



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

 **PROCIVIS**

 **LEROY MERLIN**
Source


Agence
nationale
de l'habitat

**Fondation
de
France**

FNAIM


FONCIA


QUALISR
SYNDIC
PRÉVENTION
REDRESSEMENT

(Ré)gé(n)rer les copropriétés

*Connaître et comprendre les copropriétés,
les mobiliser pour la ville durable*



Appel à projet de recherche

Date d'ouverture de la consultation : jeudi 10 juin 2021

Date limite de remise des projets : jeudi 30 septembre 2021



**MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*


AdCF
INTERCOMMUNALITÉS
DE FRANCE


anil
Agence Nationale
pour l'Information
sur le Logement


FNAU
FÉDÉRATION
NATIONALE
DES AGENCES
D'URBANISME


**L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT**


Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable


ANCS
Association Nationale des Constructeurs de Copropriété


CLCV


ARC
ASSOCIATION
DES RESPONSABLES
DE COPROPRIÉTÉ


nexity

(Ré)gé(né)rer les copropriétés

*Connaître et comprendre les copropriétés,
les mobiliser pour la ville durable*

A. Exposé des motifs et contexte

Les copropriétés organisent le tiers des logements français. Or, **dans les disciplines relevant des sciences sociales – sociologie, géographie, science politique, urbanisme, histoire, anthropologie, sociologie du travail – les recherches portant sur les copropriétés sont peu nombreuses.**

La copropriété fait l'objet de recherches en sciences sociales depuis la fin des années 1970. Ces dix dernières années, le PUCA a consacré deux programmes à l'amélioration énergétique dans les copropriétés (2010-2015, sous forme de recherches-actions)¹ puis aux enjeux juridiques (2017-2020, recherche universitaire)². A l'issue de ces programmes, le PUCA fait le constat du caractère encore très incomplet des recherches urbaines sur les copropriétés. Bien que très répandues dans nos villes, celles-ci restent un objet de recherche « de niche », traitée par quelques (rares) spécialistes du sujet.

Afin d'identifier les principaux besoins en termes de connaissances utiles pour orienter l'action, le PUCA a sollicité des experts de tous les milieux (acteurs publics, nationaux et locaux, chercheurs en sciences sociales, acteurs économiques et associatifs), tant par le biais d'échanges bilatéraux qu'à l'occasion d'un groupe de travail. Ce premier travail de recensement a donné lieu à un document recensant d'une part **l'ensemble des recherches effectuées sur les copropriétés**, d'autre part **les principaux angles morts de ces recherches, vues par le prisme tant de chercheurs que d'acteurs experts du domaine.**

Sur cette base, le PUCA a décidé de lancer, avec l'appui de partenaires, un **appel à projet à destination des chercheurs en sciences sociales.** Cet appel à projet ne couvre pas l'ensemble des lacunes identifiées (trop nombreuses), mais, dans les domaines qui relèvent des compétences et de l'appétence du PUCA et de ses partenaires, vise à limiter les principaux écueils constatés et à inviter les chercheurs en science sociales à se saisir davantage de ce sujet.

Le fil rouge qui guide cet appel à projet est le constat partagé, entre acteurs et chercheurs, d'un manque de connaissance qui nuit à l'action – publique comme privée – en faveur d'une gestion plus durable des copropriétés. Qu'il s'agisse des acteurs, des modes de décision collective, de la variété des formes de copropriétés, et de leurs rôles dans la Ville, beaucoup reste à faire pour comprendre finement quels habitats offrent les copropriétés et comment l'action publique peut venir les soutenir et les inciter à un fonctionnement plus écologique sans les déstabiliser³.

¹ <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-2011-a324.html>

² <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/coproprietes-vers-une-transition-juridique-a1302.html>

³ Sur le risque de déstabilisation des copropriétés par l'action publique, citons :
Lefevre 1999. *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, Editions de l'Aube
Le Garrec S., 2014. Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil, *Espaces et sociétés* n° 156-157. <https://doi.org/10.3917/esp.156.0053>

1. Contexte : la copropriété, un objet commun mais peu étudié

Qu'est-ce qu'une copropriété ? Il s'agit tout d'abord d'une **structure juridique** : c'est « *l'organisation d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.* »⁴. Cette structure juridique est très répandue en France : au nombre de cinq-cent-mille, les copropriétés représentent près d'un tiers des logements français⁵. Elles se situent essentiellement dans les villes et leurs agglomérations⁶.

Cette structure juridique crée un objet à deux facettes : d'un côté, un lieu et de l'autre, une organisation. **Une copropriété est un espace bâti**, composé d'un ou plusieurs bâtiments (pavillons, immeubles...) et parfois d'espaces ouverts (parkings, espaces verts...). Ce bâti est habité, investi, par ses habitants ; il est (généralement) entretenu, fait l'objet de travaux ; il s'insère dans un environnement (urbain ou plus rarement rural). Mais **cette copropriété est aussi une organisation**, composée de trois organes de gestion : le syndicat des copropriétaires, le conseil syndical et le syndic. On y trouve des décideurs (les copropriétaires réunis en Assemblée générale, avec des poids différents selon la quote-part qu'ils possèdent), des mandataires (les membres du conseil syndical, élus parmi les copropriétaires ; le syndic, professionnel ou bénévole, chargé de la mise en œuvre des décisions), parfois des employés (gardiens, personnel d'entretien,...).

La copropriété constitue, en tant qu'objet juridique, un champ de recherche à part entière⁷.

Les copropriétés désignent, par métonymie, un habitat – le tiers des logements français, de tailles, formes, âges, architectures et organisations⁸ extrêmement variées. Or, dans les disciplines relevant des sciences sociales – sociologie, géographie, science politique, urbanisme, histoire, anthropologie – les recherches portant sur les copropriétés sont peu nombreuses. En tant que mode d'habiter, cet objet somme toute banal reste ainsi peu exploré par les sciences sociales – une part certaine des recherches existantes étant, d'ailleurs, des travaux financés par le PUCA.

Si les copropriétés restent peu explorées par la recherche⁹, **l'action publique sur les copropriétés s'étoffe et s'élargit à grande vitesse**. L'action publique sur les copropriétés se cantonnait, en effet, jusqu'il y a quelques années, à une approche strictement juridique pour l'immense majorité des copropriétés (considérées comme relevant de la gestion privée), doublée d'actions sur les

⁴ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

⁵ 28% selon les données FILOCOM 2007, cité par le rapport Braye (rapport qui marque par ailleurs un renforcement de la mise à l'agenda des copropriétés dégradées en France) :

Braye D., 2012. Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés dégradées, Paris, Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), 163 p.

⁶ « Près de 97% des logements en copropriété se situent dans des espaces urbains, dont 67% dans les communes centre » (ibid).

⁷ Lefevre M. P., 2010. Structuration d'un champ d'action publique: l'intervention publique sur les copropriétés dégradées. Sociologie du travail, 52(1), p.87-103.

⁸ Au sein de l'organisation « en copropriété », peuvent se cacher de véritables poupées russes (organisation en syndicats secondaires, par cage d'escalier, en association syndicale libre ainsi qu'une répartition effective des rôles très variable

⁹ A l'exception de ce que l'action publique française désigne comme les « copropriétés dégradées », pour lequel on dispose d'un nombre relativement plus important de travaux de recherche (une dizaine).

copropriétés dites « dégradées¹⁰ ». Depuis le milieu des années 2010, émerge à l'échelle nationale un intérêt et une action publique qui va bien au-delà. Toutes les copropriétés susceptibles d'une rénovation énergétique ambitieuse sont désormais ciblées par des programmes et actions dédiés ; les actions de formation et d'accompagnement des copropriétaires, jusque-là proposées uniquement par quelques collectivités pionnières, s'étoffent et s'étendent ; le suivi statistique de l'état des copropriétés devient possible à un niveau de détail géographique et de précision technique très fin, etc. **Il émerge ainsi une nouvelle approche publique de la copropriété**, certes toujours très focalisée sur les travaux en copropriétés, mais néanmoins plus sensible aux spécificités de leurs organisations, en quête d'une meilleure compréhension des jeux d'acteurs et de décision collective, pour faciliter la transition durable des bâtiments et de leur gestion.

Dans ce contexte, **le PUCA et ses partenaires souhaitent, par cet appel à projet, interpellier la communauté de recherche pour l'inviter à explorer davantage cette forme, si commune et si peu connue, des logements des villes et petites villes françaises.**

2. Objectif de l'appel à projet

L'objectif de cet appel à projet de recherche est triple :

- (1) **Recueillir des propositions couvrant un spectre aussi large que possible** des configurations physiques, territoriales, sociales, juridiques, professionnelles que peuvent présenter les copropriétés et leurs acteurs ;
- (2) **Faciliter les échanges entre recherche et action** : permettre aux chercheurs de s'appuyer sur le savoir d'action des partenaires réunis (identification de terrains de recherche et accès à ces terrains, accès facilité aux connaissances et expertises des acteurs) ; permettre aux acteurs de disposer d'un éclairage par la recherche des problématiques auxquelles ils sont confrontés ; organiser des temps d'échanges entre acteurs et chercheurs, autour des terrains retenus, afin de croiser les expertises et d'aller, collectivement, plus loin dans la compréhension des copropriété étudiées ;
- (3) **Structurer un débat de recherche autour de la copropriété comme objet urbain**, afin d'intégrer davantage les copropriétés dans le champ des sciences sociales, et non plus seulement du droit. La copropriété, en tant qu'organisation, structure en effet largement les villes (et en particulier les quartiers denses de celle-ci) : la copropriété est l'une des échelles où se joue la mixité sociale et les sociabilités de voisinage, et ce dans des conditions particulières¹¹ ; la requalification (et la déqualification) des quartiers passe aussi par les façades et espaces extérieurs des bâtiments en copropriété, et donc la capacité de leurs

¹⁰ Dégradées, fragilisées, en difficulté... La terminologie varie mais désigne, dans l'ensemble, des copropriétés généralement construites dans les années 1960-1970 en périphérie des centres-villes, dont les habitants se sont paupérisées, dont le bâti a connu peu de rénovations et qui sont, pour certaines, confrontées à d'importantes difficultés de gestion, de dégradation du bâti et de hausse des charges. Voir notamment : Simon E., 2017. L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble. Thèse de Science politique, soutenue à l'Université Grenoble Alpes, 819p. (tel-01690905)

¹¹ Certains sont locataires, d'autres copropriétaires ; entre copropriétaires, le voisin est aussi (sans que ce soit nécessairement conscient) un associé financier ; l'aménagement des espaces communs se décide au sein d'un groupe (les copropriétaires) mais est utilisé par certains d'entre eux seulement et par d'autres qui sont extérieurs à ce groupe (les locataires).

copropriétaires à les entretenir ; les nouveaux usages écologiques (panneaux solaires, composteurs, local vélo, ...) passent, dans l'habitat collectif privé, par la décision en copropriété, elles jouent un rôle dans les politiques locales de l'habitat, etc.

3. Propositions entrant et n'entrant pas dans l'appel à recherches

Les propositions attendues sont des propositions de recherche en sciences sociales. Elles doivent s'attacher à **traiter des terrains et des problématiques encore largement sous-étudiées** par les recherches existantes.

Par conséquent, seront privilégiées des recherches :

- S'engageant à traiter des terrains originaux, peu explorés par les recherches ;
- Proposant des problématiques permettant de renouveler l'approche sur les copropriétés ;
- Permettant d'explorer les questionnements présentés dans les quatre axes de cet appel.

Par ailleurs, étant donné l'importance des travaux dédiés à certaines problématiques (cf. panorama des recherches), **n'entrent pas** dans le cadre de cet appel à recherches des recherches centrées sur :

- Les copropriétés dites « dégradées » (au sens : entrant dans un dispositif dédié de lutte contre les copropriétés dégradées, de type OPAH-CD ou Plan de Sauvegarde) ;
- Les grandes copropriétés (plus de 50 lots principaux) construites dans les années 1960-1970 ;
- Les processus d'entrée dans un cycle de dégradation ou dans une rénovation énergétique ;

Ces questions et terrains peuvent être abordée dans le cadre d'une recherche plus large, mais ne peuvent constituer la problématique centrale ni le terrain principal de la réponse.

4. Maturité des terrains

Au vu du caractère relativement court du délai laissé aux équipes de recherches pour répondre à l'appel à recherches, **il n'est pas attendu des équipes qu'elles aient, lors de leur candidature, entièrement finalisé leurs choix de terrains de recherche.** La sélection des candidatures s'effectuera sur la capacité des candidats à proposer une problématique, une méthodologie, et un *type de terrain* – et/ou, pour les recherches incluant une dimension quantitative, une source de données – clairement définis.

Pour qualifier le *type de terrain* proposé, la proposition pourrait, par exemple, identifier un ou plusieurs territoires géographiques où serait susceptible de se dérouler l'enquête, les caractéristiques des copropriétés qui seraient enquêtées (caractéristiques à accorder avec la nature de la problématique – par exemple taille, type de gestion, part de locataires.) et le mode de recrutement de ces copropriétés.

L'identification des terrains précis pourra être effectuée dans un second temps, **en mobilisant les partenaires impliqués dans le programme.** Des éléments concrets facilitant l'ouverture des terrains (contacts, lettres d'accompagnement, etc.) viendront, au besoin, appuyer les équipes de recherches retenues pour faciliter leur entrée sur le terrain. La mise à disposition d'éléments tirés du Registre National des Copropriétés, dans l'optique de faciliter le repérage de copropriétés et/ou de fournir un cadastre statistique, est également à l'étude.

B. Axes de recherches

Les axes de recherches retenus découlent du panorama des connaissances et lacunes sur la copropriété publié par le PUCA, panorama largement enrichi par les partenaires de cet appel à projet de recherches. **Les candidats sont invités à consulter ce panorama pour, au besoin, étoffer ou compléter leurs propositions de recherche.**

1. Axe 1. Gérer une copropriété : profession « syndic »

Les gestionnaires des copropriétés jouent un rôle crucial dans les processus de gestion et de rénovation des copropriétés. Chercheurs, acteurs privés et acteurs publics s'accordent sur le rôle-clé du syndic dans le bon fonctionnement des copropriétés françaises – copropriétés qui ont, dans leur majorité, nommé un syndic professionnel. Ce constat, qui traverse pratiquement toutes les recherches sur la copropriété, en dit toutefois assez peu sur la profession en elle-même, ses enjeux et ses mutations. Aussi surprenant qu'il puisse paraître, même des acteurs issus de la sphère « syndic » partagent cette nécessité qu'est celle de mieux savoir ce qu'est le métier de syndic : la profession, atomisée, impliquant une large part de travail en solitaire (échanges avec les copropriétés, présence aux Assemblées Générales, etc...) présente des facettes variées et, qui plus est, semble actuellement évoluer.

Que signifie, au quotidien, être « syndic » ? Quelles sont les tâches qui structurent son quotidien ? Parmi celles-ci, toutes relèvent-elles des missions prévues par la loi Hoguet et du 10 juillet 1965, ou les syndics exercent-ils d'autres rôles, peut-être moins visibles, dans les (ou des) copropriétés ? Comment gère-t-on un portefeuille de copropriétés de moins de dix lots, un portefeuille de grande copropriétés, ou de copropriétés de « standing », avec quel(s) modèle(s) économique(s) ? L'inscription dans un cabinet de syndics, dans une société d'agents immobiliers ou dans une grande société a-t-elle une influence sur la manière de gérer, au quotidien, les copropriétés dont un syndic a la charge ? Peut-on parler du ou des métiers de syndic ?

Qui sont, concrètement, les gestionnaires de copropriété ? De quelle formation sont-ils issus ? Comment s'articulent-ils avec les autres professions immobilières, décrites par Loïc Bonneval¹² et réputées plus valorisées ? Quels rapports entretiennent-ils avec les conseillers syndicaux, les habitants et les copropriétaires des immeubles qu'ils gèrent ?

Quels sont les liens entre le métier de syndic et les enjeux de rénovation des copropriétés ? Comment ces professionnels articulent-ils les enjeux de moyen et long terme avec le caractère renouvelable¹³ de leur mandat ? Comment l'injonction à la rénovation énergétique des copropriétés vient-elle impacter leur activité ? Quelle place prend-elle dans les stratégies des syndics pour défendre leur réélection, ou pour négocier la gestion d'une copropriété supplémentaire ? Au-delà de la rénovation, quels rôles les syndics peuvent-ils ou pourraient-ils, dans un avenir proche, jouer dans la transition écologique ?

¹² Sur les agents immobiliers, voir notamment : Loïc Bonneval, Les agents immobiliers. Pour une sociologie des acteurs des marchés du logement, ENS Éditions, « Sociétés, Espaces, Temps », 2011, 255 p.

¹³ Le mandat de syndic ne peut dépasser trois ans (Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) ; en pratique, les mandats sont généralement de un ou trois ans.

Par ailleurs, un syndic « de redressement »¹⁴ travaille-t-il comme un syndic classique ? Développe-t-il des compétences, ou mode de faire spécifiques aux copropriétés « en difficulté » ? Intègre-t-il des pratiques apprises au cours de la certification dans l'ensemble de sa gestion ?

Pour concevoir de manière pertinente la place du syndic dans des copropriétés plus sobres, plus solidaires et plus résiliente, une connaissance fine de cette profession dans toute sa diversité apparaît comme une étape-clé.

2. Axe 2. Habiter aux portes de la gestion

Les copropriétés articulent ensemble deux catégories de personnes : les « habitants » (qui occupent des logements) et les « propriétaires » (qui décident de leur devenir). Certains des habitants (les copropriétaires occupant leur logement) décident, d'autres (les locataires) non. « L'habitant » – et en particulier le locataire – reste ainsi aux portes de la gestion¹⁵. Cette situation, jusqu'ici peu discutée, se voit interrogée par l'objectif de diminution de consommation des bâtiments, objectif que l'on sait intimement lié aux pratiques des occupants des lieux – autrement, dit, des habitants. Par ailleurs, les gardiens, figures souvent emblématiques des copropriétés qui en sont dotées, pouvant susciter une large mobilisation¹⁶, n'ont, légalement parlant qu'une mission d'employé, alors que divers indices suggèrent qu'ils participent largement à la qualité du fonctionnement collectif des copropriétés.

Plus largement, le « quotidien » de la transition énergétique (mobilités douces, recyclage, énergies renouvelables) a besoin d'une place dans les copropriétés (sur les toits, dans les cours, ...). Cette transition du quotidien est actuellement plutôt pensée dans une perspective « habitante » alors que, juridiquement, elle est, en copropriété, du ressort des « propriétaires », invitant à repenser l'articulation entre ces deux catégories.

Enfin, du point de vue de l'action publique sur les copropriétés en difficulté, l'émergence de politiques de « veille » sur des copropriétés qui ont connu d'importantes interventions publiques soulève la question de l'accompagnement au long cours des copropriétés considérées comme « anciennement dégradées ». Or cet accompagnement prend, de plus en plus fréquemment, la forme d'un accompagnement des *habitants*, par l'intermédiaire de dispositifs de type GUSP (Gestion Urbaine et Sociale de Proximité). Là encore, est sous-tendue l'idée d'un lien quasi direct entre *bonne gestion* d'une copropriété et *bien vivre*, invitant à explorer les liens entre *habiter* et *gérer*.

Comment habiter la copropriété s'articule-t-il avec la gestion de celle-ci ? Quel est le rôle de ceux qui, juridiquement, n'en n'ont pas ? Comment un locataire peut-il – ou ne peut-il pas – participer au fonctionnement de son lieu de vie ? Un gardien peut-il influencer les décisions de l'Assemblée Générale ? Comment les solidarités informelles s'articulent-elles avec la solidarité financière qui lie les copropriétaires ? Peut-on voir des « communs » émerger dans les copropriétés ? Observe-t-on

¹⁴ Au sens : syndic ayant obtenu la certification de « syndic de redressement des copropriétés », actuellement délivrée par SGS Qualicert, sous la houlette de l'association QualiSR.

¹⁵ Exemple significatif : pour pouvoir assister à une Assemblée Générale de copropriété, un locataire doit disposer du mandat d'un copropriétaire. Sans ce « sésame », il ne peut assister aux discussions, qui peuvent porter sur des services qui lui seront facturés (eau ou chauffage collectif, gardien, frais d'ascenseurs...), sur l'entretien des espaces qu'il fréquente (hall, cour...), sur l'installation de nouveaux services collectifs...

¹⁶ Motta A., 2014, Mépris et répression de la prise de parole en public. Construction d'une domination symbolique profane dans une copropriété et dénonciation publique, *Participations*, n° 9, p. 71-95, <https://www.cairn.info/revue-participations-2014-2-page-71.htm>

des effets générationnels dans l'articulation entre « habiter » et « gérer » avec les évolutions des âges des copropriétaires ? La participation de ces acteurs non décisionnaires, mais parties prenantes dans le quotidien de la copropriété peut-elle jouer en faveur d'une gestion, de pratiques et/ou d'une rénovation plus durable des copropriétés ?

Réciproquement, comment le regard porté sur les parties communes par l'ensemble des parties prenantes influe-t-il sur la gestion et la rénovation des copropriétés ? L'émergence d'une conscience de la valeur de ce bien commun en favorise-t-il la gestion ? Dans quelles circonstances un changement de modes de gouvernance, de centres d'intérêt, ou l'apparition de nouvelles formes d'initiatives et de convivialité apparaissent-ils ? Cet axe de recherche invite, à la suite des travaux montrant l'importance de ce qui se joue hors des arènes prévues par le droit¹⁷ à examiner les manières dont peuvent jouer les acteurs les moins visibles de la copropriété. Il s'agit d'aider à concevoir comment les copropriétés, en tant que lieu et en tant qu'organisation, participent déjà, ou pourraient participer davantage, à la ville durable et solidaire.

NB 1 : Sur cet axe en particulier, **peuvent concourir des projets de recherche comme des projets de recherche-action.**

NB 2 : Certains bailleurs sociaux mettent en place, dans des copropriétés mixtes, des démarches d'association de locataires à certaines étapes de la gestion de ces copropriétés. Des acteurs de l'habitat participatif, comme Habicoop, par ailleurs, développent des projets de transformation de copropriétés en coopératives. D'autres copropriétés, enfin, mettent en œuvre une disposition¹⁸ – existante mais peu mobilisée – permettant, dans certaines circonstances, la présence de représentants d'associations de locataires en Assemblée Générale. Ces démarches pourraient être mobilisées par certains travaux de recherche comme point de comparaison.

3. Axe 3. Copropriétés hors-champ : fonctionnements, difficultés et besoins

Les recherches existantes se concentrent sur une typologie de copropriété : les grandes copropriétés construites entre la fin des années 1950 et 1970, en périphérie des centres-villes existants. Que se passe-t-il dans le reste des copropriétés ? Comment y vit-on ? S'y organise-t-on ? Certaines difficultés – ou facilités – sont-elles spécifiques à certaines formes urbaines, à certains environnements, à certaines structures juridiques ?

Trois types de copropriétés hors-champ sont proposés comme terrains privilégiés d'investigation ici :

- **Copropriétés récentes : catégories et enjeux**

Les copropriétés construites après l'an 2000 présentent-elles des spécificités, en termes de capacité d'organisation ou de vie collective ? Comment l'évolution des techniques constructives, des modes et motifs de ventes (VEFA, défiscalisation...), la programmation (superposition accession/logement social, individuel/collectif, inscription ou non dans une ZAC, parts de lots commerciaux¹⁹...) viennent-ils impacter le quotidien de ces copropriétés récentes ? Que sont devenues les copropriétés

¹⁷ Lefevre M-P. et al, 2020. *La copropriété, vers une transition juridique? Entre propriété privée et gestion collective, "les mondes sociaux de la copropriété"*, Rapport pour le PUCA, Aurore Chaigneau, Gaël Chantepie, Lucie Elie, Camille François, Marie-Pierre Lefevre, Flavia Leone, Romain Melot, Emilia Schijman, 246p. <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/coproprietes-vers-une-transition-juridique-a1302.html>

¹⁸ Article 44 de la loi du 23 décembre 1986 – voir la note détaillée pour plus d'informations.

¹⁹ Et charges attribuées à ces lots.

construites en ciblant des acheteurs de « Scellier » ou de « Robien », en particulier en secteurs détendus ? Les parties communes sont-elles en bon état, entretenues, investies ? Les copropriétaires investisseurs sont-ils restés, ont-ils revendu ? Des copropriétaires occupants s’y sont-ils installés ?

Que se passe-t-il au pied des immeubles, dans les cours ? Comment vit-on dans ces ensembles, y constitue-t-on des collectifs ? Comment les habitants et les copropriétaires investissent-ils ces immeubles, s’y projettent-ils, les imaginent-ils évoluer ? Dans les secteurs où les propriétaires investisseurs sont nombreux, quelles sont les alliances, les défiances, les stratégies qui se tissent entre locataires, copropriétaires occupants et bailleurs ?

Les copropriétés récentes comportant une forte part d’investisseur présentent-elles des spécificités par rapport aux autres copropriétés récentes ? Les copropriétés des éco-quartiers ou les résidences service présentent-elles des enjeux et difficultés spécifiques ? Voit-on dès à présent certaines copropriétés entrer dans un cycle de dégradation ?

Les recherches attendues viseront à permettre une vision plus précise de ce qui se joue dans le « neuf » ou le « récent », dans l’optique d’identifier les éventuels besoins d’appropriation et d’accompagnement de ce parc et de permettre aux acteurs d’en anticiper les futurs enjeux d’obsolescence.

- **Petites copropriétés**

Quelles sont les difficultés – ou les facilités – que rencontrent les petites copropriétés, en particulier les copropriétés des petites villes ? Comment « habiter » et « gérer » s’y articulent-ils ? Comment s’y organise-t-on pour faire des travaux, en particulier des travaux de rénovation ?²⁰ Peut-on dire que le métier de syndic est le même dans une petite copropriété que dans les copropriétés de plus grande taille ?

Parmi ces petites copropriétés, les copropriétés issues de vente à la découpe récentes constituent-elles une catégorie à part ? Que dire du cas des (nombreuses) copropriétés constituées de deux lots principaux ? Des petites copropriétés comportant un local commercial ? Des copropriétés dont un ou plusieurs lots sont vacants, voire abandonnés : comment gère-t-on et habite-on un immeuble en partie vacant ?

NB : Une recherche-action sur les petites copropriétés fragilisées de quartiers urbains (à Lille, Sète, La Courneuve), financée par la Fondation de France et la Fondation Abbé Pierre, est en cours. Elle vise à montrer le rôle de la mobilisation des habitants dans la bonne gestion de ces petites copropriétés.

²⁰ On commence à connaître les dynamiques de rénovation pour les habitats pavillonnaires et pour les grandes copropriétés, qui diffèrent sur de nombreux plans (importance de l’épargne disponible et de l’auto-réhabilitation pour l’un, des dynamiques collectives et de la présence d’un porteur de projet pour l’autre,...). Comment les dynamiques de rénovation s’incarnent-elles dans les petites copropriétés ? Sur les autres grandes copropriétés et l’habitat pavillonnaire, voir :

Brisepierre G., 2011. Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d’énergie dans l’habitat collectif, Thèse de doctorat en sociologie sous la direction de D. Desjeux, Université Paris Descartes, Paris, 847 p

Enquête TREMI de l’ADEME (<https://bibliothèque.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/1666-travaux-de-renovation-energetique-des-maisons-individuelles-enquete-tremi-9791029710223.html>)

Bernardet D., 2020. Rénovation énergétique : objectif performance ou mieux vivre ? *Contribution Leroy Merlin Source* <https://www.leroymerlinsource.fr/habiter/vivre-chez-soi-en-temps-de-confinement/>

Un travail étudiant, co-encadré par le PUCA et l'ADIL de l'Orne, doit démarrer au 1^{er} juin autour des petites copropriétés des petites villes de ce département, perçues par le prisme de l'action de l'ADIL (formation aux bases de la copropriété, mise en place d'une gestion de la copropriété selon les standards de la loi de 1965). Les projets sur cet axe s'attacheront à s'inscrire en complémentarité avec ces travaux.

- **Autres formes juridiques de co-proprieté**

Comment fonctionnent les « co-proprietés » qui ne sont pas des « copropriétés » au sens de la loi de 1965 ? Comment s'organisent les propriétaires de logement situés dans des ASL, AFUL, SCIA ? Quel est leur rapport à la propriété et à la copropriété ? Parviennent-ils à rénover leur bien ? A en organiser la gestion ? Les libertés laissées par l'absence d'une loi aussi fouillée que la loi 1965 fluidifient-elles l'organisation de la copropriété, ou en limitent-elles le fonctionnement ? Que se passe-t-il quand ces copropriétés disparaissent de fait, quand elles cessent de se réunir ? Certaines de ces copropriétés oubliées parviennent-elles à se réorganiser, à renouer avec un collectif ? En particulier, comment ces questions se jouent-elles dans les co-proprietés dites « horizontales », composées d'habitat pavillonnaire ? Comment des dynamiques collectives viennent-elles s'articuler avec un bâti qui est, lui, individuel ? Les recherches attendues dans cet axe permettront d'explorer l'intrication entre une forme urbaine, une structure juridique et une configuration d'acteurs (syndic, copropriétaires, locataires, gardiens, acteurs publics et privés). Elles doivent également permettre de mieux connaître les copropriétés qui se situent actuellement « en dehors » de l'action publique, ou à ses marges.

4. **Axe 4. En transversal : Les copropriétés et la Ville**

Une approche classique de la question urbaine consiste à classer les lieux de la ville en trois catégories : le logement, le quartier et l'espace public. La copropriété, a ceci de particulier qu'elle transgresse ces catégories, donc qu'elle force à repenser différemment les systèmes urbains. Que se passe-t-il quand le logement où l'on habite, dont on est propriétaire, dépend du bon fonctionnement d'un collectif auquel on a peu ou pas conscience d'appartenir ?²¹ Quand nos voisins et quand le commerçant en pied d'immeuble sont aussi nos associés financiers ? Comment penser, gérer, s'approprier un espace qui n'est ni public, ni privé ?

Ses deux facettes (urbaine et organisationnelle) font de la copropriété un objet urbain intéressant, et ce d'autant plus qu'il est, somme toute, fréquent. La figure de « l'habitant » s'y décompose en celles de « locataire » et de « propriétaire occupant » ; les relations de voisinage sont, pour les copropriétaires, des relations entre associés, qui doivent coopérer pour gérer un bien commun (les parties communes). La copropriété ne relève clairement pas de l'espace public ; pourtant, elle ne relève pas non plus de l'espace privé, mais d'un entre-deux : l'espace commun, ou collectif, dont les frontières avec l'espace public sont parfois poreuses : certaines copropriétés possèdent des espaces ouverts (rues, parkings, espaces verts) accessibles à tous, parfois difficiles à distinguer des espaces publics.

Cet axe de recherche – le plus large – vise à interroger les chercheurs sur qui travaillent sur la ville : **comment l'étude des copropriétés qui composent les quartiers, organisent les « communs » et régissent les logements privés pourrait-elle permettre d'approfondir les questions urbaines ?**

²¹ Lefevre M-P, 2003. *Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété*, *Cahiers internationaux de sociologie*, 1/2003 (n° 114), p. 73-92.

Parmi les thématiques qui pourraient, par exemple, être revisitées sous l'angle des copropriétés, citons les questions de mixité sociale, de voisinage, de solidarités (formelles et informelles), de gentrification ; l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie²² ; les politiques publiques de l'habitat²³ ; les injonctions à et la mise en œuvre concrète de la ville durable²⁴, le devenir des éco-quartiers ; les « communs »²⁵ ; l'évolution des modes de vie²⁶, etc.

**

Les propositions de recherche peuvent couvrir un ou plusieurs axes. Pour l'ensemble des propositions, une attention particulière devra être portée aux terrains de l'enquête, dans l'optique de respecter l'objectif 1 de cet appel à projet : couvrir des configurations sociales, géographiques, physiques, territoriales, sociales, juridiques, professionnelles des copropriétés aussi variées que possible. Enfin, si les copropriétés françaises sont au cœur de l'appel à recherches, la comparaison internationale, si elle permet de nourrir et d'enrichir les travaux, est possible (une recherche ne portant pas du tout sur les copropriétés françaises ne sera, en revanche, pas retenue).

²² On peut penser à l'accès à la ville et ses aménités fournies par les copropriétés (commerces en pied d'immeubles, cabinets médicaux ou de professions indépendantes dans les étages), mais aussi à l'accessibilité des logements (le sien ou celui de ses proches que l'on souhaite visiter).

²³ Avec notamment la question des relations entre copropriétés et les différentes instances de la Ville : en fonction des territoires, des configurations des copropriétés, les copropriétés saisissent-elles les différentes instances de la Ville, ou sont-elles saisies par elles, ou ne dialoguent pas ?

²⁴ Au-delà de la rénovation énergétique (assez largement traitée pour ce qui concerne les copropriétés des années 1960-1970 de taille moyenne à grande), on peut citer notamment comment les petits équipements (bacs de tri, panneaux solaire, composteurs, locaux vélos etc.) s'inscrivent dans le bâti des copropriétés (dans toute leur diversité) et viennent s'articuler, ou concurrencer, d'autres équipements ; la question de la densification des villes, de la lutte contre l'étalement urbain via le rehaussements d'immeubles en copropriétés (et son articulation avec la rénovation de l'immeuble).

²⁵ <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/projet-biscote-biens-communs-et-territoire-a1099.html>

²⁶ On peut par exemple citer, les phénomènes de développement de la livraison à domicile (et plus largement la circulation de la petite logistique domestique), les échanges numériques entre voisins, l'accès aux soins à domicile... Autant de pratiques qui peuvent s'articuler avec le bâti, la gestion ou la manière d'habiter en copropriétés.

C. Conditions de candidature et modalités de réponse

1. Composition de l'équipe

Cette consultation s'adresse à des équipes de recherche quel que soit leur statut. Partant de l'état des connaissances actuelles, il s'agira sur une base problématique claire de proposer des terrains à explorer, des hypothèses à tester et de justifier la méthodologie retenue. Chaque équipe situera sa proposition selon l'un (ou plusieurs) des axes de recherche présentés dans cet appel à propositions.

Les projets proposés peuvent être portés par des structures publiques de recherche (laboratoires, universités, autres établissements publics à caractère scientifique, CNRS, écoles d'architecture, etc.) ou par des structures privées (bureaux d'études dotés de compétences en recherche, etc.).

En revanche, le PUCA ne prend pas en charge les salaires des membres statutaires de l'équipe (enseignants chercheurs).

2. Durée du projet

Le projet peut être d'une durée comprise **maximale de trois ans**, le budget sera en adéquation avec le temps investi et le nombre de personnes effectivement impliquées.

3. Modalités de soumission

Les propositions de recherche doivent être déposées sur la plateforme WIIN :

<https://puca.wiin-organizers.com/fr/applications>

Une Foire aux Questions y est disponible ; elle sera régulièrement actualisée au vu des questions posées par les candidats.

A défaut, (en cas d'indisponibilité ou de non-fonctionnement de la plateforme), les propositions doivent être présentées selon le modèle décrit en annexe 2 et adressées sur document papier en 1 exemplaire, plus **un envoi en version électronique**.

La date limite d'envoi des dossiers est fixée au **mardi 30 septembre 2021** (qu'il s'agisse d'un dépôt sur WIIN, ou d'un envoi électronique et courrier postal, la date de réception sur WIIN et le cachet de la poste faisant foi).

Ils seront adressés en version électronique à l'attention de Eva SIMON, PUCA, à l'adresse suivante :

Eva.simon@developpement-durable.gouv.fr

Et sur support papier à :

Isabelle Lejeune
Ministère de la transition écologique et solidaire
Plan urbanisme construction architecture
Grande Arche de la Défense – Paroi Sud
92055 La Défense Cedex

Tous renseignements complémentaires peuvent être obtenus par mail auprès d'Eva Simon.

4. Critères d'évaluation des projets de recherche

Le jury évaluera les propositions sur la base des critères suivants :

- pertinence de la problématique et du *type de terrain* retenu au regard des questions soulevées dans le présent appel à recherches;
- qualité scientifique, méthodologique et technique de la candidature ;
- coût, et en particulier l'adéquation des moyens humains et financiers aux objectifs poursuivis ;
- capacité de l'équipe à s'inscrire dans le cadre du programme et à proposer une stratégie de valorisation.

Le jury cherchera de plus, en désignant les lauréats, à permettre **la réalisation de recherches dans des contextes différenciés**, d'un point de vue géographique, socio-économique, juridique et technique, de façon à ce que le programme explore le plus largement possible la question de recherche initiale.

Le PUCA et les autres partenaires co-financeurs du programme se réservent **la possibilité d'engager une négociation portant sur tout ou partie des aspects de l'offre remise avec les candidats de son choix**.

Les équipes seront informées individuellement par mail des résultats de la consultation et un compte-rendu de jury sera publié sur le site Web du PUCA.

5. Composition du jury de sélection des candidatures

Le jury de sélection des candidatures réunit des membres du comité de pilotage du programme ainsi que des chercheurs et experts extérieurs n'ayant pas candidaté à l'appel à projets de recherche.

L'ensemble des projets candidats sera soumis à une triple expertise par des membres du comité de pilotage et/ou des chercheurs extérieurs.

6. Contractualisation

Le PUCA et les autres institutions co-financeurs sont maîtres d'ouvrage partenaires pour ce programme. Selon les sujets proposés par les équipes de recherche, les lauréats de l'appel à projets, contractualiseront avec le Puca ou l'un des partenaires, dans le cadre d'une convention de recherche. Le PUCA est actuellement en cours de négociation avec d'autres partenaires institutionnels qui pourront également contractualiser avec les équipes lauréates.

Dans tous les cas, **le comité de suivi des recherches retenues intégrera l'ensemble des partenaires du programme**.

D. Pilotage des recherches, organisation et valorisation

1. Suivi des projets de recherche

L'ensemble des projets de recherche seront suivis par un comité de pilotage tripartite, constitué d'experts publics, privés et de chercheurs. Ce comité de pilotage a vocation à se réunir périodiquement, dans des formats divers (journées d'études, séminaires, réunions de travail, colloques) et à s'impliquer activement dans la conception et le suivi du programme du PUCA.

Afin d'articuler au mieux les divers travaux entre eux, il nous importe d'impliquer le comité de pilotage dans le suivi des recherches retenues et le jury examinera les propositions formulées par les équipes de recherche dans ce sens (organisation de séminaires avec le comité de pilotage, choix des terrains en concertation avec les professionnels impliqués dans le comité, etc.).

2. Organisation du programme de recherche

La recherche proposée se déroulera sur une durée laissée à la libre appréciation de ses auteurs mais **ne pourra excéder 30 mois** à compter de la date de son engagement contractuel. Elle fera l'objet d'une restitution sous **forme d'un rapport lisible par un public informé mais non spécialiste** et d'un **résumé** destiné à être diffusé largement. La remise du rapport donnera lieu à un séminaire de restitution où les principaux enseignements pourront être discutés en présence d'autres chercheurs et d'acteurs impliqués ou non dans les terrains objets des investigations. D'autres formes de valorisation et de diffusion seront envisagées en concertation avec les lauréats dans l'année qui suivra la remise du rapport.

Durant la durée de la recherche, en concertation entre le commanditaire et l'équipe de recherche, des réunions seront organisées à différentes étapes clés (pour discuter des terrains et hypothèses retenus, des premières observations réalisées, des difficultés rencontrées ou du plan du rapport final, par exemple). L'équipe de recherche devra prévoir le temps nécessaire à ces rencontres dont le nombre demeurera limité (prévoir trois réunions par an qui se tiendront à La Défense ou en visioconférence). Différentes notes intermédiaires ou livrables attestant de l'avancée du travail devront également être fournis.

3. Livrables attendus

A minima :

- Rapport de recherche aux formats Word et pdf (rédigé en français) ;
- Synthèse concise du rapport (4 pages) ;
- Participation à l'une des journées de travail ou séminaire/webinaire qui seront organisés.

4. Calendrier prévisionnel

- **Lancement de l'appel à projets de recherche : 10 juin 2021**
- **Remise des candidatures : 30 septembre 2021**
- **Jury : fin octobre 2021**
- **Désignation des lauréats : fin octobre 2021**
- **Engagement des premiers financements : décembre 2021**

Un séminaire national (ou, à défaut, un webinaire) de lancement du programme sera organisé en décembre 2021.

5. Valorisation

Les équipes de recherche devront s'inscrire dans le dispositif global de valorisation du programme et l'alimenter. Toutes les propositions en ce sens seront examinées attentivement.

Annexe 1 – Comité de pilotage

- Anne d’Orazio, Maître de conférences en Ville & Territoires, Ecole Nationale Supérieure d’Architecture de Paris la Villette ;
- Marie-Pierre Lefevre, Professeur en Sociologie, université de Tours ;
- Christine Lelévrier, Professeur, Ecole d’urbanisme de Paris, Université Paris-Est-Créteil

- Leroy Merlin Source : Denis Bernadet, animateur scientifique ;
- Fondation de France : Patrice Cieutat, Responsable Programme Habitat et Fondations abritées
- Plan Urbanisme Construction Architecture : Hélène Peskine, secrétaire permanente et Eva Simon, chargée de programme ;

- FNAIM : Jean-Marc Torrolion, président de la FNAIM ;
- Procvivis Immobilier : José de Juan Mateo, Directeur Délégué;
- Nexity (à confirmer) : Eric Barbarit, directeur des métiers de la copropriété ;
- Foncia : Odile Dietenbeck, responsable RSE ;

- Union Sociale pour l’Habitat (USH) : Chrystel Gueffier-Pertin, conseillère accession sociale, vente Hlm, copropriété ;
- Assemblée des Communautés de France : Claire Delpech, Conseillère finances, fiscalité, Habitat
- QualiSR : José de Juan Mateo, vice-président de QualiSR ;

- DHUP : Bruno Gomez, chargé de mission « copropriété » ou Alé Sall, référent « copropriété » pour la mission de coordination interministérielle du plan de rénovation énergétique des bâtiments ;
- Agence Nationale de l’habitat : Sébastien Catte Wagner, Directeur du plan national de traitement des copropriétés fragiles et en difficultés), ou Didier Bravaccini ;

- Fédération Nationale des Agences d’Urbanisme (FNAU) : Zoé Chaloin, chargée de mission.
- Agence nationale pour l’information sur le logement (ANIL): Roselyne Conan, Directrice Générale, ou Louis du Merle, Responsable du Pôle juridique ;
- Urbanis : Davis Perez, référent national copropriétés ;

- Association des Responsables de Copropriétés (ARC) : Emile Hagège, Directeur Général ou Claude Pouey, responsable de Copro Services ;
- CLCV : David Rodrigues, référent copropriété ;

Annexe 2 – Documents à remettre

Trois documents doivent être fournis pour répondre à l'appel d'offre :

1. Résumé de la proposition (2 pages maximum)

Référence de la consultation de recherche : « (Ré)généraliser les copropriétés »

Intitulé du projet :

Nom de l'organisme porteur du projet :

Désignation de la personne responsable scientifique du projet : Prénom et nom, titre et fonctions

Composition de l'équipe scientifique : Prénom et nom, titre et rôle dans l'appel à projet

Coût prévisionnel des travaux : montant HT, TVA et TTC sans arrondir

Organisme(s) cofinanceur(s), s'il y a lieu

Montant du financement demandé TTC

Durée de la recherche en mois

Résumé de la proposition : préciser la problématique, les objectifs, la méthode et les résultats attendus.

2. Descriptif scientifique de la proposition (15 pages maximum)

1. Exposé de la proposition

- Question(s) de recherche traitée(s), hypothèse(s)/enjeux et résultats attendus
- Justification du projet au regard de la consultation
- Méthodologie et principales étapes de la recherche (calendrier à fournir)
- Références bibliographiques essentielles sur la question traitée

2. Équipe mobilisée

- Composition, temps affecté à la recherche et responsabilité de chaque membre de l'équipe et de chaque partenaire
- CV court (1 page) des principaux membres
- Participation effective ou prévue à d'autres programmes de recherche (sur ces mêmes thèmes)
- Références bibliographiques des membres de l'équipe.

3. Budget

- Budget prévisionnel détaillé (et justification des demandes financières)

3. Descriptif administratif de la proposition

Désignation de l'organisme contractant :

Raison sociale ou dénomination sociale

Adresse complète postale et électronique, numéro de téléphone

Forme juridique et n° SIRET, Statuts

Prénom, nom, fonction de ou des personnes ayant qualité pour engager l'organisme en matière de contrat.

Désignation de la personne responsable scientifique du projet : Prénom et nom, titre et fonctions

Organisme, laboratoire

Adresse complète postale et électronique,

Numéros de téléphone

Composition de l'équipe scientifique (chercheur.e.s, organismes, adresse, téléphone, mél)

Annexe 3 - Documents à préparer

Afin de faciliter les démarches d'engagement des projets retenus, nous vous remercions de préparer les éléments nécessaires à chaque dossier : RIB, Kbis ou n° URSSAF, et copie des statuts de l'organisme, et de rédiger le devis selon le modèle ci-dessous.

Ces éléments ne seront demandés qu'aux équipes retenues : il est donc inutile de les joindre à la réponse à l'appel d'offre.

Modèle de devis

Papier à en-tête avec date d'établissement du devis

Titre du projet

Nom du responsable

Devis estimatif de l'opération (les sommes doivent être sans aucun arrondi)

1) COUTS DIRECTS

Frais de personnel, charges sociales incluses

4. Qualification	5. Temps passé	6. Salaire à la journée	7. TOTAL
	Nombre de journées€€

ET/OU

Vacations, charges sociales incluses

8. Qualification	9. Temps passé	10. Coût horaire (ou journalier)	11. TOTAL
	Nombre d'heures/ jours€€

TOTAL 1..... €

2) COUTS SPECIFIQUES

Frais de déplacement / missions : €

nombre et lieux à indiquer

Frais de reprographie :..... €
Frais de documentation :..... €
TOTAL 2..... €

TOTAL 1+2..... €

3) COUTS COMPLEMENTAIRES

Frais de gestion : % de 1+2..... €

4) TOTAL HORS TAXES : 1+2+3..... €

T.V.A. à 20 %..... € si l'organisme est assujetti à la TVA

5) TOTAL T.T.C..... €

Si l'organisme n'est pas assujetti à la TVA, le préciser

Devis certifié conforme à la comptabilité de mon établissement.

Date, Nom et qualité du signataire

Cachet de l'organisme