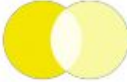


Provoquer une dynamique collective en copropriété

 **l'Échappée
des
Copropriétés**

15 – 16 juin
20 octobre
2022

gss
LE CENTRE
DE RESSOURCES


**GRENOBLEALPES
MÉTROPOLE**

**Pourquoi cette formation? Et
Comment?**

D'OÙ JE PARLE?



Habitante de copropriété depuis 15 ans

Accompagnatrice de copropriété et
collectivités depuis 8 ans

Passionnée de récit d'habitants et de
l'organisation collective

Education populaire

l'Échappée des Copropriétés

Immeuble: Facilitation de la mobilisation des
copropriétaires dans des dispositifs publics ANAH

Inter-immeuble : Entraide et échanges entre
copropriétés

Ecosystème: Recherche et formation pour faire
avancer les savoirs et les diffuser dans
l'écosystème de la copropriété

4 DIFFÉRENTES POSTURES DANS LA FORMATION

Journée 1
15 juin

Sociologie de la
copropriété

Outils et
pratiques de
mobilisation

Journée 2
16 juin

Ecosystème et
dynamiques de
groupe

Postures
d'accompagnement

Coaching /
conseil
1h/pers

7 – 8 -9
septembre

Journée 3
20 octobre

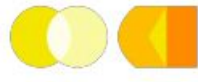
A définir
ensemble

Transmission de savoirs

Travail individuel ou binôme
(réflexion et action)

Coaching -
conseil

Animation de réflexion collective



UNE EXPERIENCE DE DYNAMIQUE COLLECTIVE

Une attention portée à la construction progressive d'un groupe coopératif: interconnaissance, temps individuel/binôme/plénière

Partager l'expérience de la coopération avec:

- Écoute de l'autre
- Questions de clarification : on a tous différentes cartes du monde, se comprendre est déjà précieux
- Garder les jugements pour soi
- Parler de soi

Soin à l'énergie individuelle et collective: pauses généreuses, reprise douce, dynamisants, rythme debout/assis, *zoreille*

Proposition de répartition des rôles



PROVOQUER UNE DYNAMIQUE COLLECTIVE EN

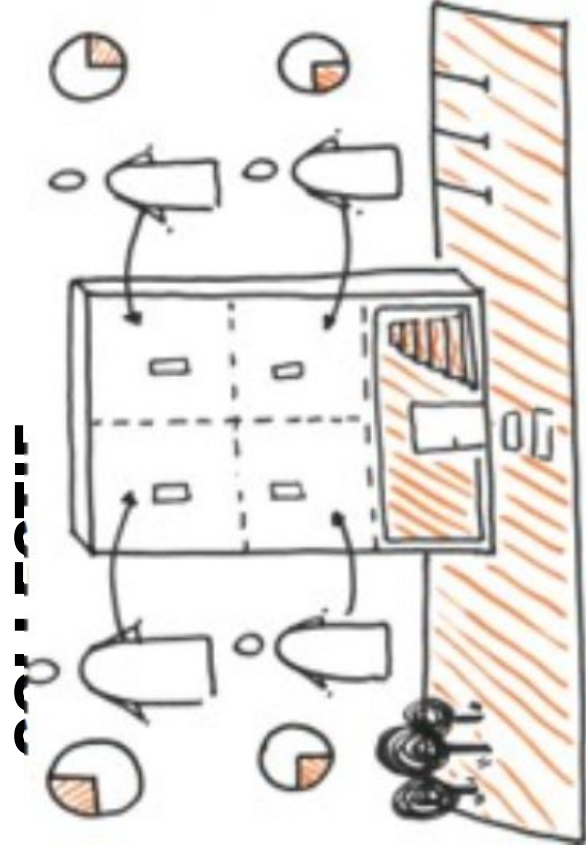
- **COPROPRIÉTÉ** : Pourquoi une dynamique collective en copropriété?
- C'est quoi les dynamiques collectives en copropriété, sans projet d'envergure / avec projets?
- Quels sont les dynamiques courantes dans les groupes?
- Comment préparer des actions concrètes pour impulser de nouveaux projets d'amélioration du cadre de vie / de rénovation énergétique en copropriété?

Intérêt de travailler ces thèmes là avec des profils différents pour comprendre positionnement, freins et richesses de chacun.e



Apports théoriques: Sociologie de la copropriété

LA COPROPRIÉTÉ: UN EXEMPLE SIGNIFICATIF DE



Est une copropriété « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre **plusieurs personnes**, par lots comprenant chacun **une partie privative** et **une quote-part de parties communes**, lesquelles sont indissociables »

Loi régissant le statut de la copropriété dite de 1965 – article 1

Par définition la copropriété articule propriété individuelle et collective sur deux plans:

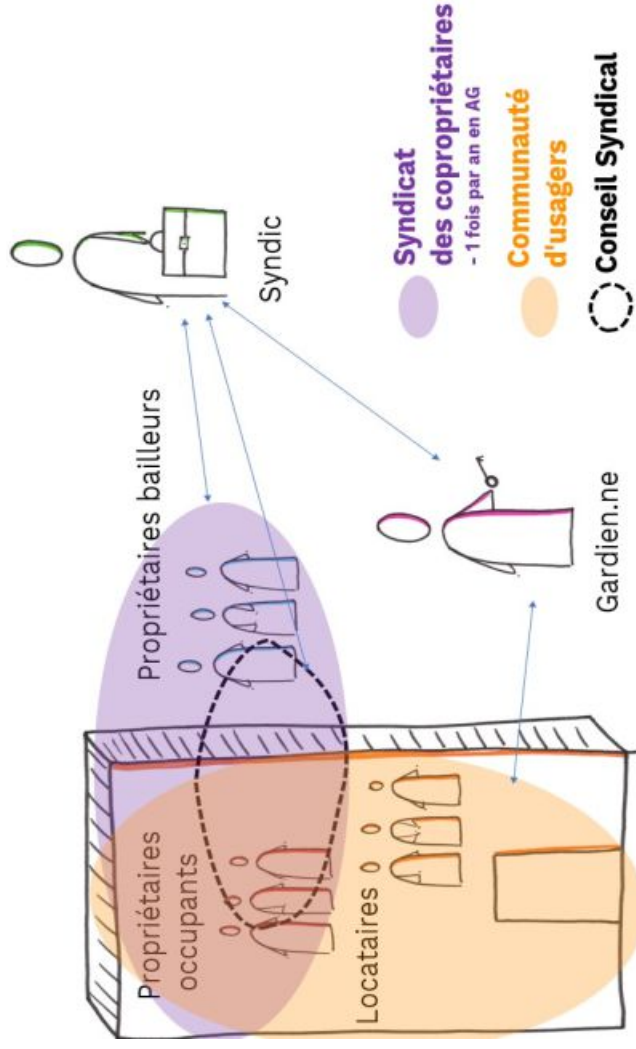
- La manière dont est vécue la solidarité forcée entre les copropriétaires
- La distinction entre partie privative et communes ambiguë (travaux d'énergie dans les parties privatives, contrôle social des pratiques)

La copropriété vers une transition juridique – M.P. Lefevvre (2019)



LES « MONDES SOCIAUX » DE LA COPROPRIÉTÉ – M.P.

Lefeuvre



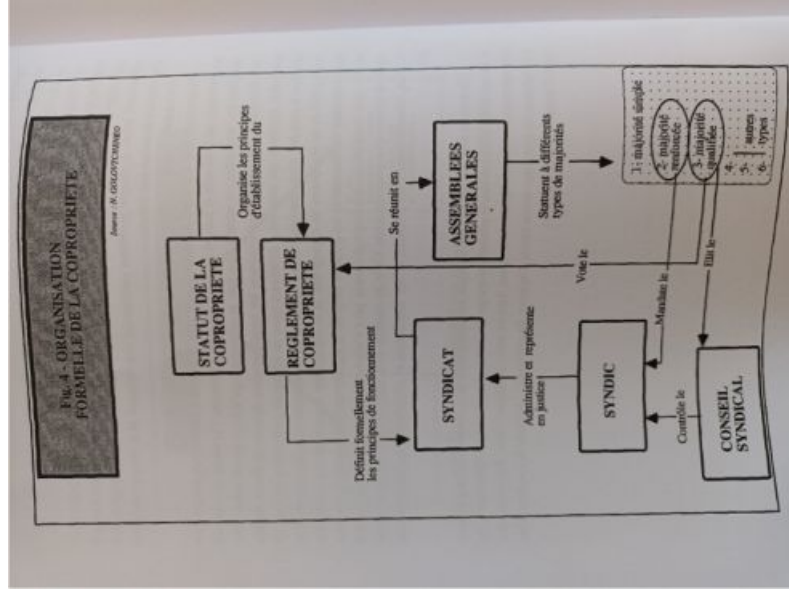
Il y existe 3 groupes correspondant à des systèmes:

- Syndicat – « système gouvernance » (groupe large)
- Habitant-e-s – « système de voisinage » (avec gardien-ne) (groupe large)
- Conseil syndical – « système de gestion » (avec syndic) (groupe restreint)
- (Groupe-s projet-s) – « système projet? » (gpe restreint) (Hau mont, 1971)

Ces groupes peuvent plus ou moins se superposer. Dans tous les cas, ils s'influencent mutuellement: selon l'Edc, créer une **dynamique collective** à l'échelle du voisinage, va forcément influencer la prise de décision à l'échelle du système de gestion et de gouvernance, même s'il ne s'agit pas des mêmes personnes / rôles.



SYSTÈME DE GOUVERNANCE: UN JURIDIQUE QUASI SACRÉ



Ensemble de documents réglementaires régissant le fonctionnement juridique et financier de la copropriété et auquel les acteurs de la gestion (conseil syndical, syndic) s’y réfèrent « religieusement ».

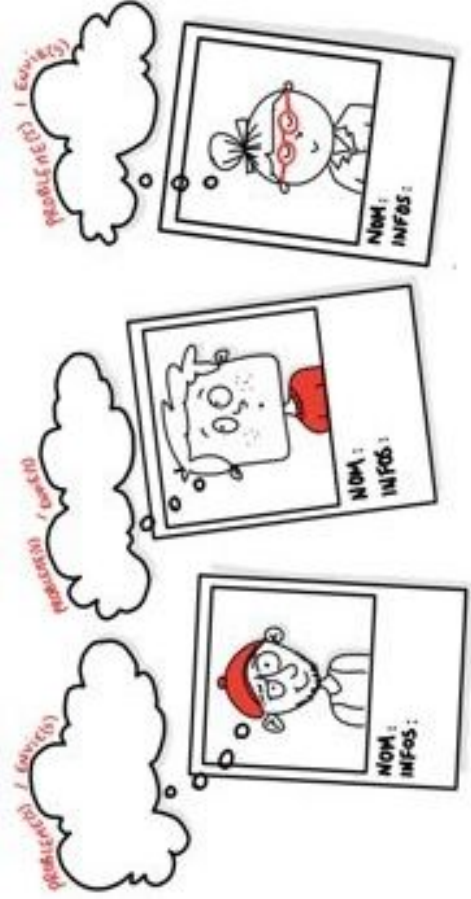
En réalité, les sociologues observent une « activation sociale du droit par les copropriétaires » (M.P. Lefeuve)

L’Assemblée générale, un rituel démocratique?

- (Ir)Respect des règles démocratiques (rôles, majorités, ...)
- (In)Validation de « propositions » travaillées en amont => confiance
- Les trouble fête: plaintes et/ ou opposition
- Sacrifice du personnage du syndic
- Présence / absence = démobilisation des copropriétaires
- Le conseil syndical investit d’une mission.

Nicolas Golovtchenko, *Les copropriétés résidentielles, entre règle juridique et régulation sociale*- 1998

SYSTÈME DE GESTION: LE CONSEIL SYNDICAL TRAVAILLE POUR L'IMMEUBLE



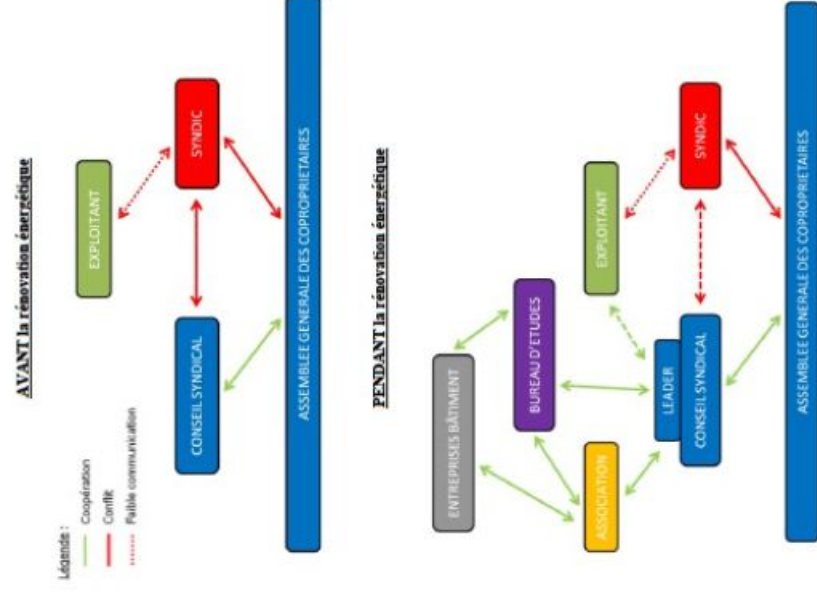
*“Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical **assiste le syndic et contrôle sa gestion**. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.”*

Quelles sont les habitudes de travail du conseil syndical? Comment les tâches sont réparties? Est ce qu’il existe des groupes thématiques? Quelles sont les compétences du conseil syndical? Quelles sont les règles – explicites ou tacites – d’organisation, de prise de parole et de gestion des conflits?



SYSTÈME DE PROJET: UNE NOUVELLE ORGANISATION

Figure n°17 : Sociogramme de la rénovation énergétique en copropriété



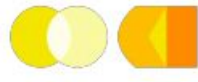
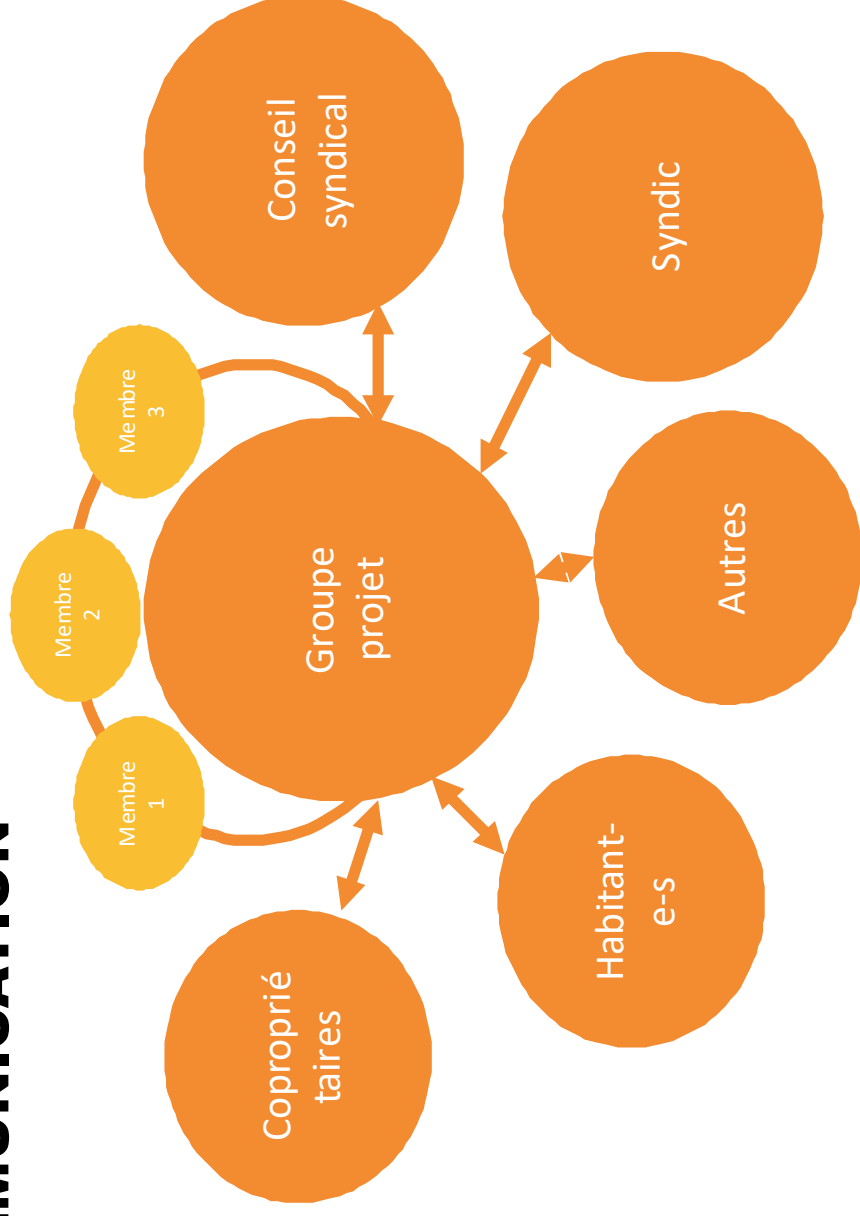
Le conseil syndical / leaders énergétique “va devenir la personne qui réalise toutes les tâches, notamment dans les grandes copropriétés: Dans les grandes copropriétés (au dessus de 50 lots), le montage d’un projet d’économie d’énergie s’accompagne d’une charge de travail très importante. Théoriquement, la mission du Conseil Syndical est seulement de « contrôler et assister » le syndic, mais en pratique c’est lui qui effectue la quasi-totalité du travail. Ce travail consiste à prendre des informations techniques, calculer les consommations de l’immeuble, remplir des dossiers administratifs, visiter et recevoir des professionnels, solliciter des devis, communiquer avec le syndic et les habitants, suivre les travaux...”

Gaëtan Briseperre – les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d’énergie dans l’habitat collectif (Thèse, 2011)

Comment aider à l'organisation interne de l'équipe?



SYSTÈME DE PROJET: DES BESOINS DE STRUCTURATION & DE COMMUNICATION



LES DYNAMIQUES FREINANT LA RENOVATION

Echelle individuelle

Personnalités

- autoritaires,
- omniprésentes,
- tyranniques

Conflits interpersonnels

Echelle du petit groupe

Composition et cycle du collectif:

- Turn-over
- Manque de dynamisme, phase de démobilisation du groupe (fatigue, lassitude, etc.)
- Trop réduit, qui n'arrive pas à mobiliser
- Manque des compétences / savoirs faire

Réticences aux méthodes de travail coopératives:

- Ecoute
- répartition prises de parole différentes
- Posture collaboration versus contrôle
- Méthode de planification et répartition des tâches collectives
- Méthode de réunions efficaces: odj validés, répartition des rôles, etc.

Echelle du grand groupe

Voisinage:

Conflits liés aux usages (parking, local poubelle, encombrants, etc.)
 Conflits entre locataires et propriétaires occupants: dégradations attribuées aux locataires / Absence de prise en compte des envies de certains usagers
 Situation mafieuse (trafic, etc.)

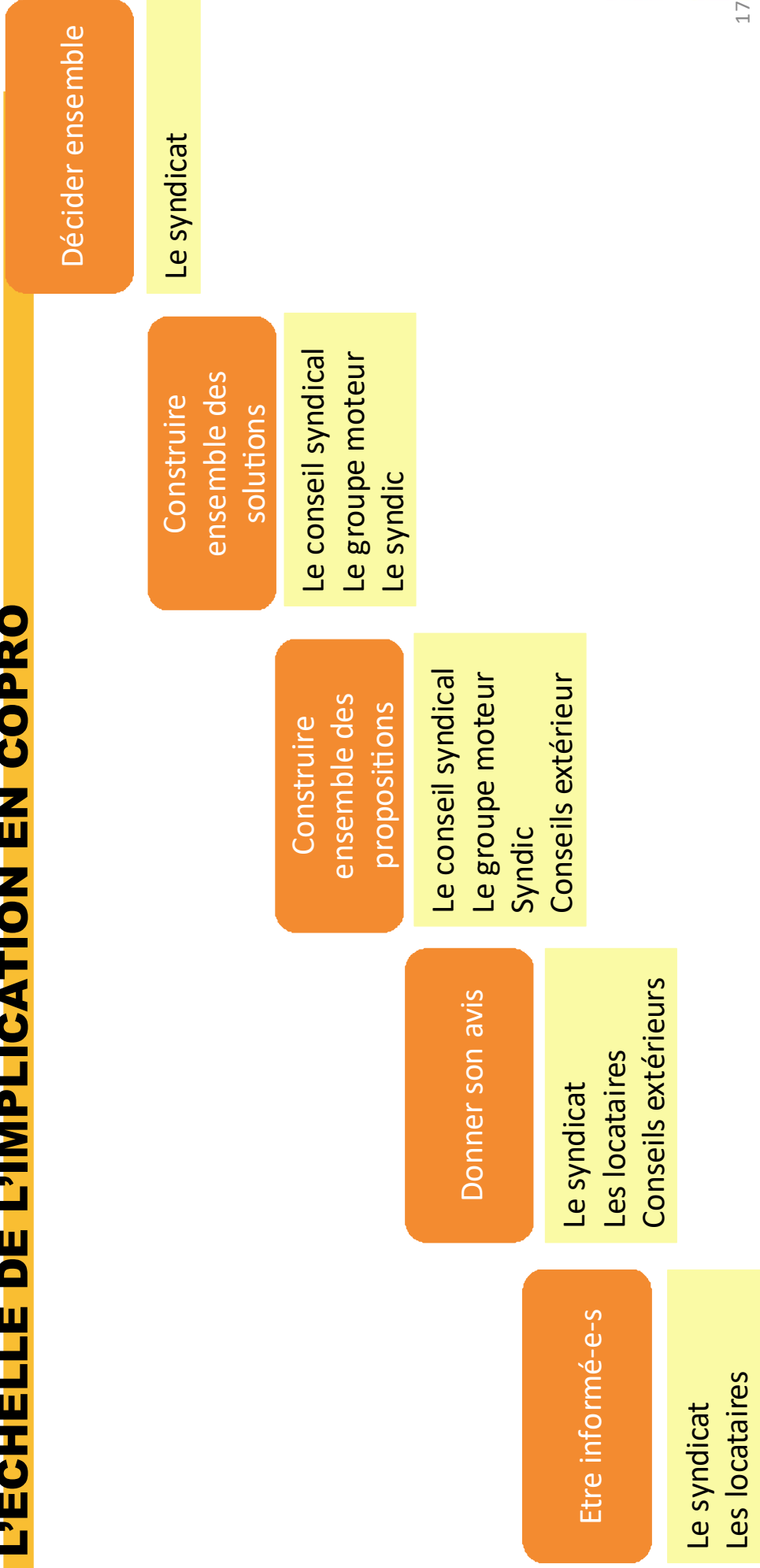
AG:

Des profils réfractaires aux travaux
 Une mobilisation collective contre les travaux
 Phase de démotivation
 Pas de projet commun
 Difficulté d'entrer en contact avec certains copro (langue, vocabulaire employé)



Apports théoriques: Pratiques et outils d'information, de facilitation et de mobilisation

L'ECHELLE DE L'IMPLICATION EN COPRO



UN EXEMPLE DE FRISE STRATEGIQUE DE LA MOBILISATION

LEGENDE: invités

Conseil syndical – groupes projets

Syndicat - locataires

Lancement

Rassembler les infos

Réaliser un auto-diagnostic des dynamiques collectives de la copro

Enquêter sur les besoins des copropriétaires (questionnaire ou porte à porte)

Informier / consulter

Partager les résultats de l'enquête via une exposition participative

Mieux se connaître

Lors d'un évènement convivial, organiser un jeu de rencontre par binôme avec des questions types

Créer la confiance et le sentiment d'appartenance

Retracer la mémoire de la copropriété (carnet d'accueil de la copro, témoignages, historique, ..)

Etat des lieux interne

Organiser son équipe

« Est ce que notre équipe est prête? »: se répartir les tâches, identifier une personne ou un binôme en charge du rôle « interlocuteurs », créer des groupes projets (travaux, cadre de vie)

S'entourer / être stratégique

Explorer les outils de gestion des tensions comme la communication non violente

Contacter les acteurs pouvant vous aider (réseau France rénov, ADIL, asso de copropriétaires, AMO, etc.)

Rencontrer des copropriétés inspirantes

Cartographier qui est pour/contre/indécis

Informier / rassurer / sensibiliser

Organiser des temps conviviaux de partage des avancées et de sensibilisation à la RE (projection ou témoignage d'une copro en RE, intervention réseau France rénov, balade thermographique, etc.)

Conception programme travaux

Co-construire

Organiser les réunions des groupes projets avec des séquences animées stimulant l'intelligence collective

Informe

Remonte info

Informier / rassurer / écouter

Organiser le partage de l'informations régulièrement: courriers PO/PB, habitant-e-s, petit déjeuner permanence, apéro travaux, etc.)

Avoir toujours un pense-bête travaux dans la poche avec les infos essentielles

Mener des actions d'améliorations concrètes

Mettre en place des actions qui permettent de résoudre les difficultés abordées lors du lancement et l'état des lieux (par exemple lors de l'évènement « notre copro demain »)

Célébrer !!

Organiser un-des moments festifs, inviter les copro voisines et les personnes qui vous ont soutenu-e-s

AG 2
Vote
AMO

Pendant ce temps ... les missions de l'AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage)

Soutien sur les actions de mobilisation
Diag tech, social, financier

Aide à l'élab programme tx,
Interface MOE,
Plan de financement

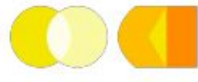
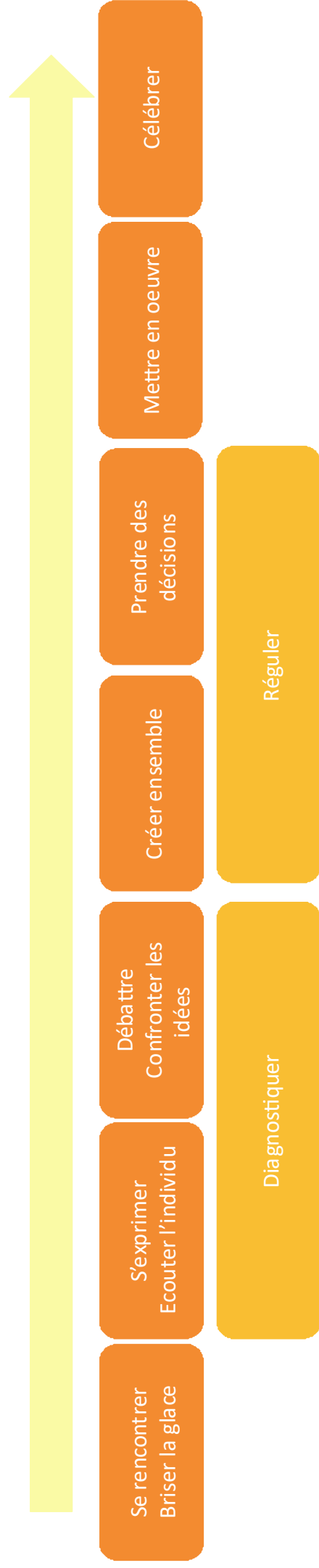
Accompagnement technique
Dossiers financements et demandes aides

AG 3
Vote
Tx

Réalisation

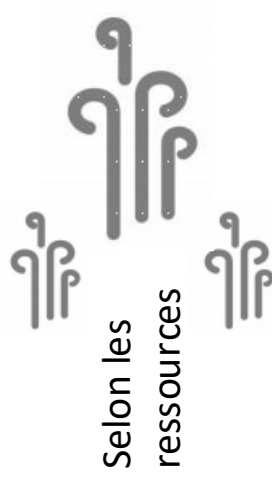
Suivi

LES ETAPES DE LA COOPÉRATION

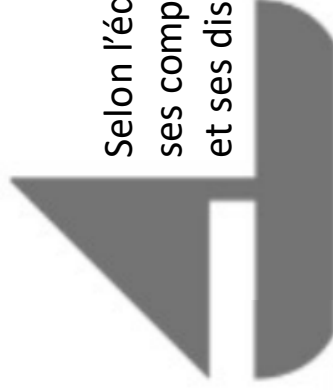


QUELLE PRATIQUE CHOISIR?

Celui qui nous donne
de l'envie, de la joie



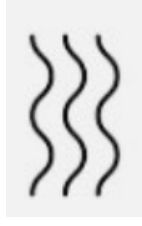
Selon les
ressources



Selon l'équipage,
ses compétences
et ses dispo



En connaissance
des freins



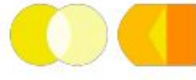
Selon le diagnostic
des dynamiques
collectives



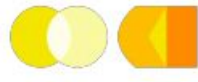
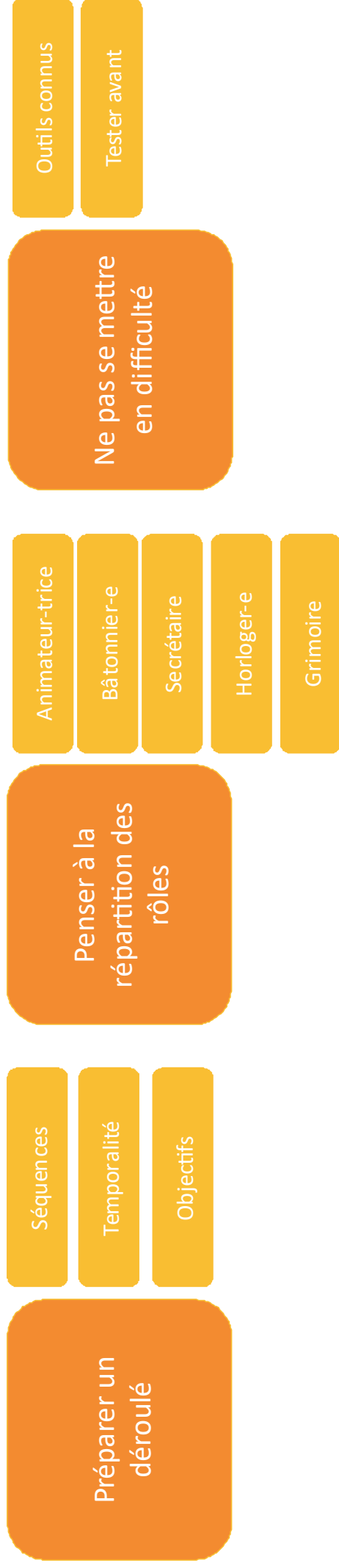
Selon l'objectif,
l'intention



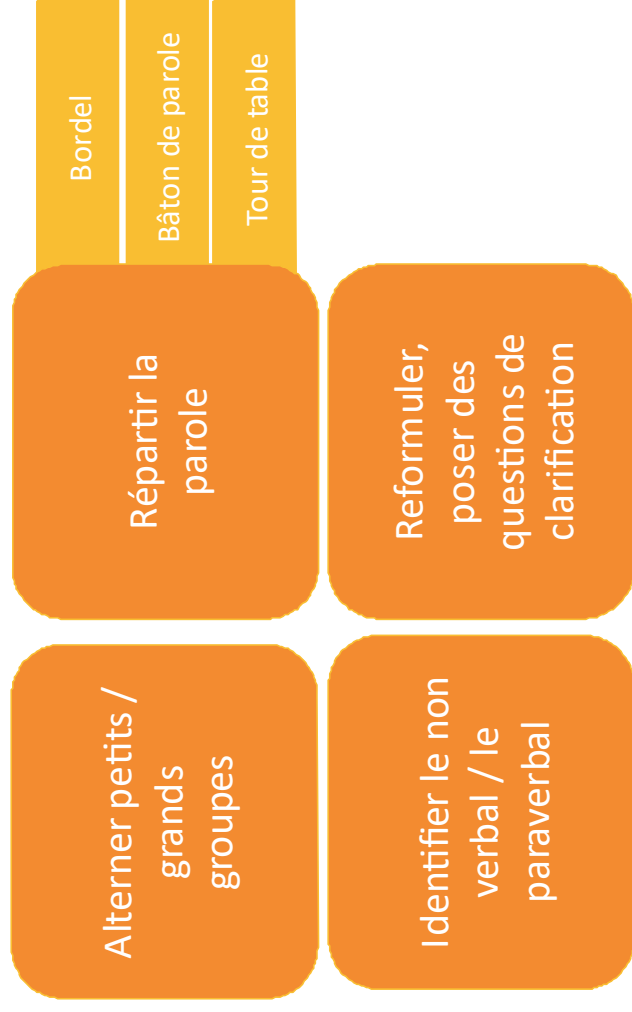
En connaissance
des risques



SE PRÉPARER AVANT UNE ANIMATION



DES CONSEILS POUR RÉGULER LES DISCUSSIONS

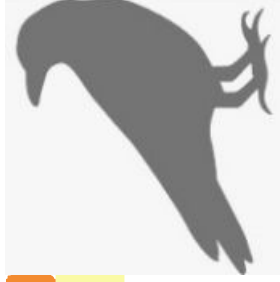


Apports théoriques: Les dynamiques de groupe

LES RÔLES JOUÉS DANS LES GROUPES

Les corbeaux

Visionnaires



Les grâces

Attention à
l'énergie du groupe

Les araignées

Difficulté, conflits

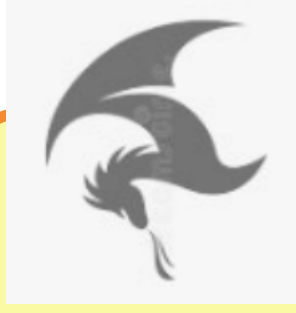


Les 5 rôles

de

Starhawk

Truth or dare (1987)

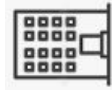


Les dragons

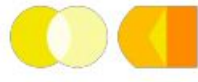
Veille aux
ressources du
groupe

Les araignées

Centralité,
information



Qui joue quel rôle dans
le conseil syndical - ou
le groupe projet - que
j'accompagne / auquel
j'appartiens?

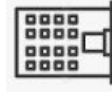


LES MENEURS ET MENEUSES DANS LES GROUPES COOPERATIFS

D. Goleman, R. Boyatzis, Annie McKee

Primal leadership: learning to lead with emotional Intelligence (2002)

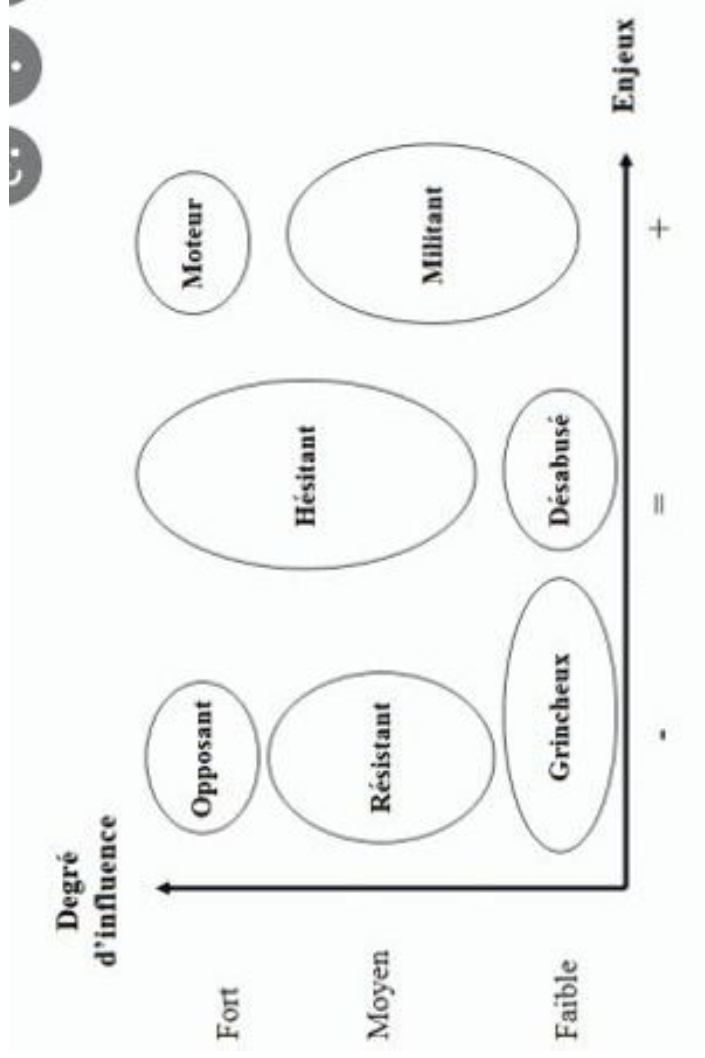
Visionnaires	Coach	Démocrate	Fédérateur	Chef.fe de file	Directif
Inspire, iel a une vision longue, garde yeux sur objectifs	Attentif à la singularité et au meilleur de chaque personne	Atmosphère inclusive et ouverture à la participation de chacun.e	Sait souder équipe, construire confiance	Pousse le groupe a en faire toujours plus – utile quand le groupe fait face à de grands défis	En cas de crise urgente et catastrophe
Peut devenir écrasant-e car trop en avance	Peut mettre trop d'importance aux besoins individuels p/ au groupe	Difficulté à prendre les commandes quand besoin d'une décision forte	Difficulté à poser des limites, faire des retours critiques qui menacent l'équilibre du groupe	groupe fait face à de grands défis	ête froide, prend des décision
				Rythme trop frénétique – épuisant-e	Dissension, oppression



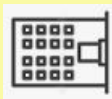
Quelle est la posture favorable à un projet de rénovation énergétique en copropriété?

25

CARTOGRAPHIER QUI EST POUR / CONTRE / INDECIS



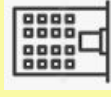
*Comment aider le groupe moteur
à ne pas se sentir découragé
devant les oppositions et les
indécis?*



LES CONFLITS EXTERNES / INTERNES AU GROUPE



*Comment aider le groupe moteur
à transformer les conflits?*



LE SENTIMENT D'APPARTENANCE, LE LIEN ET L'IMAGINAIRE

COULÉOTIE



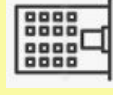
Bonjour,
RV jeudi 17 février 2022 de 16h à 20h, pour l'exposition Mémoire d'une tour et récit de chantier.

Notre projet "Mémoire d'une tour et récit de chantier" suit son cours. Il est né de la volonté des habitants d'une copropriété construite en 1959, d'écrire l'histoire de leur lieu de vie, de laisser une trace de ce qui a été. Témoigner du passé, pour mieux transmettre un patrimoine autant mémoriel qu'architectural, dans un contexte de travaux lourds de rénovation, et d... [Voir plus](#)



YOUTUBE.COM

A Toulouse, les habitants d'un des plus hauts immeubles de la ville racontent l'histoire d'une tour



*Quel clivage et lieu de rencontre entre anciens et nouveaux? Est-ce que le travail sur la mémoire peut aider les copropriétaires et les locataires à envisager la copropriété de demain ?*²⁸



LES INSPIRATIONS ENTRE PAIRS



Il faut les contacter, les recevoir et ça prend du temps. 9:02

L'Échappée des copropriétés #18 Le rôle d'un syndic bénévole dans un projet de travaux (Lille)

22 vues • il y a 6 mois

L'Échappée des Copropriétés

Jacques nous raconte comment il est devenu syndic bénévole de sa copropriété pour pallier les difficultés rencontrées avec le ...

Echappée des copro

L'Échappée des Copropriétés

L'Échappée des copropriétés #2 : Des petites copropriétés autogérées - Florence (Italie) • 2:36

L'Échappée des copropriétés #1 : Fêter les 50 ans de sa copropriété - Toulouse (France) • 6:10

AFFICHER LA PLAYLIST COMPLÈTE

#20 Une copropriété auto gérée La Courneuve

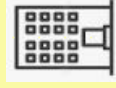
12 vues • il y a 5 mois

L'Échappée des Copropriétés

A la différence d'un syndic professionnel et d'un syndic bénévole, le syndic coopératif est composé d'un groupe d'habitant.

Une copropriété auto-gérée à La Courneuve | 2. Comment est composée l'équipe? | 2. Des projets... 4 moments

L'Échappée des copropriétés #7 : Une gestion alternée de sa copropriété - San Sebastian (Espagne)



*Comment stimuler la créativité
d'un groupe moteur tout en le
laissant autonome du chemin
pris?*

*Comment valoriser le récit des
expériences de notre territoire?*



**Apports théoriques:
Identifier et choisir sa posture:
l'éducation populaire comme
inspiration?**

PROBLÉMATIQUES

À quel moment nous sommes pro-projet ?

La place que l'on laisse au groupe à être contre le projet ?

Que faire avec ce sentiment d'imposer le projet "nous aussi on fait de la propagande" ?

Quel est l'équilibre entre « faire avec » et « autonomie » ?

Nos actions répondent-elles réellement aux besoins des personnes (habitant-e-s / copro) ?

A l'échelle du groupe concerné: au final qui est représentatif du groupe puisqu'il y a un groupe important d'indécis ? Qui est concernés: les habitant-e-s ou les copro ?



DIFFERENTES POSTURES

	FORMATION	MENTORAT	COACHING DE GROUPE	FACILITATION
Intentions	Enseigner	Transmettre	Faire découvrir	Faire penser
Expertise	Sur le contenu	Sur le contenu	Sur le processus	Sur le processus
Origine des ressources	Externe	Externe	Interne	Interne
But	Compréhension du sujet	Améliorer leurs compétences	Changer un comportement	Résoudre un défi collectif
Rapport	Hiérarchique	Hiérarchique	Hiérarchique	Facilitateur
Qualités	Energique, patient-e. Parler	Sage, expérimenté-e, généreux-se. Parler	Encourageant-e, provocateur-trice, soutenant. Ecouter	Neutre, sécurisant-e, transparent-e, honnête, inspirant-e, préparé-e. Ecouter



L'EDUCATION POPULAIRE

Paulo Freire – La pédagogie des opprimés



L'EDUCATION POPULAIRE

« *Les démarches d'éducation populaire sont des démarches, pas un amoncellement d'outils pour rendre les réunions plus conviviales, participatives, pour faire en sorte que tout le monde s'exprime, ou encore pour s'assurer qu'on ressort avec une décision claire. Alors certes on va utiliser des outils. Mais l'essentiel, c'est de savoir où on va, par quelles étapes on a besoin de passer, et ensuite on se demande comment on va s'y prendre. Et pour répondre à cette question on ne va pas forcément utiliser un « outil » prêt à l'emploi, mais peut-être plutôt inventer de nouveaux procédés à partir de ceux qu'on a déjà expérimenté. »*

« *La volonté de s'engager dans une démarche d'éducation populaire prend sa source dans **le constat d'une difficulté, d'un problème, d'un blocage, d'une souffrance, et le besoin d'agir dessus**. On va alors souhaiter, ensemble, identifier en quoi cela relève d'une question sociale (et pas seulement un amoncellement de situations individuelles dues à des causes individuelles), quelles sont les sources de celle-ci en termes de rapports sociaux, et in fine quelles sont nos marges de manœuvre pour faire évoluer notre situation et, au-delà, les rapports sociaux. »*

Adeline de Lepinel – site internet éducation-populaire.fr



EDUCATION POPULAIRE & COPRO

Les fondamentaux:

- Des constats et difficultés partagé-e-s
- Des copropriétaires décisionnaires finaux en assemblée générale (≠ logement social)
- Des propriétaires qui appartiennent à un collectif de propriétaires (≠ logement individuel)
- L'échelle de la copropriété permet une interconnaissance, même si certains liens affectifs sont faibles (≠ quartier)
- La copropriété = une petite société, donc potentiel de transformation social à une échelle humaine

Les possibles:

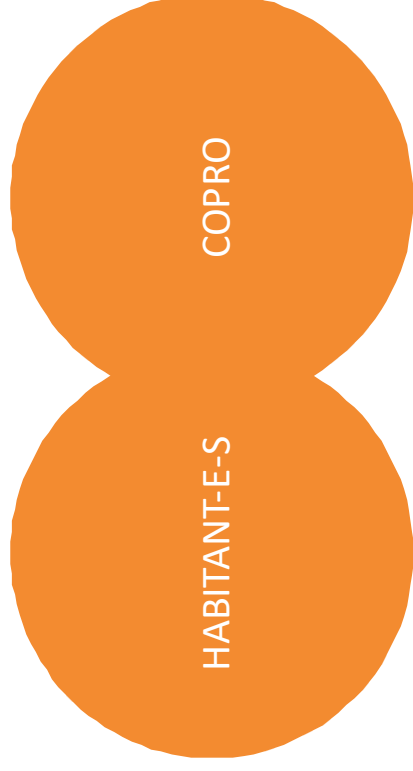
- Partir du vécu, du récit des personnes
- Faire émerger les difficultés partagées => enquête consciente
- Facilitation du groupe pendant le gros défi d'installation d'un nouveau projet, expérience des outils de facilitation, puis transmission (penser le temps de l'appropriation)
- Faciliter l'échange et le la production de savoirs entre pairs

Les freins:

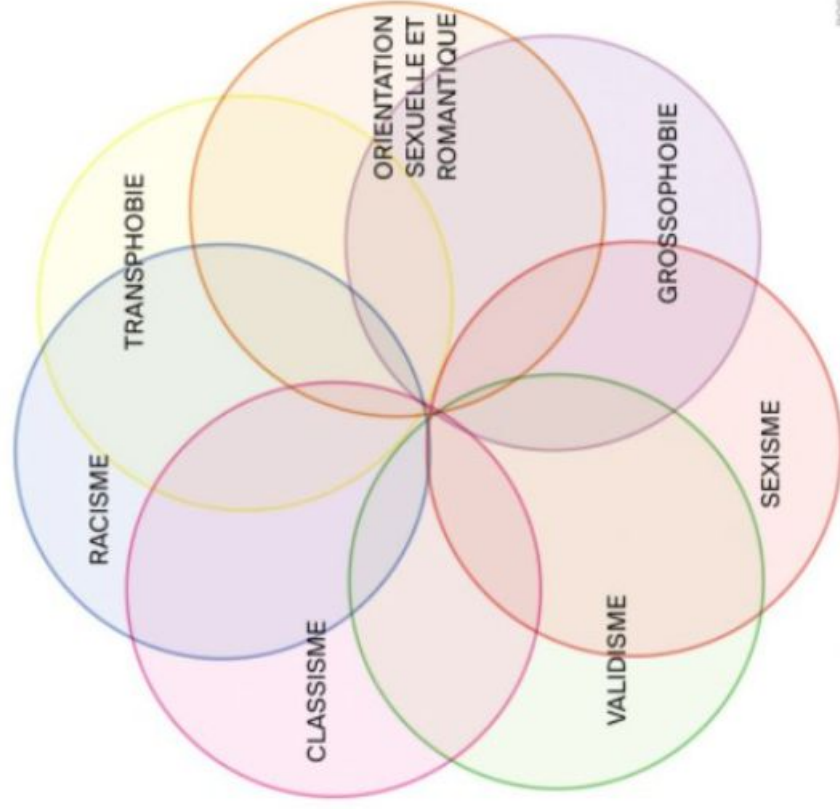
Culture de la copropriété: le regroupement est vu comme une contrainte et non comme une source d'émancipation individuelle et collective.



PARTIR DES BESOINS DES CONCERNÉ-E-S : COMMENT?



OÙ NOUS PLAÇONS NOUS?



Comment est perçue – accueillie notre intervention?

Se demander: quels sont les privilèges qui sont les nôtres qui impliquent un rapport de pouvoir avec les personnes ou groupes que l'on interroge et que l'on accompagne?

Pouvoir se situer et nommer ce positionnement pour soi et les autres

Penser ces privilèges en termes d'**intersectionnalité** –
Kimberlé Crenshaw



Bilan des 2 jours

POUR SOI

**POUR LA
TION**

POUR LE GROUPE

