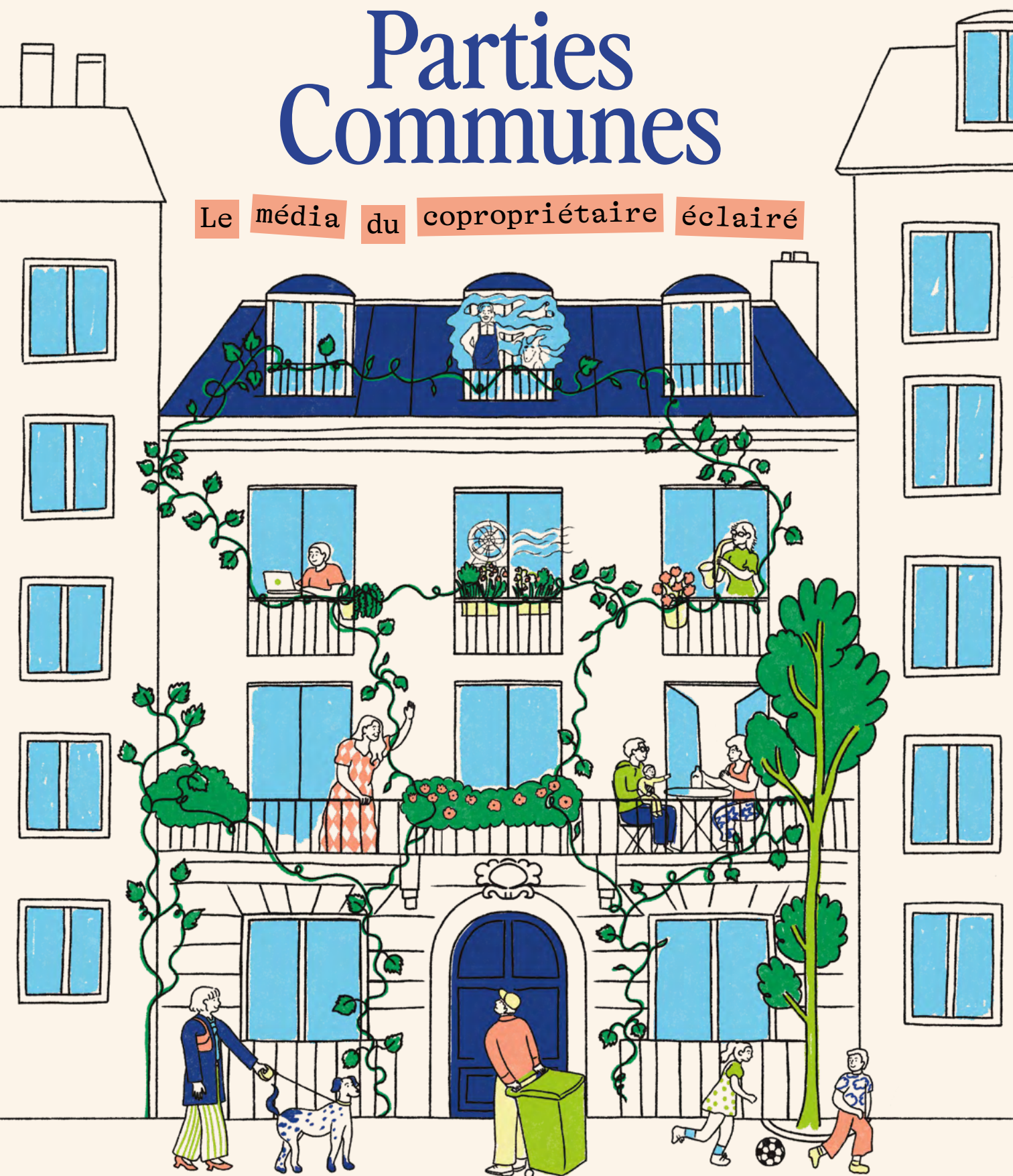


Parties Communes

Le média du copropriétaire éclairé



Le magazine de  **matera**

Bienvenue chez vous

édito



Il y a une chose qu'on ne dit jamais vraiment aux gens quand ils signent chez le notaire.

On leur explique les frais, le taux, la surface habitable, les charges prévisionnelles. On leur remet une liasse de documents qu'ils liront peut-être un jour. Et on les envoie chez eux avec les clés et une vague idée de ce qui les attend.

Ce qu'on ne leur dit pas, c'est qu'acheter un appartement, c'est entrer dans une histoire. Celle d'un immeuble, d'un quartier, d'une rue qui a ses codes et ses fantômes. Celle d'un groupe de voisins avec qui ils vont devoir, qu'ils le veuillent ou non, décider ensemble de quelque chose. Celle, parfois, d'une ville entière, dont chaque prix au mètre carré porte la trace de ce qui s'est passé là, il y a dix ou cent ans.

Matera est né de ce constat simple et un peu furieux : la gestion immobilière était cassée et personne ne semblait vouloir la réparer. C'était en 2017.

Des millions de copropriétaires livrés à eux-mêmes. Sans réponse, sans accompagnement. Qui ne comprenaient plus leurs charges, ne savaient plus qui décidait, ne savaient plus pourquoi ça coûtait autant. Des familles qui avaient économisé des années pour acheter leur appartement et qui réalisaient, parfois trop tard, que personne n'était vraiment là pour les aider à comprendre ce qu'ils possédaient.

Alors, on s'est attaqués au sujet. En mettant au coeur de notre offre la technologie, la transparence et la conviction que les intérêts d'un syndic et des copropriétaires doivent être alignés. Ça, pour nous, c'est le coeur du métier.

Chemin faisant, on comprend qu'on ne peut pas parler de copropriété sans parler de ce qu'habiter veut dire. Que vivre dans un logement se conjugue au passé, au futur et pas seulement au présent. Que nos murs en disent long sur nous. Que l'histoire d'un quartier influe sur le prix d'un appartement. Que des projets extraordinaires peuvent prendre vie quand les voisins décident de faire œuvre commune.

Ce magazine, c'est cet espace-là.

Entre ces pages, il y a des gens. Des habitants qui se sont coordonnés pour sauver ce qui leur appartenait. Des rues qui gardent leurs légendes envers et contre tout, au point d'en faire trembler les promoteurs. Des anecdotes qui expliquent pourquoi le mètre carré vaut ce qu'il vaut. Et les questions que tout propriétaire finit par se poser, sur ce qu'il a le droit de faire, sur ce qu'il doit aux autres, sur ce que posséder veut vraiment dire.

Et partout en filigrane, une même conviction : être propriétaire, c'est aussi être investi d'une responsabilité.

On espère, une fois ce magazine refermé, que vous aurez envie de la porter.

Bonne lecture.

Clémence Hacquart
Directrice de la Rédaction

Sommaire

4 — Victoire à domicile

6 — Comment le passé a fixé votre prix au mètre carré

8 — Trente ans de briques roses

10 — L'union fait le frais

11 — Comment changer de syndic

12 — La malédiction qui résiste aux promoteurs

14 — La copropriété en chiffres

15 — Figures de quartier

17 — Quiz

Parties Communes édité par MATERA
S.A.S au capital de 72 083,03 € | 825 188 576 R.C.S. Paris

Directrice de la rédaction Clémence Hacquart
Responsables de rédaction Ambre Garreyn, Amandine Peyre, Clémence Hacquart
Directrice de la marque Amandine Peyre
Direction artistique et conception graphique *French Bread*
Couverture et illustrations Julie Gonçalves, pour *Parties Communes*
Imprimeur Léonce Deprez — 962 Allée de Belgique, 62128 Wancourt
Responsable distribution Laetitia Bourgeoisat
Relectrice et Correctrice Marion Duvernoy

MATERA - 8 Cité Paradis, 75010 Paris
Site web : www.matera.eu/fr
Exemplaire gratuit — Ne peut être vendu

Déclaration de dépôt légal effectuée le 29 juillet 2026
N°ISSN en cours
Date de parution : 1^{er} septembre 2026

Les images et photographies présentes dans ce magazine ont pu être générées, retouchées ou modifiées à l'aide d'outils d'intelligence artificielle.

Victoire à domicile

Par Clémence Hacquart

Quand Victoire achète son appartement, ses futurs voisins ne se parlent plus, les dettes s'accumulent et le syndic a disparu depuis deux ans. À 28 ans, elle décide de prendre les choses en main.

C'est un jour d'été à Choisy-le-Roi.

Victoire visite pour la deuxième fois un appartement pour lequel elle est sur le point de faire une offre. Dans la cage d'escalier, un voisin l'interpelle. « Si elle fait partie du syndic, elle peut repartir tout de suite ! » Ce voisin, c'est Robert. Victoire se présente, explique qu'elle est là en tant qu'acheteuse, et ne recule pas. Elle sait, avant même d'avoir signé quoi que ce soit, qu'acheter un appartement, c'est aussi acheter des voisins.

Alors elle frappe à chaque porte, questionne, écoute.

Ce qu'elle découvre est édifiant : un syndic démissionnaire depuis 2019, 17 200 euros d'impayés accumulés, une fuite d'eau qui dure depuis des années, une trésorerie de seulement 400 euros, et surtout, des copropriétaires au bord de la rupture. Victoire achète quand même.

La politique de la fenêtre ouverte

Dès son installation au rez-de-chaussée, Victoire développe sa technique : ouvrir sa fenêtre à chaque fois qu'un voisin passe. « À force de bavarder, les gens te connaissent et te font confiance. »



Très vite, elle comprend que personne ne refuse de payer par mauvaise volonté. En 2019, le syndic avait envoyé une lettre de démission. Sans conseil syndical pour réagir, les dettes avaient continué de s'accumuler dans l'indifférence générale. Il manquait une impulsion.

Victoire décide alors de se lancer avec un plan clair qu'elle présente à chacun : prendre un nouveau syndic et remettre la gestion en ordre. Mais à une condition : chacun règle ses impayés avant. « Laissez-moi gérer la copro » déclare-t-elle à l'ensemble des copropriétaires, avec toute l'énergie d'un début de campagne présidentielle.

Payer, pour quoi faire ?

Accompagnée d'un gestionnaire Matera via **l'offre professionnelle***, le temps de prendre ses marques, elle bascule ensuite vers l'offre de **syndic coopératif***. Dès la signature du nouveau contrat, les impayés sont réglés. Elle apprend rapidement que convaincre des propriétaires de payer leurs charges ressemble moins à de la comptabilité qu'à de la diplomatie.

La jeune femme frappe à chaque porte, explique, revient. Elle leur parle de ce que payer veut vraiment dire : un immeuble entretenu qui se revend mieux, des parties communes qui ne se dégradent pas, une trésorerie qui permet d'anticiper les problèmes plutôt que de les subir. Et surtout, ne plus avoir à vivre avec cette fuite d'eau non réparée depuis des mois faute de fonds.

Robert est le dernier sur sa liste. Le convaincre est décisif. Dans cette copropriété de six, il représente à lui seul la moitié des tantièmes. Sous l'ancien syndic, c'est lui qui s'était le plus battu pour faire avancer les travaux, relançant inlassablement un interlocuteur qui ne répondait plus. À force, quelque chose s'était émoussé, comme souvent chez ceux qui se sont longtemps battus sans être entendus. Victoire prend le temps, revient, l'écoute ronchonner. La fuite vient de chez lui, tout le monde le soupçonne, personne n'ose le dire.

Elle fait intervenir un premier plombier, puis un second, à qui elle demande de filmer la fuite au moment où l'eau coule. Ce soir-là, Robert est dans la pièce d'à côté, en plein repas de famille. Elle lui montre la vidéo. Il ne dit rien. Il réalise, encaisse, gêné. Aussitôt, il va chercher de quoi colmater la fuite temporairement chez Leroy Merlin.

Un petit geste qui va tout changer.

★ **Le syndic professionnel, c'est un peu le wedding planner à un mariage : vous le payez et il s'occupe de tout. Attention, quelques conditions sont toutefois requises : il doit avoir une carte professionnelle, une assurance en responsabilité civile et une garantie financière.**

Le syndic coopératif, lui, ressemble davantage à un repas partagé entre voisins : chacun met la main à la pâte. Le conseil syndical élit un président, qui devient syndic de l'immeuble. Comptabilité, travaux, communication avec les copropriétaires... tout se répartit entre les membres du conseil syndical.

Et parce que les besoins d'un immeuble évoluent, Matera propose les deux formules.



L'art de convaincre sans forcer

L'histoire de Victoire et Robert, ce n'est pas vraiment de la gestion immobilière. C'est autre chose. Quelque chose qui ressemble à une obstination douce, cette conviction que les gens finissent toujours par comprendre si on prend le temps de leur expliquer vraiment.



C'est peut-être ça, le secret de Victoire : elle n'a jamais traité ses voisins comme des problèmes à résoudre. La voisine souffrant de dépression, celle qui ne comprend pas bien le français, Robert lui-même que tout le monde lui avait dépeint comme difficile. Elle a simplement pris le temps de comprendre chacun.

Aujourd'hui, Robert s'occupe des poubelles de la copropriété. Il passe la tondeuse, nettoie les parties communes. À lui seul, il remplace une société de nettoyage qui coûtait 250 euros par mois. Il refuse qu'on le paie. Il est fier, à sa manière tonitruante, du rôle qu'il s'est approprié. Comme si, au fond, il n'avait jamais attendu autre chose que d'être utile à la communauté.

Ce que devient un immeuble quand on y croit

Dans cette copropriété de Choisy-le-Roi, la trésorerie affiche aujourd'hui 12 000 euros. Des 17 200 euros d'impayés (dont 3 700 € non réglés par une indivision), presque tout a été réglé.

Les Assemblées Générales réunissent des gens qui ne se déplaçaient plus depuis 2019. Dans la cour, des apéros mêlent locataires, propriétaires, voisins de la rue, et des gens que rien ne prédestinait à partager autre chose qu'une cage d'escalier. Parfois sans prévenir, Robert sort sa trompette en bas de l'immeuble, juste pour le plaisir. Les enfants du quartier s'arrêtent, les voisins sourient, même ceux qui prétendent ne pas le supporter.

Ce qu'a fait Victoire dans cette copropriété, c'est avant tout un travail humain. « Je pense que c'est reproductible », dit-elle. Il suffit, peut-être, que quelqu'un commence.

Comment le passé a fixé votre prix au mètre carré ?

Par Ambre Garreyn et Clémence Hacquart
Illustrations Julie Gonçalves, pour *Parties Communes*

Et si le prix au mètre carré d'un quartier n'était pas qu'une histoire d'offre et de demande ?

Voici les étonnantes histoires qui ont transformé la valeur de ce que vous possédez.

Pigalle

+9 720 €/m²

En 1820, des promoteurs habillent le quartier de façades néoclassiques en trompe-l'oeil et en plâtre pour séduire une petite bourgeoisie dans le paraître. En 1823, le quartier est rebaptisé « la Nouvelle-Athènes » en hommage à la culture grecque. Une vraie manœuvre marketing pour attirer ceux qui aiment l'art, l'Histoire et la culture.

Les Olympiades

+8 600 €/m²

En 1975, les tours du 13^{ème} n'attirent pas les Parisiens et restent vides. Ce sont des réfugiés Vietnamiens, Cambodgiens et Laotiens, arrivés après la chute de Saïgon, qui s'approprient ce quartier fantôme, le transformant en l'un des plus atypiques de Paris.

Montmartre

+10 000 €/m²

Hors de Paris jusqu'en 1860, la Butte échappe à Haussmann, garde ses ruelles pavées, ses escaliers, et son échelle villageoise. Ce retard urbanistique, longtemps une marginalité, est devenu son argument le plus cher.

Le Canal Saint-Martin

+12 000 €/m²

En 1971, un projet d'autoroute veut bétonner le canal. Les riverains s'y opposent. Le projet est abandonné. Personne ne mesure alors qu'ils viennent de sauver l'un des mètres carrés les plus chers de Paris.

Le Marais

+12 500 €/m²

Quartier ouvrier insalubre après la Révolution, le Marais devient refuge : d'abord pour les Juifs fuyant les pogroms, puis pour la communauté homosexuelle post-68. Bars, vie de quartier, ruelles qu'Haussmann n'a jamais touchées : leur authenticité attire la bourgeoisie. La gentrification fait le reste.

Ces histoires de quartiers n'ont pas fini de vous surprendre.

Sur YouTube, Matora en raconte d'autres. Celles des grands bouleversements qui ont façonné nos villes et nos façons d'habiter.

À retrouver sur youtube.com/@matera_fr



Trente ans de briques roses



Par Amandine Peyre

La maison d'enfance est habitée d'un sentiment magique : l'espoir de retrouver à chaque passage les mêmes odeurs, la même déco, les mêmes défauts. Jusqu'au jour où les fissures apparaissent : dans les murs, et ceux qui l'habitent.

Je revois encore mon grand-père poser la dernière brique rose. Sous le soleil caniculaire de Toulouse, il m'avait porté sur ses épaules et j'avais pu, moi aussi, ajouter ma pierre à l'édifice. J'avais quatre ans. Je ne savais pas encore que cette maison serait la mienne autant que celle de mes grands-parents.

La maison de ses rêves

Maçon de profession, mon grand-père n'avait pas fait les choses à moitié. Il avait construit cette maison pour ma grand-mère : des briques roses, du marbre frais et de grandes baies vitrées qui laissent la lumière inonder les pièces les trois quarts de l'année. On est presque du même âge, cette maison et moi. Je la connais comme on connaît un visage familial : ses forces, ses faiblesses, ses petites fissures qui apparaissent ici et là, sa façon à elle de dire qu'elle aussi, elle vieillit.

Aujourd'hui encore, quand je prends le train vers Toulouse, j'ai le cœur serré à l'idée de la retrouver. Le pain perdu de ma grand-mère. Les nappes fleuries. La tapisserie jaune que personne n'a jamais voulu changer. La télé toujours trop forte. Et bien sûr, l'odeur des confitures qui embaument les murs.

La saison des pots de confiture

Toulouse, j'aime y revenir l'été, même si le mercure dépasse souvent les 35 degrés. Une fois mes valises à l'entrée, mes pieds se délectent de la fraîcheur du marbre et mes yeux de la pénombre produite par les volets fermés.

Chaque saison, ma grand-mère et moi faisons de grands pots de confitures de pastèque. La cuisine se transforme alors en atelier : découpe, épépinage, le tout déposé dans la grande marmite. C'est un de ces rituels qui semblent ne jamais devoir changer.

Pourtant, ces dernières années, quelque chose a embué mon regard. Entre deux pots de confiture, j'ai surpris ma grand-mère marquer une longue pause au bas de l'escalier. Une main sur la rampe, l'autre sur le mur, elle reprenait son souffle. Elle ne m'a pas remarquée. Mais moi, je ne pouvais plus faire semblant de ne pas voir.

Alors j'ai commencé à surveiller, plutôt que de simplement regarder.

Les fissures qui apparaissent.

Les escaliers qui deviennent dangereux.

La baignoire, plus vraiment adaptée.

Une maison d'enfance, on la croit immuable. On a besoin qu'elle soit exactement comme on l'a laissée la dernière fois qu'on est partis, pour pouvoir croire, l'espace d'un été, qu'on peut y revenir vraiment.

Et puis quelque chose change. Une chambre se vide. On déplace un lit. Et on comprend, sans l'avoir voulu, qu'on est devenue celle qui décide : celle qui appelle, qui évalue, qui tranche.



Tenir les murs debout

Devoir transformer la maison de son enfance, même pour protéger ceux qui y vivent, ça fait quelque chose. Longtemps, j'ai eu l'impression de trahir l'idée que mes grands-parents se faisaient de leur maison, ou l'idée que je me faisais d'eux.

Et puis j'ai compris que c'était peut-être ça, continuer. Celui qui portait est devenu celui qu'on porte. Les mêmes épaules qui m'avaient hissée, trente ans plus tôt, pour poser ma brique.

Quand je rentre à Toulouse, les odeurs qui ont bercé mon enfance sont toujours là. Mais une question revient, têtue : est-ce que je pourrai garder cette maison ? Pas seulement dans le sens d'un héritage. Dans le sens de ce qu'elle contient. De ce qu'elle a toujours contenu.

Je n'ai pas encore la réponse. Mais je continue à faire des confitures.



L'union fait le frais

Vous avez survécu à l'été. Peut-être avec une clim ; peut-être sans. Peut-être avec mauvaise conscience ; peut-être pas. L'installer ou ne pas l'installer : le dilemme revient chaque année, un peu plus pressant.



Trois heures du matin, une nuit de juillet, la chambre qui étouffe.

On fixe, hésitant, la télécommande posée sur la table de nuit : devrais-je succomber à un shot de fraîcheur au risque d'aggraver la chaleur extérieure ?

Ce tiraillement résume assez bien notre rapport au changement climatique : une réponse individuelle à un problème collectif. Plus il fait chaud, plus on installe des clim. Plus on installe des clim, plus il fera chaud.

Le problème, c'est qu'on n'a pas beaucoup aidé nos immeubles à résister à la chaleur. En France, les deux tiers des logements les plus énergivores sont à Paris et en petite couronne. Majoritairement des immeubles anciens, ils ont été construits avant les premières réglementations thermiques de 1974.

Au total, 3,9 millions de logements sont encore classés F ou G au DPE, le *Diagnostic de Performance Énergétique*. Murs mal isolés, fenêtres simple vitrage, toitures sans protection... autant de bâtiments qui appellent la climatisation comme seule issue possible.

Pourtant, avant d'en arriver là, des alternatives existent. Voter en Assemblée Générale pour isoler les combles, choisir les bons matériaux lors d'un ravalement de façade, inscrire des stores extérieurs ou la végétalisation du toit à l'ordre du jour... ce sont des actes de copropriétaires, concrets et accessibles, qui peuvent faire baisser la température intérieure de plusieurs degrés.

Et si on en arrive quand même à la clim ? C'est là que ça se complique, pas seulement moralement. Dès que l'installation touche les parties communes ou modifie l'apparence de l'immeuble, elle doit être votée à la majorité absolue des copropriétaires en Assemblée Générale. Autrement dit, même la décision d'installer une unité visible depuis la façade ne vous appartient pas entièrement. C'est collectif, là aussi.

Ce qui l'est moins en revanche, c'est la façon de l'utiliser une fois installée. L'ADEME, l'agence de transition écologique, recommande de ne pas descendre en dessous de 26°C, et de maintenir un écart maximum de 5 à 7 degrés avec l'extérieur. Des réglages simples qui, mis bout à bout, changent l'équation et allègent un peu la conscience.

Parce qu'au fond, l'idée n'est pas de faire reposer tout l'équilibre thermique d'un logement sur un seul appareil. La bonne question n'est pas « est-ce qu'on installe une clim ? », mais « qu'est-ce qu'on vote en Assemblée Générale cet automne ? ».

Comment changer de syndic ?

Plus d'un propriétaire sur trois est insatisfait de son syndic. Pourtant, on attend en moyenne sept ans avant d'agir. Changer est possible, souvent moins compliqué qu'on ne le croit, et ça peut transformer votre quotidien de copropriétaire. Voici comment procéder.

1

Constituez un dossier solide

Avant d'en parler à vos voisins, rassemblez les preuves : emails sans réponse, travaux votés non réalisés, erreurs comptables. Dotez tout, relisez votre contrat et identifiez clairement ce qui ne va pas.

3

Choisissez le futur syndic en amont

Contre-intuitif mais essentiel : trouvez votre futur syndic avant de convoquer l'AG. Comparez au moins 3 devis. Étudiez les prestations additionnelles, la réactivité, les outils. Invitez ensuite, si possible, les candidats à présenter leur offre le jour J.

2

Mobilisez vos copropriétaires

Le changement se vote en Assemblée Générale à la majorité absolue. C'est-à-dire les copropriétaires présents, représentés et absents compris. Sondez vos voisins d'abord, pour jauger les soutiens avant de vous lancer.

4

Préparez l'Assemblée Générale

Le conseil syndical peut inscrire le point à l'ordre du jour, par courrier recommandé, au moins 2 mois avant l'AG. Récoltez les pouvoirs des absents et encouragez les votes par correspondance.

5

Supervisez la transition

Une fois le vote acquis, l'ancien syndic a un mois pour transmettre l'intégralité des documents (archives, comptes, clés et codes d'accès...). Désignez ensemble 2 à 3 copropriétaires pour suivre ce transfert de près.

3 erreurs qui font tout rater

Se lancer seul

Convincez la majorité avant de vous lancer. Ensemble, on est plus forts.

Présenter plusieurs candidats

Multiplier les offres le jour de l'AG dilue les votes. Un seul dossier à défendre, c'est plus efficace.

Attendre trop longtemps

Rater la fenêtre de l'ordre du jour, c'est attendre un an de plus...

Conseil Matera

Signez toujours des mandats d'un an.

Vous conservez ainsi une vraie marge de manœuvre pour changer de syndic sans attendre.

La malédiction qui résiste aux promoteurs



Par Ambre Garreyn
Illustrations Julie Gonçalves, pour *Parties Communes*

Au 1 bis rue de Bièvre, en plein coeur du 5^{ème} arrondissement, un terrain vide me fait face. Dans une rue à plus de 13 000€ le mètre carré, pourquoi aucun immeuble n'a été construit depuis la Seconde Guerre Mondiale ? Enquête sur l'un des mystères les mieux gardés de Paris.

À l'heure où Paris manque de logements, une parcelle de 75m² reste vide depuis la Seconde Guerre mondiale. Au coeur d'une des rues les plus chères de la capitale, personne n'y construit, personne ne l'achète...

Officiellement, rien n'explique pourquoi.

La rue de Bièvre n'est pas une rue ordinaire : Dante et Mitterrand y ont séjourné. Mais surtout, au numéro 1 bis, derrière la porte de fer à lances et l'arbre au milieu de la cour, il y a une légende qui défie toute logique immobilière. Je suis partie enquêter pour comprendre.

Ce que murmurent les voisins

Première étape : frapper aux portes. Je commence par la boutique voisine. Installée juste à côté, le mur donne directement sur le 1 bis. Il y a deux ans, à son arrivée, les voisins ont prévenu la gérante : « On aurait bien voulu y faire une terrasse. Mais c'est maudit. On n'est pas spécialement croyants mais on s'est dit qu'il ne valait mieux pas. »

Dans un quartier à 13 000 euros du mètre carré, renoncer à une terrasse par superstition, c'est un sacrifice qui mérite le respect.

En remontant la rue, la légende s'effiloche. La gardienne du 10-12 a « lu deux-trois trucs sur Internet » mais n'en sait pas plus. La jeune habitante du 19 n'est en revanche au courant de rien. « J'espère que mon adresse à moi n'est pas maudite », dit-elle après un silence. Je la comprends.

Je commence à craindre de n'avoir qu'un mythe à me mettre sous la dent. Je donne alors rendez-vous à Guillaume Bertrand, guide spécialiste du Paris ésotérique, dans un café à proximité.

Il me plonge dans l'entre-deux-guerres. Nous voilà au 1 bis, devant Chez Hubert, un vieux troquet en ruine dans une rue malodorante que traverse un affluent de la Seine : la Bièvre. Mais comment une vieille auberge dans la rue des Tanneurs finit-elle par laisser 75m² de vide en 2026 ? Guillaume sourit et continue.

Après la mort du propriétaire, un certain Valentin, provincial monté à Paris pour hériter de l'affaire, chasse un gitan surpris en compagnie de sa femme. « Il faut penser à tous les poncifs xénophobes, anti-bohémiens de l'époque », appuie Guillaume. Le gitan, avant de partir, jette sa malédiction en faisant les cornes avec ses doigts. Dans la nuit qui suit, le chien de Valentin perd ses poils, ses dents, et meurt. L'homme revient, retrouve la femme, maudit Valentin, qui meurt à son tour. Sa femme part avec l'homme mystérieux et dans un ultime geste, celui-ci maudit le lieu.



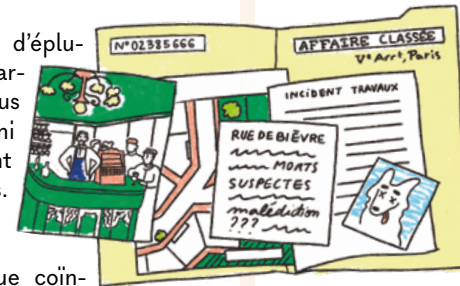
Je ne comprends toujours pas comment l'emplacement s'est retrouvé vide. Mais Guillaume coupe, et continue : pendant l'Occupation, des prisonniers polonais réquisitionnés par les Allemands pour raser l'endroit meurent à leur tour « d'une sale maladie ». On ne reconstruira jamais. « C'est le propre des légendes », concède Guillaume. « On ne sait pas bien d'où elles viennent. Mais à partir du moment où une histoire est racontée et re-racontée, 100 ans après on est encore là à en parler, ça joue sur la rue et la ville, c'est ça qui est intéressant. »

Mais je doute. Une légende n'explique pas l'abandon d'une telle parcelle. Alors si personne n'a de réponses, les vieux documents, eux, en auront sûrement.

Ce que cachent les archives

Me voilà sous une pluie battante devant les portes des Archives de Paris. Je cherche le 1 bis de la rue de Bièvre, et c'est alors que trois références apparaissent, dont le registre des propriétés. Pleine d'espoir, j'attends mes cartons. Pour résoudre un mystère à 13 000 euros du mètre carré, je peux bien patienter un peu.

Après une bonne heure d'épluchage, surprise : si la parcelle existe bien depuis plus de 200 ans, ni Valentin ni le père Hubert ne figurent dans les registres officiels. Première porte fermée.



La dernière trace connue coïncide avec la légende. En avril 1940, Louis B. est propriétaire de cette parcelle alors estimée à 20 000 francs. Mais à sa mort, plus rien. Frustrée, je referme le grand livre poussiéreux. C'est exactement le genre de vide qui m'angoisse.

Je m'attaque à l'autre boîte. Des plans XXL, de l'encre passée, des tampons administratifs. Et là, une piste : en 1974, Jean D. a tenté de construire un escalier privatif sur le 1 bis pour accéder à son appartement du 4^{ème} étage. La parcelle appartient à la commune, et le préfet lui a opposé refus sur refus. Raisons : non-respect des règles d'urbanisme, suppression d'une source de lumière pour les voisins. La bureaucratie a peut-être réussi là où la malédiction avait commencé.

Ce que la ville a oublié

En plein doute, je confie à Guillaume que le mythe me semble être une invention collective. Alors, pourquoi on ne construit pas ? Pour lui, l'explication est simple : « Quand vous voulez acheter un bien, vous devez être informé de son passé. Si ce n'est pas le cas, la vente peut être caduque. C'est arrivé à Sylvie Vartan, non loin de là, quand elle a appris que le manoir Frochot était hanté. Marche arrière toute. »

Pour le guide, la malédiction raconte surtout quelque chose de plus grand : l'histoire de la Bièvre. Dans cet affluent disparu sous le bitume, les tanneurs déversaient leurs déchets rendant le quartier irrespirable. Une mémoire enfouie juste sous nos pieds. « Elle met en lumière une histoire bien plus importante, celle d'un quartier que personne ne voulait, mais qui maintenant est un des plus en vue. » Celle d'une ville qui oublie ce qu'elle était, dont les légendes gardent parfois la mémoire mieux que les registres.

Ce que révèle le 1 bis rue de Bièvre, c'est que Paris n'est pas qu'un marché immobilier, dont la

mémoire collective peut tenir en échec la rationalité économique. Une légende invérifiable, transmise de voisin en voisin, a réussi ce que les recours juridiques et les promoteurs n'ont pas osé : laisser un terrain vide. Dans une ville qui manque de place, c'est peut-être la chose la plus parisienne qui soit.

La copropriété en chiffres

1 566

C'est le nombre de bailleurs qu'on accompagne pour leur gestion locative

81 294€

L'apport moyen des Français pour acheter un bien

13 669

Copropriétés gérées par Matera. Oui, c'est pas mal.

62%

Des Français déclarent préférer « rester tranquille à la maison ». Vous vous reconnaissez ?

3 français sur 10

Prêts à déménager pour des raisons climatiques. D'où notre article sur la clim page 10.

3,5 %

Des ménages possèdent plus de cinq biens immobiliers. Ça en fait des résidences de vacances !

Près d'1 Français sur 4

Vit dans un logement trop grand pour lui. Si, si, on vous assure, même à Paris, ça existe !

2017

L'année de création de Matera. L'an prochain on souffle notre première dizaine !

1 153€

Le montant annuel moyen de charges payé par un copropriétaire en Ile-de-France en 2025. Oui, ça pique.

Figures de quartier

On ne les a pas choisis. On ne leur a pas forcément dit merci. Et pourtant, sans eux, le quartier dans lequel on a choisi d'habiter ne serait plus tout à fait le même. Portraits de celles et ceux qui font l'âme de nos rues.

Ali Akbar

(Paris, 6^{ème})



Depuis cinquante ans, Ali Akbar arpente les terrasses de Saint-Germain-des-Prés avec *Le Monde* sous le bras et une fausse Une satirique à la bouche. Dernier vendeur de journaux à la criée de Paris, il est devenu l'une des voix emblématiques du 6^{ème} arrondissement. Arrivé sans rien du Pakistan à vingt ans, il est connu de tous. N'importe où il entre, on lui fait signe. En janvier dernier, Emmanuel Macron lui a remis les insignes de chevalier de l'Ordre national du Mérite. « La retraite, ce sera au cimetière », répond-il.

Guillaume Ageron

(Paris, 18^{ème})



© Guillaume Ageron

Tout commence par des gens qui se croisent chaque soir au même endroit, reliés par leurs chiens et la même heure de balade. Guillaume a transformé ces retrouvailles informelles en association, et convaincu la mairie du 18^{ème} d'ouvrir le square Nadar, un espace dédié aux compagnons à quatre pattes et leurs propriétaires. Aujourd'hui, les deux tiers des chiens du quartier fréquentent le square. Ces inconnus du trottoir se sont découvert quelque chose de solide : des habitudes communes, des prénoms attendrissants et la douce sensation d'être attendus quelque part.

Femi The Scorpion

(Tout Paris !)

Tenue ultra-colorée, ballons argentés, valise, overboard et musique à fond : impossible de le rater. Femi The Scorpion, danseur et chorégraphe Béninois de 24 ans, s'est donné une mission : faire danser les inconnus. « Les gens sont dans le quotidien, dans la routine. Moi je les chope. Ça crée du lien. », dit-il. Ses flashmobs spontanés lui ont valu 500 000 abonnés sur Instagram et un surnom qui lui colle aux baskets : le Transporteur de Bonheur. Un antidépresseur ambulant, gratuit et disponible à toute heure, pour ceux qui ont la chance de croiser sa route.

© Karim Belkacem - @karim_blkcm

Lucia Teixeira

(Paris, 20^{ème})

Depuis 1997, Lucia Teixeira veille sur trois immeubles du 20^{ème} arrondissement et leurs 280 logements. Arrivée du Portugal à moins de vingt ans, elle a fait de ce métier une vocation. Depuis, son visage en est devenu un symbole. Un livre, des interviews, et à l'été 2024, la flamme olympique entre les mains dans les rues de Paris, pour représenter celles et ceux qui font tenir les immeubles debout. « Des fois les gens n'ont que leur gardien. C'est important d'être là pour eux. » Moins une description de poste qu'une philosophie de vie.

© Margot Lançon

Quiz : Quelle maison êtes-vous ?

1 — Une Assemblée Générale de copropriété est convoquée. Vous... :

- A) Arrivez en avance, avec l'ordre du jour annoté et vos questions déjà préparées.
- B) Profitez de l'occasion pour proposer quelque chose que personne n'avait envisagé.
- C) Y allez à reculons, mais vous y allez, c'est déjà ça.

2 — Un nouveau voisin emménage. Votre réflexe :

- A) Vous passez lui expliquer les usages de l'immeuble.
- B) Vous l'invitez à dîner avant même que ses cartons soient défaits pour lui présenter l'immeuble et ses spécificités !
- C) Vous attendez qu'il se présente.

3 — Vous visitez un appartement. Ce qui vous accroche en premier :

- A) Le cachet, l'histoire de l'immeuble, la façade, les moulures. Ce que le temps a fait.
- B) La luminosité, les volumes, les matériaux bruts. Vous voyez déjà ce que vous allez en faire.
- C) Les charges, la consommation énergétique, l'exposition. Bref, l'essentiel.

4 — La cour commune est à réaménager. Vous proposez... :

- A) De garder l'esprit d'origine, il vaut mieux restaurer que tout réinventer.
- B) Quelque chose d'atypique. Une pergola en acier, un mur végétal graphique. C'est l'occasion de s'amuser !
- C) Un potager partagé et des composteurs partout. Vous avez hâte !

5 — Votre rapport aux mètres carrés :

- A) Vous aimez les grands volumes, même si ça demande un peu d'entretien.
- B) Ce qui compte, c'est la manière dont la lumière circule. L'exposition avant les mètres carrés.
- C) Vous en voulez juste assez, ni trop ni trop peu. Ce qui est superflu se paie cher.

6 — Ce que vous ne pourriez pas supporter dans un logement :

- A) Qu'il soit sans histoire, interchangeable avec n'importe quel autre.
- B) Qu'il soit mal conçu : une cuisine fermée, des angles qui ne servent à rien...
- C) Qu'il soit trop grand : c'est trop compliqué à entretenir.

Majorité de A :

Vous êtes la Maison Flamel

Vous aimez les choses qui durent

Vous connaissez le nom de vos voisins, l'année de construction de votre immeuble, et la date de la prochaine Assemblée Générale de votre copropriété. Vous aimez les endroits chargés d'histoire, l'ancien et les beaux volumes. Quand il s'agit de rénover, vous pensez avant tout à l'histoire de votre logement pour préserver son authenticité.

Majorité de B :

Vous êtes la Maison de Verre

Vous avez toujours un coup d'avance

Vous regardez un appartement comme d'autres regardent une page blanche. Les volumes, la lumière, ce qu'on pourrait faire de cet espace... Votre cerveau tourne à plein régime avant même que l'agent immobilier ait fini sa phrase. Dans une copropriété, vous êtes la personne visionnaire qui propose ce que tout le monde adopte cinq ans plus tard.

Majorité de C :

Vous êtes la Tiny House

On n'a pas besoin de 200 m² pour être heureux

Votre mot d'ordre : le minimalisme. Vous avez compris avant les autres que l'espace, ça s'optimise. Vous ne gardez que ce qui compte, vous ne payez que ce qui sert. Et franchement, vous dormez très bien dans vos 30m² bien pensés.

Remerciements

Merci à **Guillaume Bertrand**, guide chez Sous les Pavés, qui nous a fait redécouvrir Paris avec des anecdotes qu'on ne trouve pas dans les guides touristiques.

Merci à toute la copropriété de **Victoire Chabrilac** qui nous a ouvert ses portes, le temps d'une histoire.

Merci à **Marion Duvernoy** d'avoir relu avec beaucoup de bienveillance et de rigueur ce magazine pour qu'il soit tel qu'il est entre vos mains.

Un merci tout particulier à **French Bread Studio** et **Julie Gonçalves** qui ont su donner vie à nos textes grâce à une mise en page et des illustrations qui nous ressemblent.

Merci enfin à **Lucia Texeira**, **Guillaume Ageron** et **Femi The Scorpion**, qui ont accepté de témoigner ou d'apparaître devant la caméra.

Et un remerciement à part pour **Ali Akbar**, notre distributeur de Parties Communes : sans lui, ce numéro serait resté sur nos étagères.



Et maintenant ?



Matera, c'est quoi ?

Matera, c'est le syndic qu'on recommande aux copropriétaires qui veulent plus de clarté sur leurs charges, plus de poids dans leurs décisions et un partenaire de confiance qui répond présent quand on l'appelle.

Matera, c'est aussi une offre de gestion locative et de transaction immobilière.

Vous voulez en savoir plus sur nos offres ?
On se retrouve sur matera.eu



On le réalise souvent tard.

Le jour où on hérite d'un appartement qu'on ne connaît qu'à travers les souvenirs d'enfance. Le jour où une Assemblée Générale décide, sans nous, de quelque chose qui nous concernait pourtant directement. Le jour où on apprend que le ravalement de façade, repoussé depuis trois ans, va finalement coûter deux fois plus cher.

Oui. Être propriétaire ne s'apprend pas au moment de la signature. Ça se découvre par petites touches et pas toujours dans les meilleurs moments.

En refermant ce magazine, on aimerait faire grandir une idée. L'idée d'être un peu plus présent. L'idée d'aller à la prochaine Assemblée Générale, même si on n'a pas hâte de retrouver le voisin bruyant. De se renseigner sur ce qu'on vote et sur ce que ça implique vraiment. De poser les questions qu'on a tendance à remettre à plus tard. De penser, dès maintenant, à la façon dont on transmettra notre appartement.

Parce qu'un quartier, un immeuble, une copropriété, ça ne se construit pas tout seul et encore moins dans l'instant.

Tout commence souvent au même endroit : quelqu'un qui décide, un jour, de ne plus laisser les choses filer.

Le reste, il se joue dans les murs qui sont les vôtres.

Le média Matera

À côté de son métier de syndic, Matera raconte le logement : son histoire, ses mystères, ses transformations. Sur Instagram, des anecdotes architecturales et des secrets urbains qui vont vous faire aimer encore un peu plus votre quartier.

Sur YouTube, des documentaires de terrain, des récits historiques et des portraits de ceux qui habitent autrement.

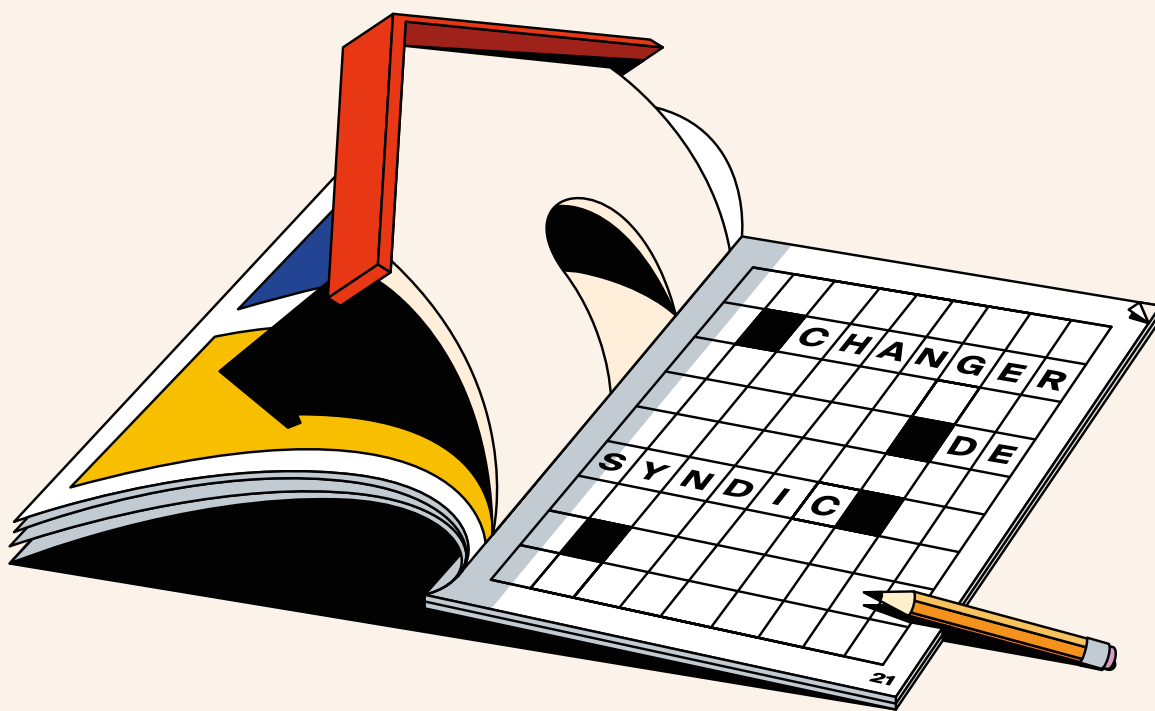
Parce que posséder un appartement, c'est aussi comprendre ce dans quoi on vit.

Retrouvez-nous sur : [YouTube](https://www.youtube.com/matera) [Instagram](https://www.instagram.com/matera) [TikTok](https://www.tiktok.com/matera)



On trouve de tout dans les magazines.

Même un nouveau syndic.



 **matera**

