



Sylvaine Le Garrec  
Sociologue

Association des Responsables de Copropriété (ARC)  
Compagnie NAJE  
Sylvaine Le Garrec – sociologue

## **Le Théâtre-forum : un outil pour la mobilisation collective et le pouvoir d’agir des habitants des copropriétés en difficulté**

### **Bilan des premières actions réalisées établi par l’ARC et Sylvaine Le Garrec**

**Le contexte et les enjeux : un besoin d’outils de mobilisation collective des copropriétaires et des locataires dans les copropriétés en difficulté**

Dans les copropriétés en difficulté, l’implication des copropriétaires et des locataires est indispensable pour parvenir à surmonter de manière pérenne les problèmes rencontrés.

Une copropriété en difficulté, en effet, ce n’est pas seulement un immeuble dégradé, c’est aussi une organisation sociale déstabilisée et un système de gouvernance et de gestion mis en péril par des déséquilibres financiers. Dans cette perspective, au-delà des travaux de requalification, de la maîtrise des charges et du recouvrement des impayés, la création d’une dynamique sociale collective au sein de la copropriété et le renforcement des capacités d’action des copropriétaires et des locataires sont nécessaires pour s’assurer d’un fonctionnement autonome de la copropriété et de ses instances de gestion (conseil syndical, assemblée générale) une fois l’action publique arrivée à son terme.

Recréer du pouvoir d’agir, de l’attention à l’autre et de la cohésion sociale – et ce autour d’un projet commun – est le point de départ pour que les copropriétaires et les locataires se réapproprient les parties communes et le devenir de leur copropriété. La qualité des relations sociales permet l’émergence d’une « intelligence collective » et constitue un moteur de l’engagement des copropriétaires au sein des instances de gestion. La mobilisation collective des copropriétaires et des locataires constitue ainsi le socle sur lequel peuvent reposer les différents piliers du redressement durable de la copropriété.

Et pourtant, au sein des interventions publiques sur les copropriétés en difficulté, les savoir-faire visant à développer les relations sociales, à créer une dynamique d’action collective et à renforcer les capacités d’action des copropriétaires et des locataires sont encore peu répandus. Pour développer ces pratiques et répondre à ce besoin, il apparaît nécessaire de concevoir,



Sylvaine Le Garrec  
Sociologue

expérimenter et diffuser des moyens d'action concrets et des méthodes éprouvées que les acteurs de l'intervention publique pourront aisément s'approprier.

## Une première expérimentation de « théâtre forum » dans les copropriétés en difficulté

Dans ce but, la Fondation Abbé Pierre a soutenu en 2016-2017 un premier projet porté par l'Association des Responsables de Copropriété (ARC), la Compagnie NAJE et la sociologue Sylvaine Le Garrec visant à expérimenter et à valoriser le « théâtre forum » comme outil pour la mobilisation collective et le pouvoir d'agir des habitants des copropriétés en difficulté.

Le théâtre-forum – ou théâtre de l'opprimé – a été introduit en 1960 au Brésil par Augusto Boal, dans un contexte de dictature militaire et de résistance. Il s'agit d'une technique de théâtre qui vise à favoriser la participation du public en vue de soulever et de mettre des mots sur les problèmes que les spectateurs/acteurs repèrent comme les leurs, de décoder les enjeux de ses situations, de trouver ensemble des pistes de solution et de venir les tester sur scène. Le déroulement du « théâtre forum » est centré sur la représentation d'une ou plusieurs scénettes (de 3 à 5 minutes chacune) qui mettent en scène une situation qui ne convient pas : un des protagonistes est en conflit avec les autres personnages puisqu'il revendique un droit légitime. La conclusion est en général catastrophique, et soulève une question centrale : comment faire pour changer cela ? Dans la salle, pas des spectateurs passifs mais des acteurs du débat, le metteur en scène convie le public à intervenir à des moments clés pour dire ou faire quelque chose qui pourrait améliorer la situation finale de la scénette. De sorte que « faire forum », c'est s'essayer ensemble à l'action transformatrice et peser ses conséquences, pour que demain, les choses ne soient plus tout à fait comme avant.

L'ARC, la Compagnie Naje et la Communauté d'Agglomération Creil Sud Oise ont lancé une première expérience de théâtre forum sur les problèmes généraux de fonctionnement collectif des copropriétés en mars 2016. Pour un « forum de la copropriété » auquel étaient invités tous les copropriétaires de la communauté d'agglomération Creilloise, la compagnie Naje a conçu et joué plusieurs scénettes de théâtre forum mettant en scène les difficultés et les enjeux du « vivre ensemble » en copropriété : usage et appropriation des parties communes, tensions entre les intérêts individuels et les intérêts collectifs, difficulté des prises de décisions communes et de l'engagement au sein du conseil syndical. Cette première expérience a rencontré un vif succès auprès des copropriétaires, des professionnels du territoire et des organisateurs : rires, nombreuses prises de parole, témoignage, participation très active aux débats et aux scénettes, création de lien entre les participants...

Suite au bilan très prometteur de cette première expérience, l'ARC, la Compagnie Naje ainsi que la Sylvaine Le Garrec, sociologue spécialiste des copropriétés et la Fondation Abbé Pierre ont souhaité poursuivre l'exploration de cet outil et l'adapter aux habitants et aux situations particulières des copropriétés en difficulté.

Cette expérimentation a été menée en partenariat avec deux collectivités locales – la communauté d'agglomération Creil Sud Oise et la Ville d'Épinay-sur-Seine (93) – sur deux

terrains significatifs des deux grandes catégories de copropriétés en difficulté habituellement rencontrées :

- Un îlot de toutes petites copropriétés anciennes dégradées dans le centre ancien de Montataire dans l'agglomération Creil Sud Oise. Comptant moins de 10 logements, ces copropriétés sont souvent désorganisées (absence de syndic, de conseil syndical et d'assemblée générale) et il est difficile pour l'intervention publique d'identifier un interlocuteur et de susciter des projets collectifs. La représentation de théâtre-forum a eu lieu le 4 février 2017.
- Les trois copropriétés Quétigny à Epinay-sur-Seine. Construites en 1972 dans le centre-ville d'Epinay, ces trois copropriétés composées chacune de 2 tours jumelles de 17 étages font l'objet depuis 2015 d'un deuxième Plan de Sauvegarde. Celui-ci comporte un « volet développement social » visant à améliorer le lien social et la participation des habitants dans les instances et la vie de la copropriété. Le projet de théâtre forum s'est inscrit dans cette démarche. La représentation de théâtre-forum a eu lieu le 11 février 2017.

Avec le soutien financier de la Fondation Abbé Pierre, des deux collectivités locales et du Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET), l'expérimentation a consisté à créer des scénettes sur les situations concrètes vécues sur chacun des sites à partir des récits recueillis auprès des habitants. Pour aller à la rencontre d'un large panel d'habitants, différents canaux de mobilisation ont été utilisés. Sur chaque site, une représentation de théâtre forum mettant en scène les problèmes soulevés par les habitants a été organisée à proximité des copropriétés concernées.

Au cours des représentations, deux innovations ont également été proposées :

- Un temps de « regard d'expert » : après les scénettes et le « forum » pendant lequel les spectateurs étaient invités à proposer et à jouer leurs solutions, nous avons invité le public à constituer deux groupes pour travailler collectivement sur les solutions échangées et les moyens de les mettre en œuvre concrètement. Un groupe était animé par l'ARC et l'autre par la sociologue Sylvaine Le Garrec. Ce temps de travail collectif a été l'occasion de communiquer des ressources utiles aux participants à travers la diffusion d'informations « expertes » en réponse aux questions posées pendant le forum (ex : comment convoquer une assemblée générale en urgence dans les règles, comment un dégât des eaux est-il remboursé par les assurances, etc...), des échanges d'expérience entre participants, l'identification des contacts à mobiliser (ex : quel service de la Ville contacter pour être accompagné quand on est une copropriété désorganisée ?)... Dans les copropriétés Quétigny, l'animation de ces groupes a permis aux copropriétaires de formuler et sélectionner les actions communes qu'ils souhaiteraient mener et de fixer une prochaine réunion pour qu'ils commencent à les mettre en place de façon autonome...
- L'intervention d'une facilitatrice graphique : lors de la représentation sur les trois grandes copropriétés d'Epinay (Quétigny), une illustratrice s'est chargée de traduire en dessins le contenu de la session de théâtre-forum, accompagnés de quelques phrases et



Sylvaine Le Garrec  
Sociologue

mots-clefs qui synthétisaient les enjeux, les blocages, les leviers exprimés durant cette demi-journée. Les dessins ont été réalisés par l'illustratrice en temps réel. Ils ont été exposés sur place à l'issue de la représentation. Les habitants ont ainsi pu se réunir autour des dessins à la fin de la représentation, les commenter librement, faire leur propre bilan et mesurer le chemin parcouru. Ces illustrations ont aussi permis de garder une trace de cette aventure : la fresque a été exposée dans les halls des copropriétés et les images numérisées ont été transmises à l'opérateur du Plan de Sauvegarde et aux trois conseils syndicaux qui peuvent les réutiliser pour leurs supports de communication.

## Un bilan très positif de cette première expérimentation

Le bilan de cette expérimentation a été très positif. Ces actions ont en effet montré que le théâtre forum avait tout son sens au sein d'un dispositif d'intervention publique visant à la requalification de copropriétés en difficultés et qu'il constituait **un outil puissant de mobilisation et de « mise en action » des copropriétaires :**

- L'écriture de scénettes à partir des récits des copropriétaires et des habitants permet de renverser les perspectives habituelles : la parole des habitants est mise sur le devant de la scène. Les problèmes que les habitants vivent au quotidien et qu'ils ont racontés sont joués devant eux par des comédiens professionnels. C'est déjà pour eux le signe qu'ils ont été écoutés, que leur témoignage a de la valeur et que l'on reconnaît les difficultés auxquelles ils sont confrontés ainsi que les ressources qu'ils déploient.
- Le théâtre-forum permet de libérer l'expression et de favoriser la prise de parole, dans un climat collectif convivial où le rire et le jeu théâtral contribuent à créer de la confiance et de l'émulation.
- Le théâtre-forum n'est pas seulement un outil d'échange d'idées et de point de vue, c'est aussi un outil de mise en action. Sous l'action de la metteuse en scène qui joue le rôle de « Joker » à la suite des scénettes, le public est amené à dépasser le constat des problèmes et le registre de la plainte pour imaginer et proposer des solutions concrètes. On va ainsi au-delà du « c'était mieux avant » et du « il faudrait que » pour parvenir au « nous pourrions... ».
- Le travail en groupe lors du temps de « regard d'expert » permet d'amplifier et de structurer cette mise en action. La transmission d'information et d'expertise est alors d'autant plus efficace que les participants sont en questionnement et sont mis dans une dynamique individuelle et collective de recherche de solutions. Ce mouvement favorise aussi le partage d'expériences entre participants.
- Cette expérience d'écoute des copropriétaires permise par le théâtre-forum a bien montré que ces derniers manquaient surtout d'outils pour agir collectivement mais pas de volonté.



Sylvaine Le Garrec  
Sociologue

**Sur les deux terrains d'expérimentation, le théâtre forum a eu des effets concrets sur la redynamisation des copropriétés visées :**

- A Montataire, le théâtre-forum a permis de mobiliser des copropriétaires dans les petites copropriétés identifiées dans l'îlot du centre-ville visée par l'expérimentation (un tronçon de la rue principale). Mobilisés grâce à du porte à porte, du boitage et l'organisation d'une journée d'appel à témoignages, ces copropriétaires ont contribué à la création de scénettes en livrant leurs récits personnels et ils ont ensuite participé très activement à la représentation de théâtre-forum. Certains n'avaient pas conscience de vivre en copropriété, ils ont pu ensuite être accompagnés dans la résolution des problèmes rencontrés. Cette expérience a en outre permis de les fidéliser et d'instaurer une relation de confiance avec les services de la ville.
- A Epinay, sur la copropriété Quétigny 2, le conseil syndical et les copropriétaires présents ont choisi de travailler lors du temps de « regard d'expert » sur les solutions concrètes qu'ils pourraient mettre en place pour faciliter la compréhension des charges par les copropriétaires et favoriser la bonne information de tous : créer une note explicative illustrée par graphique à joindre à l'envoi des appels de fonds, créer une adresse mail du conseil syndical afin de répondre aux questions des copropriétaires, créer un carnet de contacts (adresse mail et numéros de téléphone) des copropriétaires, créer une « newsletter » de la copropriété, améliorer le « cahier de doléance » déjà mis en place par le conseil syndical en le renommant « boîte à idée pour le conseil syndical », faire en sorte que les formations proposées dans le cadre du Plan de Sauvegarde attirent davantage de monde...
- Le théâtre-forum a aussi permis de créer une dynamique nouvelle au sein de la copropriété Quétigny 1 qui fait l'objet d'une administration provisoire depuis une dizaine d'années. Il existe dans cette copropriété un « conseil syndical consultatif » mais il n'est composé que de deux membres actives qui se sentent isolées dans leur rôle. Le temps de « regard d'expert » a permis de travailler avec l'ensemble des copropriétaires de Quétigny 1 présents à la représentation pour réfléchir à la façon dont ils pouvaient soutenir les deux membres du conseil syndical, soit en participant directement à leurs réunions, soit en les aidant plus globalement à améliorer la participation des habitants à la vie de l'immeuble. Le groupe a décidé de se réunir à nouveau le dimanche suivant de manière autonome pour organiser des actions concrètes et chaque personne a laissé son numéro de téléphone portable aux deux conseillères pour pouvoir être contactée et informée des événements à venir. Le dimanche suivant, une vingtaine de personnes se sont rassemblées et ont programmé une journée de porte à porte pour aller à la rencontre de tous les résidents. Certaines personnes se sont portées volontaires pour jouer le rôle de traducteurs pour ceux qui ne maîtrisaient pas le français. Les personnes présentes ont aussi émis le souhait de poursuivre ces réunions élargies avec les deux membres actives du conseil syndical pour que ces dernières puissent diffuser des informations et expliquer leur travail au sein des différents groupes de travail thématiques du Plan de Sauvegarde.



Sylvaine Le Garrec  
Sociologue

Les effets du théâtre-forum ont pu être observés grâce à un retour sur le terrain par la sociologue un mois après les représentations. Ils seront décrits dans un récit d'expérience en cours de réalisation.

**Cette expérimentation de « théâtre forum » adaptée aux copropriétés en difficulté a suscité l'intérêt des organisateurs du forum des politiques de l'habitat privé** qui ont invité l'équipe du projet à valoriser cette expérience lors de leur Ve rencontre « Innover dans l'habitat » du 22 mars 2017. Ce retour d'expérience et les deux scénettes jouées par la Compagnie Naje ont fortement intéressé les participants de ces rencontres comme en témoigne le site Internet du forum des politiques de l'habitat privé : *« Cet outil de théâtre-forum leur ouvre en effet des perspectives pour dialoguer autrement avec les habitants dans le cadre de dispositifs d'amélioration de l'habitat et ainsi construire une dynamique de confiance, du « nous » pour faire émerger collectivement des solutions aux problèmes identifiés ».*

**Perspectives pour 2017-2018 :**

**C'est à la suite de cette conférence que les services de l'Etablissement Public Territorial Est Ensemble ont contacté l'équipe du projet pour réfléchir à la possibilité de poursuivre cette expérimentation sur leur territoire.** La Direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain d'Est Ensemble est en effet à la recherche de nouveaux outils susceptibles de compléter les actions traditionnelles sur les copropriétés en difficultés pour favoriser la mobilisation collective des copropriétaires et s'assurer ainsi de la pérennité du redressement des copropriétés faisant l'objet d'une intervention publique.