

## **(Ré)anime ta copro !**

### **Uni(e)s pour mieux habiter**

#### **Historique**

La Fondation Abbé Pierre et la Fondation de France ont lancé en septembre 2018 un appel à expérimentation auprès des collectivités portant sur une animation et un accompagnement en direction des habitants des petites copropriétés fragiles. Il s'agit ici, par des actions novatrices, de mobiliser les propriétaires occupants et les locataires de ces immeubles, de les impliquer dans la vie et la gestion de la copropriété, d'appréhender les conflits existants et d'y apporter les réponses adaptées en passant par des méthodes nouvelles de participation et de concertation.

Suite au projet « Alternativement » à Ganges, l'association Gefosat souhaite continuer à explorer l'accompagnement collectif vers la maîtrise des charges et l'amélioration du confort thermique en copropriété. Lors de cette première expérience, la question de la gouvernance a été au cœur de l'accompagnement, rejoignant ainsi le domaine de recherche de l'Échappée des copropriétés, jeune association spécialisée sur l'accompagnement des dynamiques collectives des copropriétés.

Ces deux associations souhaitent s'associer pour co-construire une méthode d'accompagnement des petites copropriétés fragiles par la mobilisation collective et en s'appuyant notamment sur les logiques individuelles de maîtrise des charges.

#### **Le besoin d'accompagnement des habitants sur l'énergie et le confort thermique à Sète**

La ville de Sète présente une double problématique avec une population précarisée et un parc de bâti ancien (la plupart des constructions datant d'avant 1948), correspondant aux deux principaux facteurs de la précarité énergétique. L'association Gefosat intervient depuis 2006 sur la ville de Sète, aux côtés du CCAS et des travailleurs médico-sociaux du Département dans le cadre de l'animation d'un Fonds d'Aide aux Travaux pour la Maîtrise de l'Eau et de l'Énergie.

Des dispositifs d'amélioration de l'habitat existent depuis longtemps sur le territoire et ont montré leur efficacité mais ont également permis de constater le besoin d'une approche collective, en particulier en copropriété, pour engager des travaux de rénovation importants et faire baisser durablement les factures d'énergie.

#### **Les difficultés spécifiques à l'entretien et l'amélioration des conditions des petites copropriétés**

Sur le territoire national, on constate un phénomène de petites copropriétés peu ou pas organisées qui se dégradent, par manque de moyens, mais aussi d'information et de mobilisation collective des habitants. La gestion souvent rudimentaire des petites copropriétés bloque la mise en place de travaux, y compris d'économie d'énergie, par l'absence même de discussions et d'organisations collectives pour imaginer et réaliser un projet commun.

Les blocages sont d'autant plus présents dans les petites copropriétés sétoises qu'il existe une carence de syndicats professionnels acceptant de gérer de petits immeubles avec peu d'économie d'échelle.

#### **Des habitants moteurs à soutenir pour favoriser l'amélioration des petites copropriétés**

Le lancement d'une réflexion collective à partir de la question des charges et du confort, offre l'opportunité aux occupants, locataires ou propriétaires, de s'inscrire comme instigateurs d'un mouvement vers l'amélioration du cadre de vie de chacun.

Notre méthodologie s'appuie donc sur la stimulation d'échanges entre immeubles à partir de témoignages et d'ateliers collectifs inter-copropriétés. Dans ces ateliers, nous identifierons des "référents" par immeuble pour leur permettre d'aborder l'amélioration de la gouvernance de leur immeuble.

Ce groupe d'habitants mobilisés nous aidera, avec les acteurs du territoire, à concevoir les solutions pour mieux gérer les petites copropriétés.

### **Le positionnement de notre projet**

Nous souhaitons partir des besoins individuels rencontrés par les habitants sur les aspects de confort et de charges afin de les aider à créer une dynamique collective au sein de leur immeuble pour améliorer le cadre de vie, mais aussi, un groupe d'entraide au sein du quartier. Le projet s'appuiera sur les acteurs du territoire pour garantir au mieux la pérennité de la démarche et la satisfaction des différents besoins identifiés.

### **Méthodologie**

#### *Phase transversale : une conception à deux associations et un suivi partenarial*

Nous souhaitons que la méthodologie du projet soit co-construite à partir des expertises de nos deux associations et des retours de terrain de chacune. Cette action de co-conception aura lieu tout au long du projet, en prévoyant des ateliers de partage et de réflexion collective.

Cette phase intègre les temps de coordination partenariale, ainsi que les temps de bilan, d'évaluation et de valorisation du projet. Le comité de pilotage du projet réunira les partenaires financiers (Fondation Abbé Pierre, Fondation de France et Sète Agglopolo Méditerranée), l'animateur de l'OPAH Renouvellement urbain (IN SITU) et la SA ELIT, Gefosat et l'Echappée des copropriétés.

#### *Phase 1 : Etat des lieux*

Afin d'appréhender le contexte, les enjeux du territoire et les besoins des acteurs institutionnels, professionnels et des habitants des petites copropriétés fragiles, nous proposons de commencer par réaliser un état des lieux incluant un recensement des acteurs mobilisés et potentiellement mobilisables pour poursuivre le projet à l'issue des trois ans d'expérimentation.

#### *Phase 2 : Prise de contact avec les habitants*

Il s'agira d'entrer en contact par l'intermédiaire de tiers de confiance ou par des sessions de porte à porte pour créer une relation de confiance avec les habitants. Mais également, d'intégrer les besoins individuels des habitants dans la définition des missions d'accompagnement.

#### *Phase 3 : Accompagnement des habitants*

Dans cette phase, l'objectif sera de créer un réseau d'entraide et de réflexion entre habitants, leur transmettre des outils sur l'amélioration des charges, du confort et des dynamiques collectives en copropriété, favoriser le changement de comportement et de pratique par la diffusion de témoignages et la stimulation des échanges entre pairs.

#### *Phase 4 : Elargissement du projet et transmission aux acteurs du territoire*

Cette étape permettra aux acteurs du territoire de s'approprier la méthode créée, et ce, afin de favoriser la reproductibilité du projet et son amélioration.

#### *Phase 5 : Ouverture de la réflexion sur la mise en place d'un syndic social*

Il s'agira d'apporter des éléments de réponse à la carence de syndic pour les petites copropriétés et d'animer une réflexion élargie avec les acteurs du territoire sur cette question afin de favoriser l'émergence d'un projet co-construit.