

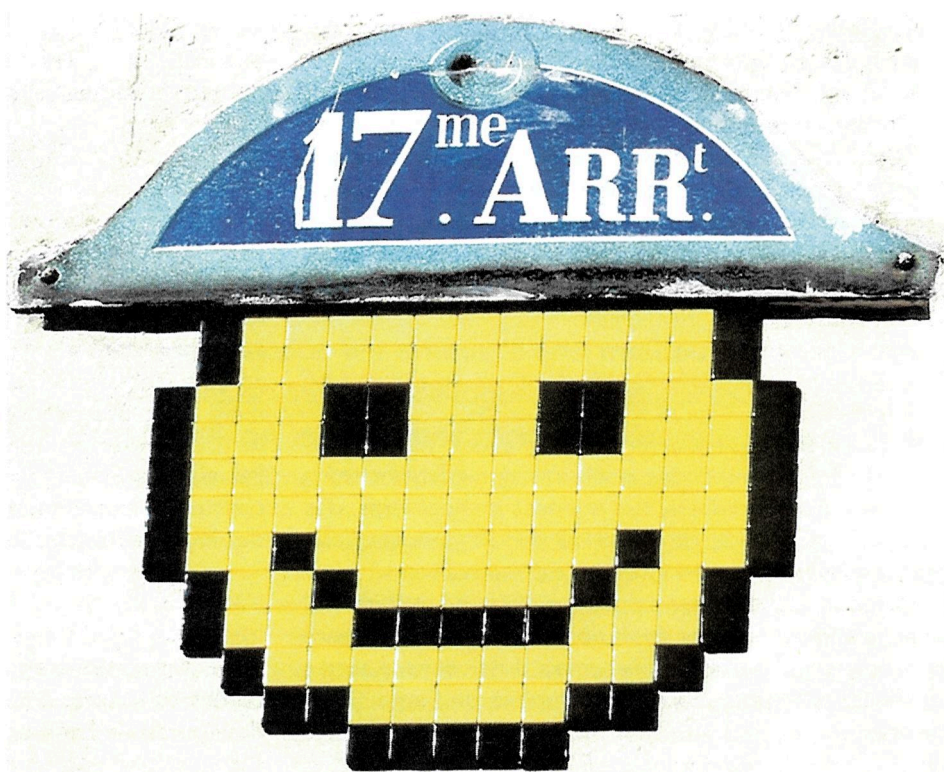
Bonheur et habitat : La promotion du « mieux-vivre » l'immobilier

« *Un rire sincère est un rayon de soleil dans une maison* » William Thackeray. Qu'ils soient locataires ou copropriétaires, résidant au sein d'un immeuble de rapport, d'une copropriété ou d'une maison individuelle, les Français bénéficient d'un droit au logement et consacrent une part importante de leurs revenus, tant pour accéder à ce droit que pour y vivre dans les meilleures conditions. Si le logement est un lieu privé, il est néanmoins entouré d'un voisinage. Bien tangible et non fongible, le logement fait partie d'un environnement et c'est un lieu d'interaction susceptible d'évoluer dans le temps. Élément essentiel de la vie de ses habitants, le logement est enfin un véritable facteur d'intégration sociale.

C'est pourquoi l'habitat tient une part non négligeable dans la vie de toute personne. Nous entendons parler tous les jours des conflits de voisinages, du coût du logement, de l'insalubrité des immeubles, de copropriétés en difficultés. En qualité de professionnels de l'immobilier, nous savons que ces facteurs négatifs entraînent des difficultés de gestion, une irritabilité des occupants, une obsolescence accélérée de l'immeuble et peuvent même avoir un impact sur la valeur vénale des biens. Parce que le logement abrite l'âme des habitants, il semble intéressant de se pencher sur les côtés positifs du « chez-soi », sur les moyens de favoriser le bonheur au sein de son habitat et de promouvoir ce qu'on ne doit pas avoir peur d'appeler « *l'immobilier heureux* ». Alors nous, professionnels de l'immobilier, quelle pierre pouvons-nous apporter à l'édification du bonheur des occupants, améliorant au passage nos relations avec notre clientèle ?

Le bonheur, biologie et individu

Ces derniers temps, nous entendons de plus en plus



CET IMMEUBLE DE LA PLACE DES TERNES À PARIS EST-IL HEUREUX ?

parler des notions de bonheur, de confort ou de mieux vivre. De nouvelles professions tels les chief happiness officers voient le jour, de plus en plus d'entreprises tentent de mettre en place des programmes pour le bonheur de leurs employés espérant autant favoriser le bien être du personnel qu'améliorer la productivité de l'entreprise. Dans une société de plus en

L'auteur
Paul JEANDIN



Fabrique Spinoza - Jeandin Immobilier

plus complexe où l'individualisme est devenu parangon de l'excellence, le bonheur personnel - et collectif - reprend du galon et de l'importance dans le sens que donnent de plus de plus de personnes à leur vie. De nombreux travaux, dont celui des « trois cerveaux » du Professeur Henri Laborit (1914-1995) ont élaborés des thèses intéressantes sur les notions de

bonheur, de bien être, de plénitude ou de malaise, des états de confort ou d'inconfort liés aux divers stress, en particulier de la vie quotidienne. En référence à ces travaux, il est intéressant d'étudier en quoi l'immobilier est un élément majeur du « bonheur ».

L'immobilier : Élément majeur du bonheur

« La maison » représente bien plus qu'un toit et des mètres carrés : c'est un lieu d'intimité et d'échanges, de construction et d'éducation, de reconnaissance sociale, d'insertion dans un quartier, et dans la société en général. Les éléments caractéristiques de l'immobilier influencent de façon déterminante les processus psychosociaux fondamentaux tels que la sensation de contrôle de son environnement, la possibilité d'une véritable vie privée et le plaisir éprouvé dans la socialisation. Parmi ces éléments, le principal lien entre bonheur et logement est l'impact du logement sur le physique. Certes, si l'habitat ne touche pas au « sens que l'on donne à sa vie » (la notion d'habitat n'entrant pas dans les critères d'amélioration du sens donné à la vie demandée auprès de mourants¹), celui-ci est néanmoins un droit et est fondamental pour la vie quotidienne. Ceci car l'immobilier touche un point fondamental de tout être : le physique. En ce sens, si nous nous référons à la célèbre pyramide de Maslow et que nous l'appliquons au domaine immobilier (cf. page suivante), nous ne pouvons que constater l'impact considérable de notre habitat sur nos sensations physiques de confort et de bien être, donc, sur nos sentiments de bonheur dans le logement.

Une conviction est certaine lorsque nous regardons cette Pyramide : nous avons tous be-

1. Hélène Giroux – *Ce que les mourants m'ont enseignés... L'apprentissage de la vie au seuil de la mort* – Editions Dauphin Blanc

2. Cf. Rapport Gollac - Axes de risques psychosociaux

3. Gabriel Moser - *Psychologie environnementale*

4. TNS SOFRES pour Nexity 9 au 13 juillet 2010

5. Jean Pierre Lecoq – *Mairie du 6ème arr Paris + Etude IFEN 2001*

6. Revue Economique – Presse de SciencePo – *L'économie du bonheur, Quel intérêt pour les politiques publiques*

7. Sandrine Manuset - *Psychosocial Impacts of Green Spaces on Urban Spaces*

soin de plus de confort physique dans la vie pour améliorer notre perception du bonheur. Le physique induit les émotions et des émotions découlent le bonheur et le bien être² et le logement est essentiel dans le confort physique. Un exemple de corrélation entre besoin physique et importance du logement : le Bruit. Le bruit est un élément central de l'environnement urbain qui nous touche tous et à tout moment à tel point que les descriptions systématiques qui font référence à la notion de « surcharge environnementale » reposent pour une grande partie sur le bruit (sans pour autant en définir clairement l'importance)³.

Les corrélations entre logement et bruit sont légions lorsque l'on sait par exemple que près de 50% des copropriétaires ont déjà été victimes d'un conflit de voisinage⁴ et qu'une simple moto avec le pot percé traversant Paris à 3h du matin réveille près de 300 000 personnes⁵. De nombreuses initiatives ont déjà été mises en places avec plus ou moins de succès afin d'essayer d'endiguer le bruit dans les logements (tant provenant du voisinage que de l'extérieur). Nous pouvons par exemple rappeler l'Initiative du Ministère : « *Votre logement et le bruit : 7 Points de vigilance à observer* » qui permettait de remplir un questionnaire en cas de choix d'un nouveau logement afin de mesurer sa sensibilité à la perception du bruit et ainsi anticiper sur le bien être dans le logement. Intéressant même si ces initiatives semblent limitées dans un marché tendu.

L'immobilier touche également plus largement l'environnement de vie.

L'immobilier ne touche pas seulement l'être et le logement mais également l'environnement de vie. Nous avons tous en tête la fameuse maxime « *Métro – Boulot – Dodo* » nous renvoyant aux

sempiternels trajets entre travail et logement : « *Worst moment of the day* » selon les études de Stutzer et Layard.⁶

Nous savons tous, en qualité de professionnel, l'importance des crèches, de la carte scolaire et de la distance avec la famille dans le choix du logement par nos clients.

L'environnement dans lequel se situe le logement et particulièrement son intégration par rapport à la nature importe sur notre perception de la vie. Les citadins vivant en effet à proximité d'un parc ou un espace vert présentent une « *Baisse du niveau d'angoisse et une augmentation du bien-être par la régulation de la fatigue mentale* »⁷. Résultats corrélés par l'étude du Smithsonian où les chercheurs se sont rendus compte qu'en moyenne, les participants étaient considérablement plus heureux quand ils se trouvaient dehors, entourés de vert ou dans un habitat naturel. Ce qui est d'autant plus vrai si l'on compare les résultats avec ceux obtenus dans un environnement urbain.

L'adaptation hédonique : Ou toute limite aux critères du bonheur.

Nous avons vu l'importance des critères physiques et environnementaux du logement dans le bonheur, néanmoins, tous ne sont pas forcément synonymes de bonheur sur le long terme. L'adaptation hédonique est le fait qu'une fois passé un certain délai, toute personne s'adapte à une situation favorable qui devient une norme et entraîne la recherche d'une nouvelle source de plaisir (la recherche du plaisir et l'évitement du déplaisir constituant l'objectif de l'existence humaine). La superficie du logement en est le meilleur exemple. ●●●

●●● Si toute personne a tendance à rechercher plus d'espace (au point de privilégier un logement plus grand mais plus loin de son travail à un plus petit plus proche), il est démontré qu'au bout de quelques mois, le corps et l'esprit s'habituent à la taille plus importante du logement pour ne plus la voir comme un atout. Surgit le sentiment de regret « *nous aurions du prendre plus petit mais plus proche du travail* ». C'est ici que notre devoir de conseil entre en jeu et peut être intéressant. Apprendre à comprendre les motivations et la psychologie des potentiels acquéreurs et non pas seulement s'intéresser à la vente d'un produit.

In fine, ne faudrait-il pas examiner l'import-

tance qu'y accordent les occupants eux-mêmes ?

En 2015, 90% des individus âgés de 18 ans ou plus se déclarent satisfaits de leur logement et, parmi eux, 52% se sentent tout à fait satisfaits⁸, ce qui est important puisque le temps passé dans son logement ne cesse d'augmenter. En effet, en moyenne les Français passent 16h10 par jour dans leur logement⁹. Cette durée passée au sein du logement est renforcée par l'augmentation du télétravail et des professionnels « *free lance* » : 16.7% des Français télé-travaillent plus d'une journée par semaine (64% le faisant chez eux)¹⁰. Le logement n'est donc plus seulement un lieu de vie mais également un lieu de travail et celui-ci nécessite ainsi une at-

8. Sondage BVA – Les Français et leurs logements – Décembre 2015

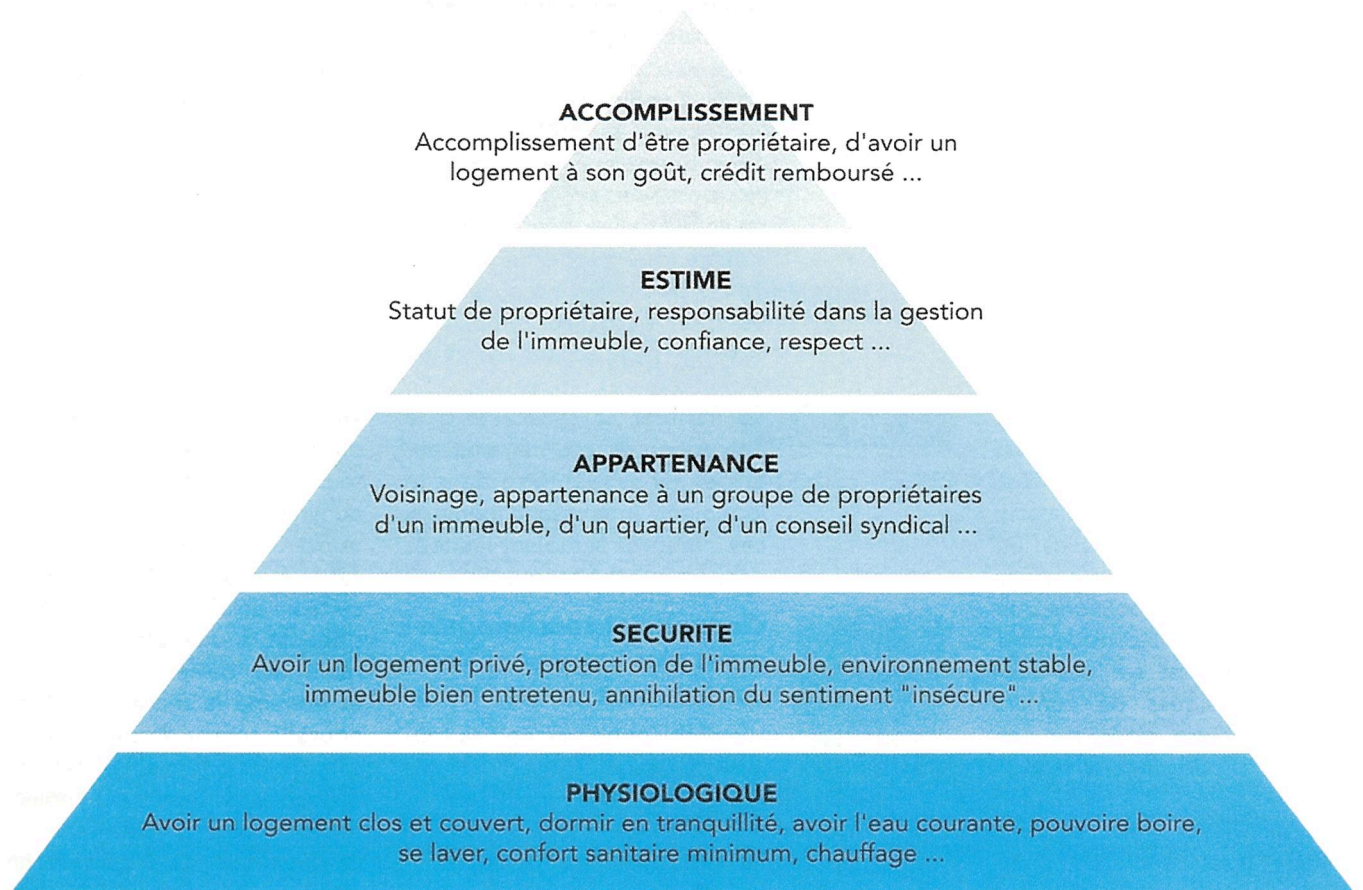
9. http://invs.santepublique-france.fr/publications/2008/jvs_2008/02_poster_zeghnoun.pdf

10. Etude RH Kronos 2016

11. FNFF, SESSI, IPEA, Cession-commerce.com, Lesmetiers.ne

tention encore plus grande dans sa fonction de lieu de « *bien être* ». Faire de son logement un lieu où l'on se sent bien ; les Français l'ont bien assimilé puisqu'ils dépensent annuellement 796€ pour la décoration de leur intérieur, ce qui représente un poste non négligeable rapporté au budget des ménages.¹¹ Augmentation du temps de présence dans son logement devenu lieu de vie et de travail ; augmentation du budget affecté à la décoration de son habitat : nous pouvons aisément comprendre que l'application du concept « *Hygge* » ou comment faire de son logement un cocon où il fait bon vivre, emprunté à nos amis Nordiques, prend du terrain dans notre pays et reflète une volonté des Français d'épanouissement « *à la maison* ».

PYRAMIDE DES BESOINS DE MASLOW APPLIQUÉE À L'IMMOBILIER



Pourtant des statistiques plus sombres viennent entacher les notions de bonheur et de bien être dans son logement.

Le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre recensait encore en 2017 12 millions de personnes en difficulté grave par rapport au logement pour 4 Millions de Mal logés¹².

Le poids financier d'acquisition et de vie dans un logement est lourd : 500 000 ménages franciliens consacrent plus du tiers de leurs revenus à leur logement¹³ et nous pouvons seulement évoquer sans nous attarder sur le fait qu'une personne sur deux a déjà souffert d'un conflit de voisinage, que la proportion des impayés est grandissante et devient de plus en plus contraignante dans la gestion de copropriété, que les immeubles vieillissants sont de plus en plus énergivores et que les travaux de remise aux normes grèvent substantiellement les finances d'un immeuble et donc des occupants.

Pour finir, l'impact majeur du voisinage sur la qualité de vie des occupants.

Une notion basique à ne pas oublier et ne pas faire oublier à tout occupant d'une copropriété (soit 21% du parc immobilier Français) est le phénomène non pas de propriété mais de copropriété. Copropriété signifie vivre avec autrui. Rappelons brièvement le principe d'une copropriété. La copropriété est représentée par une personne morale : le Syndicat des Copropriétaires détenu en partie par les copropriétaires. Ce principe qui est régi par la loi du 10 Juillet 1965 est important car il nécessite de l'interaction entre les occupants. D'une part, d'un point de vue structurel, les logements sont des biens privés mais pourvus de parties communes avec les autres co-

12. Fondation Abbé Pierre – 22e rapport sur l'état du mal logement en France 2017.

13. INSEE – Enquête Logement

14. Principe de l'Holoptisme

15. Voir les théories de Robin Dunbar

16. Article 47 Loi 2014-366 du 24 mars 2014

propriétaires, qu'il s'agisse par exemple de colonnes d'alimentation en eau, des planchers ou des murs porteurs.

D'autre part, d'un point de vue administratif, les décisions de gestion de l'immeuble se prennent de manière collégiale en assemblée générale. La copropriété est-elle une petite démocratie ? C'est en tout cas un exemple de vie en société pour laquelle il est nécessaire de maximiser la convivialité entre voisins, car celle-ci entraîne de nombreux atouts ; analogue au « *friend at work* » elle peut permettre tant de mieux comprendre les habitudes de son voisinage pour mieux appréhender les relations avec ses voisins, mais renforce également le sentiment d'appartenance à une micro-société et favorise de fait les initiatives collectives et l'entretien de l'immeuble. De plus, la présence de voisins peut être un facteur rassurant et permet de rompre la solitude notamment pour les personnes âgées...

Il est d'autorité que les relations entre humains sont optimales dans des groupes de 12¹⁴ ou de plus de 150¹⁵ personnes. Dès qu'un groupe dépasse la dizaine de personnes, il est difficile pour ses participants de se connaître suffisamment les uns et les autres pour être en confiance, et donc être spontanés et efficaces. C'est contre-intuitif, mais pour retrouver l'efficacité d'un petit groupe de moins de 12 participants il faudra dépasser la centaine de participants pour qu'une organisation hiérarchique se mette en place et permette de nouveau une vie efficace. Pourrions-nous en conclure que les relations entre voisins puissent être optimales dans des immeubles de 12 ou de plus de 150 lots principaux ? Que les gestionnaires de copropriétés et/ou administrateurs de biens réfléchissent en conséquence sur leur portefeuille.

La réflexion sur les relations optimales entre voisins n'est pas neuve mais se décline aujourd'hui de manière poussée par la création des Habitats Participatifs (dont le Statut juridique a récemment été créé par la Loi ALUR¹⁶). Il s'agit certes à ce niveau de repenser la notion juridique (et même philosophique) de la propriété mais surtout de mettre l'accent sur le relationnel pour que la vie en communauté (et non plus vraiment en copropriété) prenne tout son sens et promeuve in fine le partage et le bonheur en collectivité et dans l'habitat.

Au fond : qu'est ce que bien vivre dans son logement ? Comment bien vivre dans son habitat et son environnement ? Quelles conclusions tirer de ces liens entre immobilier, habitat et bonheur ? Comment à partir de ces constats réussir à favoriser le bonheur de nos clients dans leurs logements ? Il n'y a pas d'effet « magique » et c'est nous, en qualité de professionnels de l'immobilier qui pouvons œuvrer en tant qu'animateur externe.

En qualité de professionnel, comment pouvons-nous favoriser le bonheur ?

La posture du professionnel par rapport à ses clients passe par le relationnel et l'étude psychologique de la clientèle.

Le principe de contagion émotionnelle : A chaque interaction avec une ou plusieurs personnes, les mécanismes de contagion émotionnelle se mettent en fonctionnement. Chacun d'entre nous est en grande mesure responsable de comment il détermine les sentiments des personnes avec lesquelles il interagit tous ●●●

●●● les jours, aussi bien au niveau positif que négatif¹⁷. Cela peut paraître simpliste mais un gestionnaire souriant et détendu va majoritairement propager cette émotion au client en face de lui, contrairement à un gestionnaire arrivant en assemblée générale avec une attitude agressive et/ou hautaine qui va propager une émotion négative sur l'assemblée, qui en réaction aura tendance à se brusquer ou attaquer.

Le principe de contagion émotionnelle diffère de l'empathie mais la complète. Faire preuve d'empathie, sentiment nécessaire pour comprendre le client, consiste à se mettre à la place de l'autre, tenir compte de son point de vue sur la vie et de ses sentiments. Tout un art, qui n'est certes pas à la portée de chacun, mais qui peut se révéler si utile et si profitable dans la relation à autrui ; Il ne s'agit pas, en se mettant à la place de l'autre, de se défaire de ses propres sentiments et émotions, mais tout simplement d'essayer de comprendre l'autre, de le prendre réellement en compte. Se sentant écouté et mieux compris dans ses revendications, moins isolé, le client sera à son tour plus perméable aux points de vue de l'agent ou du syndic, avec, pour conséquence, un apaisement de l'échange et de la relation¹⁸.

Le principe de la copropriété, nous l'avons vu, réagit similairement à un principe sociétal hiérarchique. Néanmoins, les phénomènes de masse, notamment lors des assemblées générales, peuvent devenir légions et faire plier le bon sens. Un copropriétaire en entraînant un autre, une simple objection peut aboutir à un conflit majeur. Il apparaît ainsi nécessaire que le personnel et le syndic soient formés à la gestion des conflits et à anticiper ceux-ci. De simples exercices, des mots à éviter, une posture à adopter permettent de désa-

morcer des conflits et retrouver une position sereine auprès des copropriétaires. Rappelons que l'amoindrissement des états de stress entraîne un sentiment pérenne de plénitude qui est l'origine du bonheur.

En matière de contagion émotionnelle, dans un contexte de travail avec des différences de pouvoir, c'est généralement la personne la plus « puissante » qui marquera l'état émotionnel de l'assemblée¹⁹. Dans notre profession, c'est au syndic, c'est-à-dire au « sachant », d'imposer son rythme. A nous de donner le LA du bonheur et de contaminer l'autre. De même que l'agent immobilier va envoyer des sortes de messages subliminaux positifs aux éventuels acquéreurs d'un bien en visite, les amenant à se projeter déjà propriétaires de ce bien, pourquoi ne pas veiller, lors de nos échanges en assemblée de copropriété par exemple, à être toujours le plus positif possible dans notre expression, nos tournures de phrases ? Pourquoi ne pas commencer par un préambule positif touchant la vie de la copropriété ?

L'assemblée générale : un lieu d'échanges plus que de tensions. Une étude a démontré qu'une même population invitée à une conférence sur Wall Street et la finance avait une attitude plus agressive avant même la conférence que pour une invitation à débattre sur un sujet plus paisible. La population s'est en effet mise automatiquement sur la défensive, appréhendant l'agressivité du monde de la finance. « Longues, »

« Soporifiques », « regroupement d'acariâtres et de harpies », lieu de débat sur les sujets désagréables des impayés, des travaux à effectuer, des augmentations de budget, des relations de voisinage, les assemblées générales ont mauvaise réputation et la majorité des propriétaires s'y rend et y inter-

17. Voir les études de Daniel Goleman et le rôle des neurones miroir dans la contagion émotionnelle

18. Voir *Traité de la nature Humaine* – David Hume et *essais* d'Adam Smith

19. *Neurolearning: Les neurosciences au service de la formation* – Par Philippe Lacroix, Philippe Gil, Nadia Medjad - EY-ROLLES

20. Voir l'excellente note <http://www.illustrateur.paris/metro/ag-de-copro/>

vient dans un climat palpable de tension, très souvent augmentée pour certains, par le malaise de devoir prendre la parole en public. Ces réunions annuelles sont donc ressenties comme éprouvantes et frustrantes, alors qu'elles devraient être un moment capital d'échanges et d'avancées positives²⁰.

« Donnez moi de bons cuisiniers, je vous ferai de bons traités » Tayllerand ; « Les choses les plus importantes se décident souvent autour d'un déjeuner » Roland Dumas.

Sur ces bons mots, il peut être intéressant de faire de l'assemblée générale des copropriétaires une « réunion de travail et d'échanges » autour (ou agrémentée) d'un peu de nourriture et de boisson proposées par le syndic (est ce une raison pour privilégier les mets à base de chocolat, contenant de la Phényléthylamine, hormone du bonheur ?). En notre qualité de professionnel, il n'est pas incompatible de respecter une régularité administrative stricte tout en faisant de la réunion annuelle des copropriétaires un lieu d'échange en bonne courtoisie et détendu.

Pourquoi en effet ne pas profiter de cette réunion pour favoriser la mise en relation des propriétaires les uns avec les autres, puisque souvent, nous le constatons, peu d'entre eux se connaissent ? En préambule, nous pourrions les inviter à se présenter brièvement, et pourquoi pas, à l'instar des méthodes de socialisation dans certaines entreprises, inviter chacun à serrer la main de son voisin avant de commencer, puis à exprimer une raison pour laquelle il est heureux de vivre dans cette copropriété ? « Se réjouir de ce que nous considérons comme des acquis : un toit par exemple, nous fait apprécier notre vie, constate Phillip Watkins, chercheur à l'université de psychologie de Washington. Cette re-

connaissance consciente nous amène à apprécier ce que nous avons plutôt qu'à déplorer ce qui nous manque. »²¹

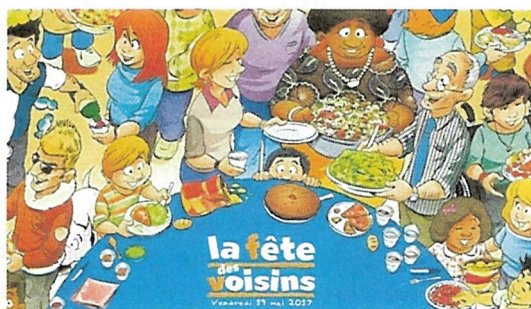
Enfin, nous avons vu précédemment l'importance du message, il pourrait être intéressant d'insérer dès la convocation un préambule positif sur les bienfaits de cette assemblée générale à venir, détaillant le principe d'une collation offerte et d'un lieu d'échange et d'interaction positive pour la vie de la copropriété. Si ces astuces ne permettent évidemment pas de résoudre tous les problèmes, il est certain que l'intérêt serait suscité auprès des copropriétaires.

Ma posture éthique en qualité de professionnel.

Le bien être et le bonheur passent également par la promotion du bonheur dans son entreprise, dans la relation entretenue entre collègue et dans la formation des collaborateurs sur le sujet. Le bonheur est indéniablement aujourd'hui un vecteur de performance. Un individu qui s'intéresse à un domaine sera bien plus performant dans sa compréhension et son apprentissage qu'un individu qui subit un domaine²². Les dernières théories du bien être au travail ont également défini qu'un employé heureux au travail était bien plus performant qu'un employé contraint et stressé. Ces postures éthiques couplées à des règles déontologiques sont seules à même de prodiguer des notions de bonheur envers nos clients.

Le syndic peut être un facilitateur de liens entre voisins. Nous avons vu précédemment que le voisinage était un vecteur essentiel du bonheur (comme du malheur) dans l'immobilier. Or le syndic ou l'administrateur de bien d'un immeuble est une pièce majeure dans l'organisation de la vie des occupants. Garant de l'immeuble, détenteur des coordonnées de tous

LA FÊTE DES VOISINS : UNE AUTRE MANIÈRE DE VÉHICULER LE BONHEUR



mieux vivre ensemble. En 2017, c'est plus de 9 millions de voisins en France qui ont fêté la 15ème édition de la Fête des Voisins dans plus de 30 pays (dont 22 pays de l'Union européenne). Au-delà d'une soirée de fête dans l'année, l'esprit est de renforcer au quotidien les petits services entre voisins et pourquoi pas, instaurer une solidarité de proximité. De plus en plus de syndicats de copropriété organisent ou aident à l'organisation de ces fêtes des voisins, qui peuvent être aussi diverses que variées, (Noël des voisins, Galette des voisins, Rentrée des voisins...)

Retrouvez l'histoire de la fête des voisins sur le site de son créateur : <http://www.voisinssolidaires.fr/> ou <http://www.lafetedesvoisins.fr/> ●

21. In *Psychology Today* - mars 2006

22. Laura Mucha. *La motivation des salariés et la performance dans les entreprises. Gestion et management*. 2010.

les occupants (ou à défaut des copropriétaires), il pourrait se servir de ce statut pour être un facilitateur de lien entre voisins. Il n'est plus rare que certains syndicats proposent ou à minima facilitent l'organisation de la fête des voisins (cf. encadré) dans les immeubles qu'ils gèrent, passant parfois tel un élu municipal dans les copropriétés afin de saluer chaque participant. Ce lien avec le syndic permet une nette amélioration de l'image du gestionnaire, participant à un événement et à la vie de l'immeuble. Pour aller plus loin et dépasser le strict cadre de l'immeuble, le syndic de copropriété pourrait étendre le lien entre voisins à l'échelle du quartier. A l'instar de certaines communes (Marcq-en-Barœul, Saint Malo...), promoteurs (Bouygues Immobilier...) ou bailleurs sociaux, le syndic pourrait profiter de l'émergence de plateformes numériques pour devenir partenaire avec une application collaborative et participative. L'application SMILE, comme de nombreuses autres, propose par exemple gratuitement la mise en relation entre voisins d'un quartier ou même

d'une ville afin de faciliter la collaboration inter-individus. Entraide et coups de pouces pour du bricolage, partage d'objet, achats groupés, covoiturage, mise en place et gestion de jardins partagés, découvertes et mise en relation avec des producteurs locaux... Tous les intérêts du voisinage mis à disposition de chacun via l'outil informatique. SMILE regroupe à ce jour plus de 230 000 inscrits et nous pouvons imaginer que si plusieurs syndicats de copropriété proposaient ce service à leurs clients, les liens sociaux entre individus d'un même quartier pourraient se voir renforcés, améliorant l'interaction entre voisins et rompant la solitude dont souffrent de nombreux habitants, notamment dans les grandes villes. Nous savons que le syndic de copropriété est très souvent un acteur local et de proximité gérant parfois tous les immeubles d'une rue ou d'un pâté de maisons. A ce titre, celui-ci pourrait également surpasser son rôle de conseil en informant sa clientèle, des nouveautés sur le quartier (exposition, événement, conférence, association, ●●●

●●● ouverture d'un nouveau commerce...). En qualité de syndic nous pouvons avoir un impact majeur sur le local, il faut en profiter en s'associant avec les acteurs locaux pour permettre d'augmenter nos connaissances de la vie de quartier et nos services à notre clientèle, ce qui ne pourrait que la satisfaire et augmenter notre capital sympathie auprès de clients toujours plus exigeants. Enfin, le professionnel est le plus à même d'organiser des réunions de « formation » ou d'information pour sa clientèle (par exemple sur une nouvelle évolution législative ou même sur le bonheur dans le logement !). Réunir plusieurs clients de copropriétés différentes peut être un gain pour le professionnel mais également pour les clients qui côtoient ainsi d'autres personnes.

L'information et la formation comme éléments essentiels du bonheur dans le logement.

Pour transmettre le bonheur, il faut en premier lieu le connaître et apprendre les moyens de le promouvoir. Dans l'idéal, nous souhaitons tous le bonheur, mais comment savoir si nos actions portent leurs fruits ou si un immeuble est particulièrement heureux ou non et pourquoi ?

Mesurer le bonheur dans l'habitat pourrait être un premier pas. Le Bonheur National Brut (BNB)²³ est un indice mesurant le niveau de vie par le biais du bonheur (le Bouthan en a par exemple fait son indicateur de richesse). Sur le même principe, la Fabrique Spinoza, mouvement du bonheur citoyen, a par exemple mis en place un indice du bonheur (ITBF) chiffre synthétique qui permet de « comprendre pourquoi les gens sont heureux ou non ».²⁴ Un indice

LA BIOPHILIE OU COMMENT AMÉLIORER LE BIEN-ÊTRE DANS LE BÂTI

« Le design architectural biophilique peut réduire le stress, améliorer les fonctions cognitives et la créativité, augmenter notre bien-être et accélérer les guérisons. Etant donné que le monde continue à s'urbaniser, ces qualités deviennent d'autant plus importantes. Un design approprié permettra aux personnes de vivre et de travailler dans des lieux sains, dans des espaces générant moins de stress, et optimisera l'état de santé et de bien-être général. »

Il est intéressant de repenser la copropriété ou l'immobilier sur ce concept car il est possible à moindre coût d'améliorer sensiblement l'intégration de la nature dans l'habitat. Sans parler de toitures végétalisées ou autres jardins collectifs qui peuvent être complexes à mettre en place et onéreux, la simple pose de plantes (même fausses) dans les parties communes, l'ascenseur ou les escaliers peut étonnamment permettre une nette amélioration de la qualité de vie des occupants.

Voir l'étude : 14 modèles de conception biophilique : Améliorer la santé et le bien être dans l'environnement bâti - © 2014 Terrapin Bright Green, LLC

du bonheur dans l'habitat pourrait être créé sur la base de critères divers (environnement, qualité de vie intérieure au logement, voisinage, gestion de l'immeuble...) et prendrait la forme d'un simple sondage en ligne que les syndicats ou administrateurs pourraient relayer à leurs clients. Poussant plus loin la réflexion, l'indice pourrait être cartographié afin d'établir une carte immeuble par immeuble du bonheur dans l'habitat. Sa consultation pourrait permettre aux divers acteurs externes de connaître l'indice de bonheur global d'un quartier ou d'un immeuble et permettrait une comparaison des critères qui pourraient différer entre plusieurs immeubles. Vu du côté commercial, un tel indice cartographié pourrait étayer l'argumentaire des agents immobiliers pour la vente d'un bien situé dans un immeuble ou un quartier « heureux ». Ce type d'indice spécifiquement appliqué à l'habitat n'existe pas encore à une échelle globalisée mais certaines start-up commencent déjà à travailler sur des indices de bonheur et de bien-être à l'échelle d'un quartier, se basant sur des sondages auprès d'habitants notant leur quartier sur des critères tels que l'activité, la sécurité, la propreté, la bonne humeur du voisinage...

23. Renaud Gaucher, *Bonheur et économie. Le capitalisme est-il soluble dans la recherche du bonheur ?*, L'Harmattan, collection *L'esprit économique*, 2009
24. <http://fabriquespinoza.fr/itbf-la-fabrique-spinoza-lance-l-indicateur-trimestriel-du-bonheur-des-français/>

En qualité de professionnel de l'immobilier il pourrait être bon de travailler collectivement pour anticiper ce type d'indice.

Utopie ou dystopie ?

Promouvoir le bonheur dans l'habitat part d'un bon sentiment mais quel en est l'avenir ? Introduire la notion de bonheur dans l'immobilier ne mettrait-il pas en exergue les aspects négatifs d'une partie des logements ? Quel en serait l'impact sur la valeur vénale des biens ? Positive ou négative ? Le paroxysme du bonheur dans le logement serait-il d'abolir la notion de propriété et recréer un lien communautaire à grande échelle ? Les notions de propriété commencent à évoluer juridiquement et philosophiquement, les métiers de syndic de copropriété ou d'agent immobilier existeront-ils toujours dans une société collective ? Le rôle du syndic va-t-il devenir celui d'un influenceur, d'un visionnaire en plus d'être un exécutant ? De nombreuses questions restent encore sans réponses et nul doute que l'avenir y répondra mais en attendant, nous pouvons d'ores et déjà participer à améliorer le sentiment de bonheur dans son habitat de notre clientèle. ●

P. J.