



COPROPRIÉTAIRES : VERS UNE NOUVELLE COHABITATION

De plus en plus de résidents développent au sein de leur immeuble des projets écolos ou solidaires, toujours conviviaux et festifs. Ces initiatives se sont accrues pendant la crise sanitaire. État des lieux d'un nouveau mode de vie en copropriété.

© VALÉRIE VALIN-STEIN

Une convivialité formalisée

Vous avez profité du confinement pour créer un potager partagé dans le jardin de l'immeuble ou installer un panier de basket dans la cour commune ? Même si tout le monde semble – pour le moment – ravi de l'initiative, mieux vaut la faire valider (à la double majorité de l'article 26) lors de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Souvenez-vous. Il y a quelques semaines, confinés, nous avons pris l'habitude, chaque soir à 20 heures, de rendre hommage au personnel soignant. Ce fut l'occasion, pour certains, de voir leurs voisins pour la première fois. « Et ainsi de mettre des visages sur ce qui n'était, jusqu'à présent, que des noms sur les boîtes aux lettres », constate Agathe Weil, directrice de la communication déléguée du groupe Foncia. Ce rendez-vous quotidien est parfois même devenu l'occasion d'événements distancés mais festifs. « À 19 h 30, à tour de rôle, chacun organisait un concert sur son balcon à partir d'une playlist établie en commun. Tout le quartier y a pris goût et a participé », se souvient Julien, propriétaire dans le XIII^e arrondissement de Paris.

Pour Géraud Delvolvé, délégué général de l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis), la période de confinement a contribué à modifier la vision et l'usage de l'immeuble résidentiel. « En l'espace de quelques jours, les logements sont devenus des lieux de vie et de travail voire, pour certains, des centres culturels ou des clubs de

sport. L'ensemble des activités humaines s'y est concentré sans rupture d'espace ni de temps. Tout le monde ayant le même rythme de vie, la solidarité s'est inévitablement mise en place », analyse-t-il.

DE L'ENTRAIDE À LA CONVIVIALITÉ

La solidarité s'est effectivement organisée sous diverses formes : instauration d'un roulement pour les courses des plus âgés, préparation des repas des personnes malades ou dépannage des uns et des autres en masques, gel hydroalcoolique ou autres produits de première nécessité. « On a aussi vu des résidents donner des cours, garder les enfants des soignants ou imprimer des attestations de sortie pour les personnes dépourvues d'imprimante », ajoute Francis Bourriaud, fondateur de Syndicalur, un courtier en syndicats. Et très rapidement, à la solidarité s'est associée la convivialité. À l'image de ces résidents qui ont déployé une immense banderole sur leur façade pour souhaiter l'anniversaire d'une adolescente de l'immeuble qui

fêtait ses 18 ans en plein confinement. « Les apéritifs et les parties de cartes en ligne ont fleuri un peu partout », témoigne Éric Allouche, directeur exécutif d'ERA Immobilier France. La présence d'espaces verts a, aussi, contribué à tisser des liens. « Les jardiniers ne venant plus, nous nous sommes approprié le jardin et avons planté diverses graines que nous avons eu le temps de voir pousser, sourit Julien, copropriétaire parisien. L'expérience ayant été concluante, nous allons demander, à la prochaine assemblée générale, de laisser une partie de la pelouse en prairie pour favoriser la biodiversité et avoir un espace pour cultiver un potager commun ».

L'IMPULSION DE LA FÊTE DES VOISINS

Même si elles se sont multipliées pendant la crise sanitaire, ces actions collégiales ne sont pas récentes. L'élément déclencheur a sans doute été la Fête des voisins, qui a soufflé ses 20 bougies l'année dernière (voir l'interview de son créateur, p. 50). Si de nombreuses copropriétés se contentent d'organiser quelques événements festifs récurrents (Fête des voisins, pot de fin d'année...), d'autres sont allées plus loin. « On voit beaucoup d'initiatives de jardins et de ruches partagés, de boîtes à livres... Progressivement, on constate que le terme de "parties communes" est en train de prendre tout son sens », expose Agathe Weil, de Foncia.

Certains projets sont plus atypiques comme ceux de Siky, copropriétaire à Paris : elle a réussi à motiver plusieurs familles de sa résidence pour s'engager dans une démarche « zéro déchet ». « Au-delà du bénéfice pour la planète, cette aventure est l'occasion d'échanges. Nous partageons nos expériences et nos recettes de pâtisseries, pizzas, yaourts et autres crèmes dessert, puisque l'objectif est de ...



HERVÉ BOUTET/ONÉRIE

LA SOLIDARITÉ ET LA CONVIVIALITÉ ENTRE VOISINS, QUI SE SONT RENFORCÉES PENDANT LE CONFINEMENT, PROGRESSENT DÉJÀ DEPUIS PLUSIEURS ANNÉES, EN PARTIE GRÂCE AUX RÉSEAUX SOCIAUX.

... réduire au maximum les emballages, notamment en cuisinant maison », raconte-t-elle. Son amie Laëtitia a, quant à elle, entraîné la copropriété dans le lombricompostage. « Cela nous permet de fabriquer notre propre engrais vert et naturel, de réduire les déchets mais aussi de créer des liens entre les résidents. Ceux qui sont volontaires se retrouvent pour entretenir le lombricompost. Nous nous sommes aperçus que nous étions attachés à nos petits vers », lance-t-elle en souriant.

DES ESPACES PARTAGÉS DANS L'IMMOBILIER NEUF

Salle polyvalente, jardins et terrasses partagés, chambre d'ami ou buanderie communes : ces lieux que l'on imaginait être l'apanage de l'habitat participatif (voir le n° 1152 du *Particulier*, p. 40) s'invitent désormais dans les programmes immobi-

liers neufs plus traditionnels. « Pour les opérations importantes, les collectivités locales nous demandent, dans les concours, de prévoir des espaces communs. Nous optons, en général, pour des terrasses partagées végétalisées que nous installons sur les toits et non en rez-de-chaussée pour éviter les phénomènes de résonance entre les façades », explique Marc Gedoux, promoteur et directeur général de Pierre Étoile.

Quant à Histoire & Patrimoine, entreprise spécialisée dans la rénovation immobilière, elle intègre dans le projet de réhabilitation du château de Jouars-Pontchartrain, dans les Yvelines, un espace barbecue, un parcours de santé et des ruches. Dans son opération d'Angers (Maine-et-Loire), l'Îlot Vauvert, ce sont 20 m² de jardin partagé qui seront affectés à chaque lot de copropriété.

Ce phénomène pourrait s'amplifier dans les prochaines années. « Des équipements jusque-là surtout réservés aux résidences-services, comme les laveries, les

Le mot « voisin » est synonyme d'entraide

À l'origine de la Fête des voisins, il y a un fait divers tragique : la découverte, en février 1997, d'une personne âgée décédée depuis 4 mois, dans mon arrondissement. Cela a été l'élément déclencheur, qui m'a incité à créer des occasions de rencontres pour développer la convivialité et rompre l'anonymat. La première Fête des voisins s'est déroulée dans la cour de mon immeuble ; elle a complètement transformé l'ambiance qui est devenue plus conviviale et familiale. Très vite, le concept a fait des émules, dans la rue, le quartier, la ville de Paris puis la France entière. Il est même devenu international ! Nous avons créé ensuite l'Été des voisins pour se rendre de menus services pendant les vacances,

comme l'arrosage des plantes ou le ramassage du courrier, la Rentrée des voisins pour organiser l'entraide entre parents, et Générations voisins pour soutenir les personnes âgées. J'espère avoir contribué à donner une nouvelle dimension au mot voisin, afin qu'il ne soit plus seulement associé aux troubles de voisinage. Vous vous rendez compte qu'il y a encore 10 ans, lorsque l'on interrogeait les gens sur leur définition du voisin idéal, près des trois quarts répondaient que c'est celui que l'on ne voit jamais ! Depuis, les mentalités ont heureusement évolué.



ATANASE PÉRIFAN, créateur de la Fête des voisins et de Voisins solidaires



espaces de convivialité, de loisirs ou encore les offres de conciergerie, commencent à apparaître dans les immeubles "familiaux", constate Mathieu Guillebault, directeur associé de CBRE, conseil en immobilier d'entreprise.

GÉRER LES LIEUX DE VIE COMMUNS

« Trop souvent, les espaces communs, ne vivent pas, faute de quelqu'un pour les animer », regrette Marc Gedoux. Cet écueil peut être résolu lorsque l'immeuble dispose d'un service de conciergerie. Ce prestataire est à même d'organiser des événements : cours de préparation du thé ou de yoga sur la terrasse, atelier de réparation de vélos dans la salle polyvalente.

L'alternative est la création d'une association. « La convivialité, c'est bien, mais cela ne doit pas empêcher d'avoir un cadre. Il est possible de gérer les espaces communs en créant une association qui regroupe les personnes intéressées. Cette formule permet d'inclure les locataires et pas uniquement les propriétaires », précise Siham Laux, fondatrice du réseau Vivre autrement en communauté et cofondatrice de la start-up Ôfildesvoisins. Enfin, il est conseillé d'établir un règlement intérieur pour l'utilisation des espaces communs. On pourra, ainsi, interdire l'usage de la terrasse après 22 heures ou le jardinage avant 8 heures ! Attention, pour que ce document soit opposable à de nouveaux occupants, il doit obligatoirement être annexé au règlement de copropriété.

LE DIGITAL FACILITE LA CONVIVIALITÉ

« Pendant le confinement, et même avant, les copropriétaires ont créé des groupes WhatsApp ou des pages Facebook pour

→ Zoom

LE GARDIEN, GARANT DU LIEN SOCIAL

Est-ce vraiment une bonne décision de supprimer le poste de gardien ? Économiquement oui, mais certainement pas d'un point de vue du lien social. « Notre gardien est formidable. Il prépare les repas des personnes âgées, leur apporte le courrier et nous a même aidés à monter un meuble », explique Siky, copropriétaire à Paris. Il arrive que certains se transforment en organisateur d'événements ou en assistant social, à l'instar de Lourdes Fernandes (Loulou, pour les intimes), vibrante concierge d'un immeuble de la rue Gauthier, dans le XVII^e arrondissement de Paris. Non seulement elle organise une Fête des voisins qui fédère toute la rue (1 000 participants environ) mais elle est à l'origine de nombreuses – et souvent discrètes – initiatives pour aider les personnes seules ou démunies.

leur résidence. Les nouvelles technologies sont en train de remettre de la convivialité dans les immeubles », assure Jean-Philippe Zembra, syndic et directeur de la société d'administration de biens Immobilière du Château, à Paris. Des applications comme Nextdoor, initialement conçues pour faciliter les relations à l'échelle d'un quartier, peuvent être utilisées à celle d'un immeuble. « Les copropriétaires créent alors un groupe de discussion privé mais profitent des fonctionnalités de Nextdoor au niveau de leur quartier : les ventes, les dons, les prêts ou les bonnes adresses », indique Karim Bassiri, responsable France de ce réseau social.

Les promoteurs commencent aussi à proposer aux acquéreurs l'accès à des applications pour communiquer dans leur résidence. « Notre appli, Entre voisins, permet d'avoir des conversations privées, de passer des annonces, d'organiser des événements et d'accéder aux informations collectives délivrées par le syndic », énumère Céline Sarrazin, directrice de la relation clients chez Bouygues Immobilier. Elle a prouvé son utilité pendant la crise sanitaire : entre le 18 mars et le 29 mai dernier, le nombre de connexions quotidiennes a progressé de 30 % ! ■

10 millions

C'est le nombre de participants à la Fête des voisins en France.

Source : lafetedesvoisins.fr, 2019