

Synthèse de l'atelier :

Immeubles mixtes : quelles réalités de vie et de gestion ?

Sujet:

De plus en plus de copropriétés mixant logements sociaux et privés se créent. En effet, afin de favoriser la mixité, les bailleurs sociaux sont incités à acheter des logements sur plan à des opérateurs privés afin de les proposer à la location sociale. Ce dispositif permet d'intégrer une part de logements sociaux dans des secteurs majoritairement composés de logements du parc privé. Par ailleurs, les bailleurs sociaux sont de plus en plus amenés à vendre des logements au sein de leur patrimoine. Des résidences, qui étaient jusqu'alors 100% gérées par un bailleur social, deviennent alors des copropriétés dont les règles de gestion et d'usage sont transformées pour les habitants et pour les bailleurs sociaux.

- *Comment les opérations « mixtes » vivent-elles ? Quelle gestion/usages des espaces communs ?*
- *Comment la cohabitation (entre anciens et nouveaux, entre locataires et propriétaires...) se déroule-t-elle ?*
- *Comment anticiper voire accompagner les problématiques de gestion et d'usage des opérations mixtes ?*

Les témoignages:

La copropriété du Prélude, secteur 5 de Grenoble
La copropriété des Berges du Drac, Échirolles

Synthèse des échanges:

Quelques constats soulevés pendant l'atelier :

- Cohabitation entre locataires et copropriétaires pas toujours simple
- Conception des espaces communs pas toujours cohérente et appropriée
- Lors de dysfonctionnement dans une copropriété mixte, une gestion par les acteurs professionnels dans l'urgence
- Gestion complexe des espaces partagés entre différents propriétaires
- Difficultés à créer du lien entre les habitants et de réunir l'ensemble des partenaires concernés.
- Rapidité de la dégradation des espaces communs (ou de l'ambiance) d'une copropriété si les dysfonctionnements ne sont pas pris en compte dès leur apparition.
- Diversité des acteurs dans une copropriété mixte pouvant rendre la gestion commune moins efficace et réactive si elle est mal organisée, partagée et rythmée (entre bailleurs, syndicats, locataires, conseil syndical, ville...)

Freins / les difficultés soulevées pendant le débat

- Insuffisance de communication entre les différents acteurs (bailleur social, syndic) et/ou avec les habitants qui ne permet pas de prévenir les dégradations/dysfonctionnements.
- Complexité des montages juridiques d'une copropriété mixte (exemple des espaces communs partagés et gérés en ASL¹, qui fait quoi ? quel(s) décisionnaire(s)?)
- Absence ou insuffisance de formation et d'information à destination des locataires ou des copropriétaires : explication sur ce qu'est un règlement de copropriété, un bail d'habitation (sur les aspects liés aux parties communes, parties privatives, nuisances...).
- Face à des dégradations portant atteinte aux biens et/ou aux personnes dans la copropriété et ses abords : lenteur dans la prise en compte des plaintes des habitants, difficultés de faire constater les délits par les autorités policières, sentiment d'absence de sanctions/réponses judiciaires à l'égard des auteurs de trouble.
- Dans ce contexte, sentiment d'abandon de la part des habitants et risque de pratiques illégales (trafics, cambriolages...) pouvant dégrader l'image du secteur.
- L'implantation de copropriétés neuves dans un secteur à forte identité pouvant venir bouleverser l'ambiance/les habitudes et générer à terme des tensions entre « anciens et nouveaux » habitants.
- Dans la conception d'un immeuble, il est très difficile de modifier le plan architectural d'une copropriété avec/par le promoteur, ce dernier étant souvent tenu par un équilibre budgétaire ou à une logique de faire « joli ».

Leviers et les clefs/conditions de la réussite

- Permettre aux différents acteurs de travailler en collaboration / concertation de la phase du projet à la phase gestion de l'immeuble.
- Permettre aux habitants de se rencontrer plus souvent : pied d'immeuble, fête des voisins, visites en marchant, participation à la vie locale, création d'associations copropriétaires-locataires. Ces rencontres permettant notamment de dépasser les clivages entre habitants.
- Se réunir régulièrement entre acteurs de la copropriété (habitants, syndics, bailleurs...) pour échanger sur la vie de la copropriété et prendre des mesures adéquates si besoin.
- Faire le point avec les services et acteurs partenaires (Métro, police municipale, police nationale, mairie, union de quartier, associations...)
- Construire un projet en tenant compte de l'histoire du quartier : en travaillant avec les habitants vivant depuis plusieurs années (atelier sur la mémoire habitante, livret, animation dans les MDH, documentaire, témoignage de vie,...), en informant au mieux les arrivants.
- Permettre un échange entre anciens et nouveaux habitants et rendre attractif le quartier tout en conservant l'histoire de celui-ci.
- Inciter les bailleurs à assister aux assemblées générales de copropriétaires en tant que gestionnaire mais aussi propriétaire

1 ASL : Association Syndicale Libre

- Inciter les groupements ou associations de locataires du secteur à être présents aux assemblées générales (la loi le prévoit bien mais peu appliqué dans les faits)
- Pour un quartier neuf : permettre aux habitants de se rencontrer lors de leur installation et prévoir des temps festifs, d'échange, d'animation pour créer du lien et donner un sens.
- Utiliser les espaces communs de la copropriété comme des lieux de partage et de convivialité
- Inviter chacun (locataires ou copropriétaire) à être acteur de la vie et la gestion de la copropriété dans laquelle ils vivent
- Former syndics, bailleurs et habitants sur le « qui fait quoi » dans une copropriété mixte.