ATELIER DU CRHH

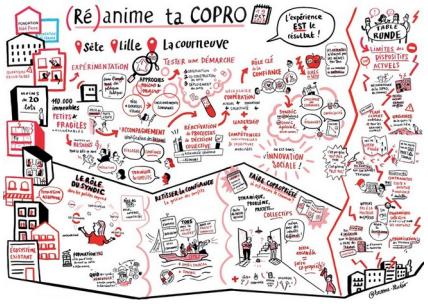
Atelier Copropriétés du 6 mai 2025

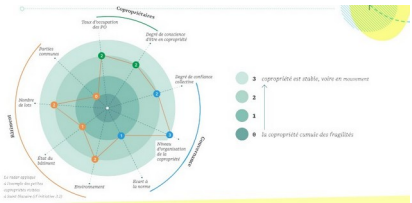
Comment fiabiliser le mode de gestion des petites copropriétés désorganisées ou inorganisées, dépourvues de syndic ou gérées par un syndic non professionnel ?

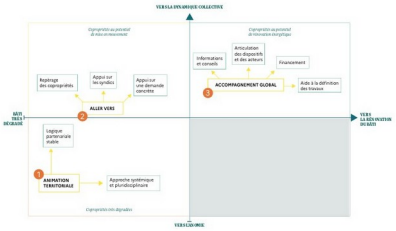
Recherches « (Ré)anime ta copro » & « Mettre en mouvement les petites copropriétés vers la rénovation et la transition énergétique » – Séverine Romanowski

Contacts

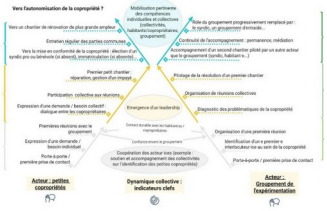
Séverine Romanowski
Simplexité
06 83 18 97 22
sev.romanowski@gmail.com







Modélisation de l'accompagnement des petites copropriétés



Cofondatrice de Simplexité, Séverine Romanowski est spécialiste de l'économie sociale et solidaire et souhaite créer les conditions pour plus de coopération, de conscience et de responsabilité au sein d'une organisation vivante en relation avec son environnement. Avec les études « Mettre en mouvement les petites copropriétés vers la rénovation et la transition écologique » portée par l'ONPE et l'ADEME (connaître, comprendre et analyser les grands leviers de la mise en mouvement des petites copropriétés) d'une part, et « (Ré)anime ta copro » lancée par la Fondation de France et la Fondation pour le logement d'autre part, elle interroge comment il est possible de passer d'un contact à un véritable accompagnement profitable à tous pour les petites copropriétés désorganisées ou inorganisées ciblées.

Suite à un travail de terrain, à Sète, à Lille, et à La Courneuve, « (Ré)anime ta copro » analyse les conditions de l'engagement des copropriétaires :

- un ***contact durable*** et de qualité avec un ou plusieurs copropriétaires ;
- l'installation d'un ***dialogue*** sur la vie de la copropriété et dans la copropriété ;
- l'identification des ***besoins*** des copropriétaires ;
- la reconnaissance et la ***confiance*** par les copropriétaires de la capacité des acteurs à les aider sur leurs besoins.

Ces quatre « piliers » symbolisent le passage à l'acte des copropriétés, permettant leur structuration (élection d'un syndic bénévole, organisation d'une assemblée générale, vote d'un budget prévisionnel, réparations/entretiens de la copropriété). L'assemblée générale se veut l'arène de la décision collective, et le maintien du processus de reconstitution d'une gouvernance passe alors par le retour d'un syndic (bénévole ou professionnel). La compétence collective (somme ou fusion des compétences individuelles) des copropriétaires est un effet déterminant pour assurer la réussite des projets.

L'évolution des politiques publiques locales de l'habitat, passant d'une logique de prévention à la recherche d'une mobilisation des copropriétés sont également des facteurs de réussite. Lorsque les collectivités s'engagent dans une approche qui pourrait être qualifiée « d'aller vers », elles permettent aux habitants de travailler à partir de leurs besoins pour reconstruire une gouvernance avant d'aborder les problématiques de rénovation du bâti.

Une copropriété est vue comme (ré)organisée lorsqu'elle a repris des pratiques de décision collective et de projection dans l'avenir (assemblée générale et désignation d'un syndic). En partant d'un sujet déclencheur (petits besoins) auprès d'un copropriétaire moteur, il est possible de (re)créer et ainsi de remettre en mouvement la copropriété via des pratiques de décisions collectives.

L'ensemble des travaux s'appuient aussi sur les apports de la théorie des communs d'Elinor Oström, qui identifie les ressorts de la confiance permettant la coopération et la préservation des ressources partagées. L'approche peut être déclinée à l'échelle d'une copropriété :

- un accès simple à des informations claires sur l'état de la ressource ;
- la récurrence du dialogue ;
- l'élaboration de règles communes par les utilisations de la ressource ;
- l'apprentissage mutuel par l'action ;
- un contrôle et une réactivité appropriée en cas de manquements aux règles communes ;
- un accès facilité à un mécanisme peu coûteux de résolution des conflits.

En conclusion, qu'il s'agisse de « remettre en mouvement » ou de « (ré)animer » les petites copropriétés, il est important dans un premier temps d'aller vers elles pour nouer un lien de confiance, qui permettra à travers des prises de décisions collectives de les aider à se structurer et à se tourner vers l'avenir.