un accompagnement dans la continuité, en finançant une assistance à maîtrise d'ouvrage, sur une durée longue d'au moins cinq ans. Il a noté la résonance forte de cette question actuellement parmi les habitants, comme en témoigne le succès des réunions publiques organisées par la Ville.

Partant de l'expérience au sein d'Unicil, Sébastien Catel a souligné l'importance de favoriser l'émergence de conseils syndicaux solides pour accompagner efficacement les projets de rénovation.

## **Table ronde**

**Créer du collectif pour favoriser le devenir des copropriétés : quelles nouvelles modalités d'action ?**

Il a également pointé les enjeux spécifiques à la gestion et à la cohabitation en copropriétés mixtes issues de la vente HLM, notamment l'accompagnement de la mixité sociale induite par les différences de parcours de vie. Le bailleur social a là une responsabilité particulière. Dès lors qu'il met en copropriété l'un de ses ensembles, il devient syndic de droit et assure alors un triple rôle : syndic de la copropriété, bailleur social, et copropriétaire majoritaire. En tant que syndic solidaire de fait, il forme les copropriétaires à leur rôle actif de maître d'ouvrage, et accompagne la gestion commune de projets entre locataires et copropriétaires.

La question du financement de la rénovation des copropriétés reste cruciale pour faciliter le passage à l'acte. Antoine Guéguen a souligné l'impact négatif des effets de seuils sur la capacité financière des copropriétés : lorsque des aides sont octroyées sous conditions de performance et que ces dernières ne sont pas atteintes, l'aide financière n'est pas perçue. En complément, Sébastien Catel a insisté sur l'importance de l'anticipation pour éviter des blocages financiers ultérieurs de ménages qui ne seraient pas en capacité de payer les travaux.

La variabilité de l'inscription dans la durée selon les ménages occupants a été évoquée comme un autre frein potentiel. En effet, les propriétaires actuels peuvent se projeter plus ou moins dans le long terme : pour ceux qui ne restent pas, l'investissement peut paraître élevé. Antoine Guéguen a souligné que des travaux mettant en avant la « valeur verte » d'un bien lors de la vente d'un bien sont menés. Cependant, il en ressort à ce stade que plus les marchés sont tendus, moins l'étiquette énergétique va influencer sur le prix. Il a évoqué une piste de travail qui consisterait à l'attachement d'une dette liée au financement des travaux à un lot, permettant de financer les travaux par les propriétaires successifs.

## **Table ronde**

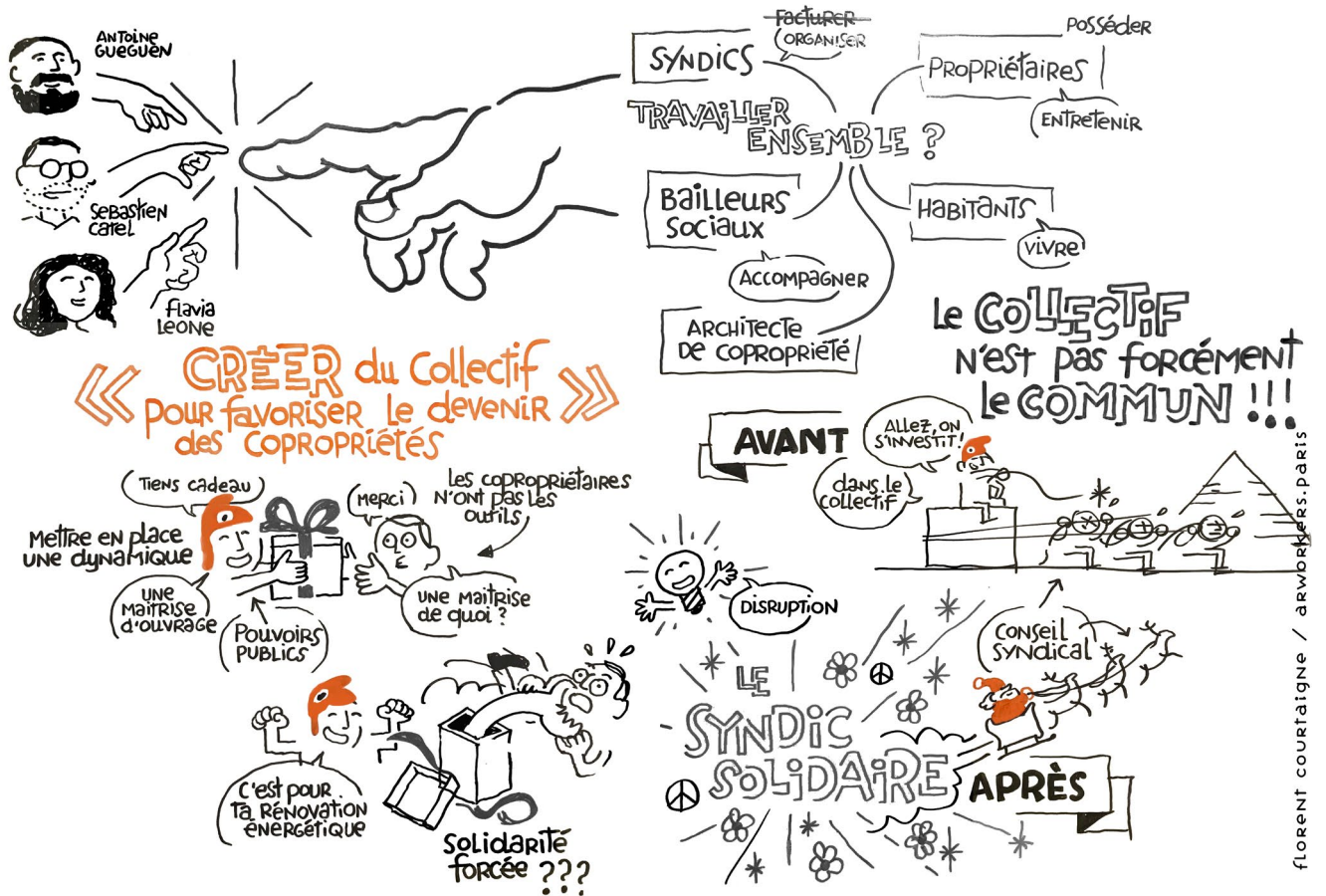
**Créer du collectif pour favoriser le devenir des copropriétés : quelles nouvelles modalités d'action ?**

## **Conclusion**

La table ronde a ainsi permis de mettre en avant l'importance de l'engagement des acteurs-clés, le rôle particulier que peuvent jouer les syndicats solidaires, ainsi que celui des pouvoirs publics. Ces constats appellent à des propositions concrètes pour soutenir les copropriétés dans leur quête d'une gestion pérenne et responsable : valoriser le métier de syndic, augmenter le soutien financier aux copropriétés amenées à effectuer des travaux lourds et coûteux, accompagner les primo-copropriétaires et favoriser l'implication des locataires à la dynamique collective.

**Table ronde**

Créer du collectif pour favoriser le devenir des copropriétés : quelles nouvelles modalités d'action ?



florent courtaigne / arboriers.paris



## Table ronde - Retour en images

Créer du collectif pour favoriser le devenir des copropriétés :  
quelles nouvelles modalités d'action ?

**Faire ville :  
sur quelles  
démarches et  
actions collectives  
s'appuyer ?**





**Xavier LAVERGNE**

*Chef de projet Habitat privé,  
ORCOD-IN de Grigny 2,  
Établissement Public Foncier  
d'Île-de-France*



**Patrick DIEUDONNÉ**

*Directeur de l'Institut de  
Géoarchitecture et  
Maître de Conférences,  
Université Bretagne Occidentale*



**Cédric PEINTURIER**

*Directeur de l'habitat,  
Brest Métropole*

**Faire ville : sur quelles démarches et actions collectives s'appuyer ?**

Table ronde animée par **Émilie BELVAL-LAVILLONNIERE**,  
Directrice générale déléguée d'Espace



## Table ronde

Faire ville : sur quelles démarches et actions collectives s'appuyer ?

*Pour cette dernière table ronde, les réflexions ont changé d'échelle pour s'interroger sur la place et le rôle des copropriétés dans la ville. Elle a mis en lumière les défis complexes liés à la copropriété en tant que point d'origine du projet collectif, explorant les expériences contrastées de Grigny 2 et du centre-ville de Brest.*

*Emilie Belval-Lavillonnière a invité les intervenants à répondre aux questions suivantes :*

- *Les copropriétés et leurs habitants peuvent-ils être à l'origine de dynamiques urbaines et sociales plus larges, à l'échelle d'un quartier ?*
- *Comment s'appuyer sur les dynamiques développées à l'échelle des immeubles pour initier des transformations urbaines d'envergure ou nourrir le vivre-ensemble de la cité ?*

## Table ronde

Faire ville : sur quelles démarches et actions collectives s'appuyer ?

Xavier Lavergne (Chef de projet Habitat privé, ORCOD-IN de Grigny 2) a tout d'abord exposé les difficultés de Grigny 2, une copropriété atypique de 5 000 logements. La crise de 2008 a précipité sa faillite, imposant une administration provisoire.

« Nous sommes passés de 2017 avec un niveau de crédibilité nul auprès des habitants à une situation où les premières interventions ont redonné espoir. »



Xavier Lavergne

La transformation de la copropriété justifie une intervention massive, passant par la construction d'un projet avec les habitants. L'enjeu majeur de ces dernières années, pour permettre le lancement des interventions de redressement ou de recyclage, a été de restaurer la confiance, modifiant le rapport entre les citoyens et les pouvoirs publics. La formation des habitants à la gestion de leur cadre de vie a émergé comme une clé pour redonner vie à la copropriété.

Patrick Dieudonné (Maître de conférence à l'Université Bretagne Occidentale) a apporté une perspective différente, se concentrant sur le centre-ville vieillissant de Brest. Les copropriétés non dégradées mais vieillissantes ont été confrontées à des propriétaires n'ayant pas fait preuve de la prévoyance nécessaire pour entretenir les immeubles. Il a observé : « *L'évolution significative que nous constatons ne signifie pas que la collectivité n'avait pas pris en charge ces problèmes, mais plutôt une difficulté à les aborder de manière proactive.* »

Pour répondre à la transformation des copropriétés à l'échelle large du centre-ville, le programme SIAMORPHOSE vise à traiter concomitamment le bâti et les espaces ouverts à l'échelle de l'îlot, créant ainsi un effet d'entraînement pour une transformation plus étendue. Le défi consiste à mobiliser les copropriétaires et à changer les comportements face à un centre-ville considéré comme une « cause perdue ».

Cédric Peinturier (Directeur de l'habitat à Brest Métropole) a souligné l'importance de la prise en compte des échelles dans la résolution des problèmes.

## Table ronde

Faire ville : sur quelles démarches et actions collectives s'appuyer ?

À Brest, le programme SIAMORPHOSE propose des prototypes financés par la municipalité pour démontrer la faisabilité de la transformation.

Il a expliqué : « *On finance les prototypes, et on pourra répliquer sur le reste de la métropole. Notre intervention s'inscrit dans un enjeu de répliquabilité.* »

Le soutien financier de la métropole aux copropriétés, en complément de l'Anah et des autres partenaires, principalement sur le volet de l'ingénierie, est ainsi une étape cruciale pour inciter les copropriétaires à s'engager dans le processus de rénovation et à créer un effet d'entraînement pour étendre les changements à l'échelle métropolitaine.

Au cœur des interventions, la question de la confiance a émergé comme un fil conducteur. Tant à Grigny qu'à Brest, la reconstruction de la confiance entre les copropriétaires et les pouvoirs publics a été cruciale pour envisager des projets ambitieux de renouvellement urbain.

« *L'un des principaux enjeux reste le fait de convaincre les copropriétaires. Il y a une multiplicité de profils de copropriétaires, de ceux qui viennent d'acheter et qui ne savent pas où ils seront dans 10 ans, à ceux qui sont présents depuis des décennies et ont un intérêt majeur pour leur bien. Il faut donc parler à tout le monde, c'est tout l'intérêt.* »



Cédric Peinturier

Les initiatives de formation des futurs propriétaires et des conseillers syndicaux sont également apparues comme des instruments essentiels pour éduquer et responsabiliser les acteurs clés.

### Table ronde

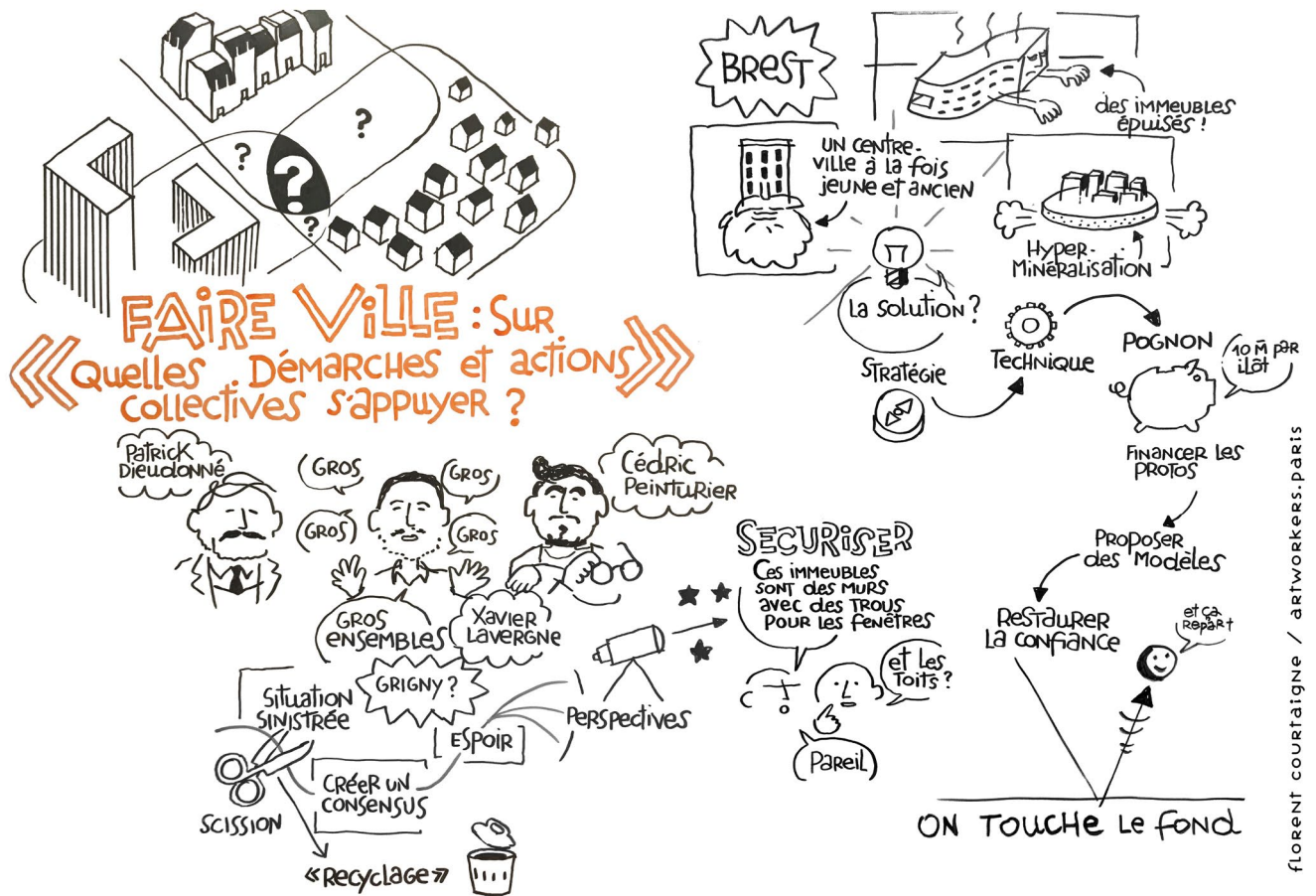
**Faire ville : sur quelles démarches et actions collectives s'appuyer ?**

### Conclusion

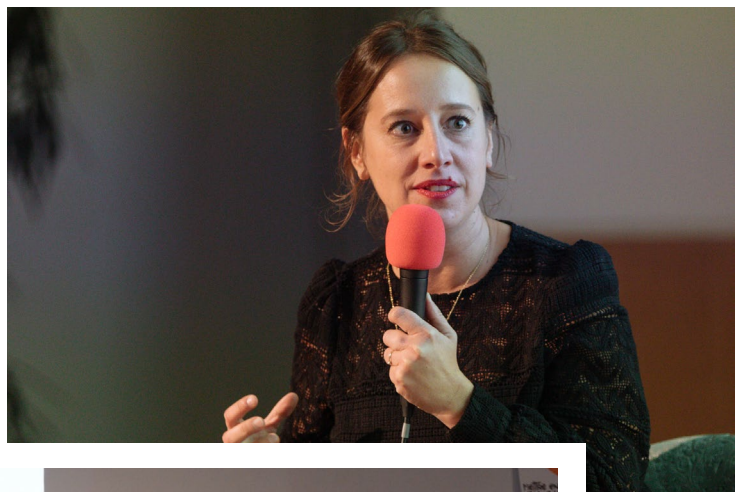
Cette table ronde a soulevé des problématiques cruciales sur la copropriété en tant que catalyseur du collectif. Les exemples de Grigny et de Brest démontrent que, malgré des contextes différents, la transformation urbaine nécessite un équilibre subtil entre la mobilisation citoyenne, la confiance rétablie, et un soutien financier adéquat.

## Table ronde

Faire ville : sur quelles démarches et actions collectives s'appuyer ?



florent courtaigne / artworkers.paris



## Table ronde - Retour en images

Faire ville : sur quelles démarches et actions collectives s'appuyer ?

**Et le point de vue  
des coproprié-  
taires ?**



« Mettre en lumière des habitants qui œuvrent pour le collectif n'est jamais chose aisée. Les altruistes aiment à rester discrets... »



## HUGO LEBRUN PHOTOGRAPHE

Photographe indépendant, Hugo Lebrun travaille au carrefour du reportage, de la photographie documentaire et des projets d'auteur. La dimension sociale et artistique ainsi que le questionnement des territoires, de l'environnement, des modes de vie et de l'habitat constituent ses principaux sujets de prédilection.

Journaliste de formation, Hugo Lebrun est membre de l'agence Hans Lucas depuis 2018 et travaille principalement en commandes, mais réalise en parallèle de multiples travaux d'auteur articulés autour de séries au long cours et voués à l'édition. Également portraitiste, Hugo Lebrun voit une large partie de son travail diffusée par l'AFP et à l'international par Reuters.

« Entrez c'est ouvert ! »  
C'est la formule consacrée quand des gens acceptent de nous ouvrir les portes. Entrer chez les gens, parfois dans leur intimité, c'est l'un des grands privilèges du photographe. »

« Avec ce projet proposé par Espacité, l'idée était d'apporter du sensible et du mouvement dans des lieux de vie où les trajectoires et les générations se croisent au quotidien. J'ai souhaité jouer avec les architectures. Sans pour autant prétendre à faire de la photo d'architecture traditionnelle, j'ai choisi de photographier des silhouettes floues d'habitants

au premier plan pour associer de l'humain aux immeubles. J'ai aussi voulu mêler ce type de clichés avec du sensible comme les matériaux du bâti ou l'aspect minéral ou floral des parties communes. J'ai cherché à susciter l'imaginaire du spectateur pour y pointer par petites touches la poésie ordinaire du quotidien. »

Membres du conseil syndical de Cap Sud, Geneviève Sonnevile et Dominique Maurice se sont engagés dans un vaste et complexe projet de rénovation énergétique de leur copropriété. Au terme d'un parcours largement semé d'embûches, l'opération s'est révélée un succès, couronnée par la satisfaction de tous les habitants. Selon le duo, ce sont véritablement le dialogue et l'écoute entre voisins et copropriétaires ainsi qu'avec les entreprises et le maître d'œuvre qui ont permis la réussite de travaux d'une telle ampleur.

# CAP SUD

## PARIS 13<sup>ÈME</sup>

### PLACE DE RUNGIS

**ENTRE  
GUILLEMETS**



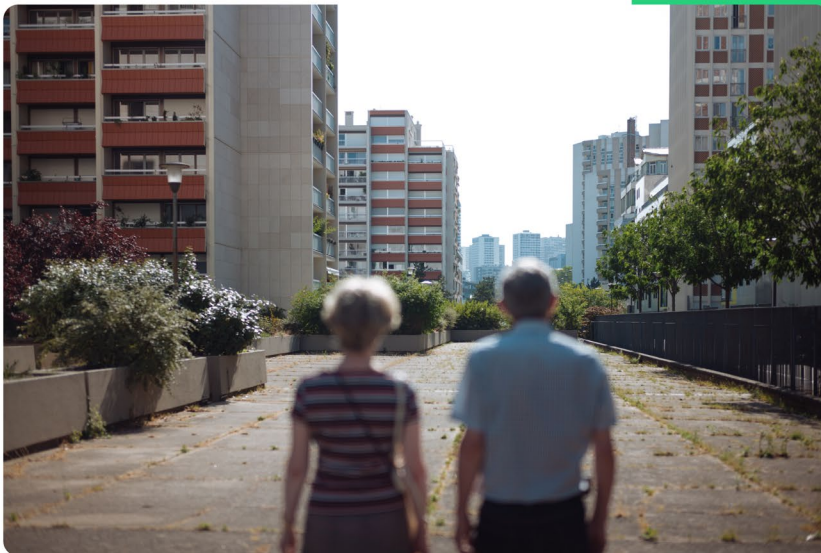


« Le projet a été voté trois fois, car certains copropriétaires ont engagé des recours juridiques. En réalité, le projet était bien fait dès le début. C'est plutôt dans la manière de le présenter que les choses étaient perfectibles. »

« Au vu du coût des travaux, c'est normal que tout le monde ne soit pas immédiatement convaincu. Certains peuvent être dans une situation financière compliquée, ou avoir peur de s'y retrouver. »



« Pendant les travaux, nous habitons sur place. On voyait tous les détails, et pas seulement la théorie. »



« La mobilisation de tous les acteurs de la copropriété est cruciale. »



« Pendant 140 semaines, nous avons participé aux réunions de chantier, et les habitants ont reçu tous les deux mois notre *Journal du ravalement* pour suivre l'avancement de la rénovation. Malgré les nuisances dans nos appartements, tout s'est bien passé pour nos voisins, et pour nous. »



Membre du conseil syndical, Georg Kubina s'implique activement dans les projets de sa copropriété datant de 1958 et de la reconstruction du Havre.

Ensemble immobilier de style Perret, cette copropriété mixte de 95 appartements comprend des logements locatifs sociaux gérés par le bailleur Logeo Seine et des logements privés. La Pérouse est une résidence où les habitants se croisent et se côtoient agréablement au quotidien.

# LA PÉROUSE

## LE HAVRE

### ENTRÉE DU PORT

**ENTRE  
GUILLEMETS**





« Historiquement, une partie du bâtiment appartenait aux pilotes de la Seine. Ils y avaient leurs bureaux et un accès direct à la capitainerie. »



« Logeo Seine a commencé à mettre en vente des appartements il y a six ans, et aujourd'hui 40 d'entre eux ont déjà trouvé preneur. »



« La répartition entre propriétaires et locataires change en fonction des cages d'escalier : la mienne, c'est « 50/50 » et tout va bien. Les voisins coopèrent dans la résolution de problèmes. »

« En tant que bailleur social, Logeo Seine fait partie de nos copropriétaires et détient la majorité des voix en assemblée générale. Ils pourraient prendre toutes les décisions mais ils sont au contraire à l'écoute de l'avis des autres copropriétaires. Dans le vote des différents budgets, ils vont dans notre sens, dans une recherche d'équilibre, sans imposer leur volonté. »



« La diversité des statuts d'occupation n'est pas une préoccupation que l'on ressent au quotidien. »



« Actuellement, on réfléchit à la mise en œuvre de travaux d'envergure, avec le changement du réseau de chauffage de la résidence. A ce titre, Logeo Gestion nous a consultés en tant que conseil syndical, et nous allons discuter ensemble de la meilleure manière de limiter le coût des travaux. »

Président du syndic bénévole, Jean-Baptiste Boitte fait partie des 26 copropriétaires investis dans un projet d'habitat participatif. Livrée début 2017 après trois ans de travaux, cette copropriété est composée de deux bâtiments surmontés de toits-terrasses, d'un jardin central et d'une salle commune, et inclut trois logements sociaux gérés par l'association Habitat et Humanisme. Ce projet original, inscrit dans la durée, incarne une certaine idée collective du vivre ensemble.

# LE JARDIN DIVERS

## MONTREUIL

### RUE DÉSIRÉ CHARTON

**ENTRE  
GUILLEMETS**





« On s'est posé plein de questions sur la proportion d'espaces communs. Il a aussi fallu se plier aux réalités du foncier en Ile-de-France. »

« Pendant le Covid, notre salle commune est devenue une salle de classe. Les cours étaient assurés par les enseignants habitant dans la copropriété. »



« Jardin Divers est né à l'initiative de quelques familles amies qui avaient envie de se lancer dans ce genre de projet. Elles ont trouvé un promoteur qui a trouvé un terrain et un architecte. Puis elles se sont lancées. »

« Il y a toujours des choses à faire ! »

« Certains ont quitté le projet car ça n'allait pas assez loin dans le volet communautaire ou écologique. »

« Assez vite, je me suis impliqué dans le syndic bénévole. Ça s'est fait naturellement. J'avais de l'énergie. C'était bien de porter quelque chose, après que d'autres ont beaucoup donné durant la conception et les travaux. »



« C'est important de laisser son rythme à chacun, on s'inscrit dans un temps long. On sait que celui qui se sent plus loin du collectif à un moment, pourra y revenir plus tard. »



« Les enfants sont un élément crucial et comptent énormément dans les décisions. Toutefois, celles et ceux qui n'en ont pas peuvent avoir des attentes différentes. Alors, on discute. Les enfants grandissent pendant que les adultes apprennent. »



**ENTRE  
GUILLEMETS**

**espacité**