



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

Panorama des recherches en sciences sociales existantes et à imaginer sur les copropriétés

Version pré-publication



(Ré)généraliser les copropriétés

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

Programme de recherche en sciences sociales

INTRODUCTION : LES COPROPRIETES, NOMBREUSES MAIS PEU ETUDIEES.....	3
I. RECHERCHES EXISTANTES SUR LES COPROPRIETES.....	4
A. Les recherches internationales.....	4
B. Les recherches sur les copropriétés en France	9
C. Le phénomène de dégradation et la rénovation des copropriétés	14
II. LACUNES ET PERSPECTIVES DE RECHERCHES.....	20
A. Les acteurs des copropriétés.....	21
B. Le fonctionnement collectif des copropriétés	28
C. Diversité et difficultés des copropriétés.....	32
D. L'action publique sur les copropriétés	37
E. Besoins d'expérimentations et statistiques	41
CONCLUSION.....	44
BIBLIOGRAPHIE	45
Recherches sociologiques sur les copropriétés françaises	45
Etudes, rapports et autres travaux de recherches français à signaler	49
Recherches et études à l'international	51

Introduction : les copropriétés, nombreuses mais peu étudiées

Représentant un tiers des logements français, les copropriétés sont définies de par leur statut juridique : plusieurs copropriétaires s'en partagent la propriété, chacun possédant une part privative (un logement, un fonds de commerce, un parking, ...) et tous étant, collectivement, propriétaires des parties communes.

Les copropriétés ont fait l'objet de (quelques) recherches sociologiques depuis les années 1980. Ces recherches soulignent notamment l'imbrication entre gestion de la copropriété, entretien (et rénovation) de celle-ci et implication personnelle des individus. En France, les recherches s'attachent notamment à retracer l'histoire et les politiques publiques des copropriétés dites « dégradées ».

Mais la copropriété est une forme urbaine que les recherches urbaines françaises couvrent de manière encore incomplète. La profession de syndic ne fait l'objet d'aucune étude. Les différences de fonctionnement induites par les différents statuts juridiques de propriété partagée (copropriété, coopérative, association syndicale libre, etc.) n'ont pas été interrogées. Ni les copropriétés de petite tailles, ni les copropriétés construites après les années 1980 n'ont fait l'objet de recherches systématiques ; leurs difficultés spécifiques, en particulier, restent peu explorées. Sur le plan expérimental, la comptabilité de la copropriété constitue un angle mort. La comparaison internationale, enfin, reste embryonnaire.

Le présent document propose un état des lieux des connaissances sociologiques sur les copropriétés (I), puis recense les perspectives de recherche de d'expérimentation sur les copropriétés, perspectives issues d'un large travail de consultation d'experts sur la copropriété (II).

I. Recherches existantes sur les copropriétés

Une copropriété est « *tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes. Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.* »¹.

La copropriété constitue un mode d'habitation particulier, où la propriété d'un espace privé, le logement, entraîne la co-propriété d'un espace commun, où propriétaires occupants, locataires du secteur privé et parfois du secteur social cohabitent, où l'entretien du bâti est décidé par des instances élues. A mi-chemin entre le logement individuel privé et la coopérative de logements, d'une grande complexité juridique et organisationnelle, les copropriétés modernes sont un objet récent : en France, leur organisation a été stabilisée par la loi de 1965. A l'échelle de l'Europe cette loi – ainsi que ses évolutions et compléments depuis les années 2000 - fait plutôt figure de précurseur².

Les travaux de recherches ont été, dans cette note, séparés entre ceux portant sur les copropriétés à l'international avant de présenter les recherches portant sur les copropriétés françaises. Le principe même de la copropriété se retrouvant dans de nombreux pays, on verra en effet que certaines dynamiques ne sont pas propres aux copropriétés françaises ; les perspectives par lesquelles elles sont abordées sont, en revanche, assez distinctes.

A. Les recherches internationales

La notion de copropriété existe dans de nombreux pays. Si elles s'inscrivent dans des contextes juridiques, physiques et sociaux très différents, des enjeux récurrents apparaissent, et, en premier lieu, la gestion et la rénovation des immeubles.

Sur ce sujet, ont été identifiées deux **revues de littérature** en langue française³, deux revues de littérature rédigées en anglais sur les cas américain⁴ et anglais⁵ ainsi que plusieurs documents émis par des acteurs publics ou associatifs français comparant le fonctionnement des copropriétés en Europe⁶. Ces revues de littérature permettent d'identifier une quarantaine de publications traitant,

¹ Article 1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

² Worms B., 2005. *Difficulté des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger*, ANIL (Agence Nationale Pour l'Information sur le Logement), Habitat actualité, décembre 2005, 128p.

³ La première, réalisée par Eva Simon, a été publiée sous forme de *working paper* ; la seconde a été réalisée lors de la dernière recherche PUCA, est répartie à ce jour dans les rapports intermédiaire et définitifs.

⁴ McCabe B. C., 2011, Homeowners Associations as Private Governments: What We Know, What We Don't Know, and Why It Matters. *Public Administration Review*, 71, p.535–542.

⁵ Weatherall, D., McCarthy, F. et Bright, S. 2018. Property law as a barrier to energy upgrades in multi-owned properties : insights from a study of England and Scotland, *Energy Efficiency* 11, 24p.

⁶ Comparaisons réalisées sous la houlette du Sénat (2007 et 2013), de l'ARC (2007) et dans la recherche PUCA consacrée à la transition juridique des copropriétés.

plus ou moins directement, de la question des copropriétés dans un ou plusieurs pays développés. Comme le constate Romain Melot, rares sont toutefois les recherches qui étudient, dans une perspective sociologique, le fonctionnement concret des copropriétés : « *En définitive, le corpus des enquêtes sociologiques ou de sciences sociales qui visent spécifiquement à explorer le fonctionnement des « copropriétés pratiques » demeure réduit au niveau international.* » (Lefevre et al, 2020, p.16).

Le choix effectué ici est de présenter les recherches en les rassemblant par grandes thématiques. Après un rapide panorama de la variété des contextes et situations des copropriétés recensées, sont présentées trois enjeux successifs – qui, on le verra, sont inextricablement liés – : la gestion des copropriétés, le phénomène de dégradation qu’elles subissent parfois et la rénovation énergétique des bâtiments en copropriété.

Note 1 : le cas des « gated communities » n’est pas traité ici. Cette forme particulière de copropriété fait l’objet d’un très large champ de recherche à l’international – bien plus large, paradoxalement, que celui des copropriétés, dont elles représentent une forme particulière (fermée et sécurisée).

Note 2 : très peu de recherches ont été identifiées sur la gestion des copropriétés dans les pays en voie de développement, ce qui ne signifie pas l’absence d’enjeux pour ces pays. Au contraire, dans le contexte d’un fort développement d’immeubles d’habitation, on peut supposer que le sujet de la copropriété est, pour ces pays, un enjeu qui pourrait émerger ces prochaines années.

1. Les copropriétés s’incarnent dans une grande diversité de contextes et ont des formes urbaines, architecturales, organisationnelles très variées

Les copropriétés s’inscrivent dans une grande variété de contextes socio-économiques, juridiques et urbains. Les revues bibliographiques relèvent une trentaine de pays dans lequel au moins une publication de recherche traite de la copropriété. Le nombre de pays où cette structure juridique existe est, vraisemblablement, bien plus élevé.

Tous ces pays possèdent **un régime juridique où plusieurs personnes se partagent la propriété d’un bien immobilier**, chacune ayant la jouissance exclusive de son appartement (ou de sa maison, ou de son local commercial) et l’ensemble des copropriétaires étant collectivement propriétaires des éléments collectifs. Néanmoins, la structure juridique de la propriété, le mode de gestion des parties collectives et plus généralement l’ensemble du cadre juridique et sociologique dans lesquelles ces copropriétés évoluent peut prendre des formes très variées.

Sur le plan juridique, **certains pays (ou régions) avaient encore, dans les années 2000, comme principal enjeu la constitution d’un cadre juridique pour organiser la copropriété**⁷, là où la France a légiféré dans les années 1960 et 1970 (cf. notamment Blandy et al. 2006). Aux Etats-Unis, les grandes copropriétés, appelées CIDs (*common interest development*) ou HOA (*homeowner associations*) sont présentées comme des gouvernements privés et peuvent avoir des infrastructures et des prérogatives extrêmement étendues. Leur développement correspond notamment à une stratégie des villes pour transférer les coûts de l’extension de l’urbanisation au secteur privé (McCabe 2011). A Hong-Kong, les copropriétaires ne sont pas considérés comme les décideurs légitimes de la gestion des parties communes (Yip & Forrest, 2002). En Russie, plusieurs modes de gestion des copropriétés

⁷ Voir les travaux suivants : (Roberston, *Communities Scotland 2002*) pour l’Ecosse, (McKenzie 2003 ; Cirman et al. 2013) pour les Etats-Unis, (Blandy et al. 2006) pour l’Australie et l’Angleterre

coexistent, et s'enchaînent encore largement avec l'héritage soviétique de gestion publique des immeubles (Richard, 2013).

La nature même des copropriétés, ainsi que l'histoire de leur formation s'inscrit dans des contextes locaux très variés. Dans les centres-villes anciens, notamment en France, les immeubles en copropriétés se constituent d'abord via la vente à la découpe d'immeuble (Yates 2011, Lepoutre 2010). A l'opposé, certains CIDS américains et est-asiatiques sont de véritables villes ou quartiers de villes, construits plus récemment et constitués dès l'origine en copropriétés (Shearmur 2002, Huong 2010, Chen 2011). Certaines prennent la forme de quartiers pavillonnaires très étendues (Mc Guirk & Dowling 2011, McCabe 2011). Dans une configuration encore très différente, la majorité des copropriétés en Europe de l'Est proviennent du transfert de propriété des logements publics à leurs occupants suite à l'effondrement de l'URSS (Norris & Shield 2007). Ce phénomène de transfert de certains immeubles du parc de logement social vers des copropriétés se retrouve également, mais à une échelle moindre, en Europe de l'Ouest (Gimat et Marot 2020). Enfin, toujours en Europe de l'Ouest, le développement d'immeubles en copropriété trouve en large partie sa source dans les politiques favorisant l'accession à la propriété et la construction (Effosse 2003, Michel 2006, Nunes 2016).

Les copropriétés issues de la vente de logements sociaux

Les recherches portant sur la revente des anciens immeubles de logements sociaux à leurs locataires soulignent les nombreuses difficultés issues de ce transfert de propriété : conflit entre bailleur historique, devenu syndic, et nouveaux propriétaires, état moyen à vétuste des immeubles lors de la création de la copropriété, copropriétaires pauvres ne pouvant assumer les travaux de rénovation majeur. En bref, la revente des logements sociaux semble un terreau propice à l'apparition de copropriétés dégradées, surtout quand les structures juridiques adéquates ne sont pas mises en place (Blunt 1998, Norris & Shield 2007, *Roberston, Communities Scotland 2002*, Cirman et al 2013). Ces recherches dépassent le seul cadre de l'effondrement de l'ex-URSS, dans lequel l'ensemble du cadre régissant les copropriétés (lois, règlements, professions...) est apparu bien après le transfert massif de celles-ci à leurs anciens locataires.

En conséquence, **les représentations associées à la copropriété varient.** Aux Etats-Unis, les grandes copropriétés sont présentées comme des gouvernements privés, posant des enjeux spécifiques en termes de citoyenneté (Pacione 2006, McCabe 2011), parfois accusées de privatiser la ville et d'être une forme de sécession urbaine (McKenzie 1994). Au Japon et à Taïwan, la copropriété est abordée comme une communauté gérant ensemble un même espace (Huong 2010), là, où, en France, elle est d'abord abordée sous le prisme de l'habitat. Enfin, à Hong-Kong, les copropriétaires ne sont pas considérés comme les décideurs légitimes de la gestion des parties communes (Yip & Forrest 2002).

2. La gestion est un enjeu pour toutes les copropriétés

Bien qu'inscrites dans des contextes variés, ces copropriétés se trouvent confrontées à des enjeux semblables.

Le premier enjeu international est celui de la gestion : **les copropriétaires étant collectivement responsables des parties communes, ils doivent s'organiser pour décider de l'entretien et du devenir de leur patrimoine immobilier collectif.** Les questions abordées par la sociologie des organisations se retrouvent ici déclinées dans le contexte particulier de la copropriété, en lieu et place d'une administration ou d'une entreprise.

De nombreuses publications traitent l'implication des copropriétaires dans la gestion (Altmann 2014, *Roberston 2002*, McKenzie 2006, Hsieh 2009, Cirman 2013, Richard 2013, Chan & Choi 2015, Webb & Webber 2017) : leur formation et leur(s) compétence(s) (ou leurs difficultés) pour gérer la copropriété ; les conflits entre copropriétaires ; la mobilisation des copropriétaires dans les instances de gestion ; la représentation et le caractère démocratique du fonctionnement de la copropriété.

La seconde question récurrente est celle de la relation entre copropriétaires et professionnels de gestion : l'équilibre des forces entre copropriétaires et gestionnaires, parfois entre promoteur, gestionnaire et copropriétaire (Blandy et al. 2006, McKenzie 2006, Yip & Forrest 2002, Cirman 2013, Web & Webber 2017) ; les conflits entre copropriétaires et syndic (*Roberston 2002*, McKenzie 2006) ; plus rarement, la formation des professionnels (Blunt et al 1998). On notera ainsi, qu'à Hong-Kong, les copropriétaires ne sont pas considérés comme les gestionnaires légitimes de l'immeuble : cette gestion revient en premier lieu aux professionnels (Yip & Forrest 2002). Dans ces situations, les enjeux de gestion se déplacent : pour les copropriétaires, l'enjeu n'est plus la décision pour l'entretien du patrimoine bâti, mais la capacité à peser dans cette décision.

Plusieurs recherches soulignent l'importance, pour le bon fonctionnement des copropriétés, des relations de confiance qui se tissent entre copropriétaires ; ces relations demandent un temps long pour s'établir (Altmann 2014, Puustinen et al., 2018, Williams & Dair 2007). D'autres recherches soulignent l'importance du lien – invisible dans le droit – entre l'implication des copropriétaires dans la gestion de la copropriété et leur implication dans la vie de l'immeuble (Nunes 2016, Richard 2013, Schijman 2020).

3. La dégradation du bâti apparaît comme une conséquence de difficulté de gestion, entraînant parfois une implication des acteurs publics

Le deuxième thème récurrent est relatif à la copropriété non pas en tant qu'organisation, mais en tant que bâtiment. **Si les copropriétaires ne se décident pas à assurer l'entretien de leur ensemble immobilier, celui-ci se dégrade** et peut poser des problèmes de sécurité publique (chute de matériaux, incendie), de salubrité (logements insalubres) et/ou de constitution de poches de pauvreté (Yip & Forrest 2002, Le Garrec 2010, Lees 2014).

Selon les pays, **l'étendue des recherches consacrées à cette question apparaît variable** : le phénomène est parfois simplement évoqué en marge d'autres recherches (Brunn & Frantz 2006, Yip & Forrest 2002) ou apparaît plutôt dans des rapports publics⁸ que dans des publications de recherches, alors qu'il structure assez largement les recherches consacrées aux pays issus de l'URSS (Blunt et al 1998, Norris & Shield 2007, Cirman 2013).

La plupart des gouvernements étudiés se saisissent de la question de la rénovation des immeubles en copropriété. Le problème public peut être formulé de différentes manières : sécurité publique à Hong-Kong (Yip & Forrest 2002), *leaky condos* (« copropriétés qui fuient ») au Canada (*Bain, Canada Mortgage and Housing Corporation 2002*), délinquance en Californie (*Johnston & Johnston-Dodds, California Research Bureau 2002*), conditions de logement des ménages pauvres ou amélioration du confort des logements en France et aux Pays-Bas (Meijer 1993, Lefeuvre 2010), ou encore déperdition énergétique à l'échelle de l'Union Européenne (Norris & Shield 2007). La question de la rénovation des immeubles construits dans les décennies 1960/1970 apparaît toutefois comme un enjeu commun à de nombreux pays développés (Webb & Webber 2017).

⁸ Notamment : (*Bain, Canada Mortgage and Housing Corporation 2002*) au Canada ; (*Johnston & Johnston-Dodds, California Research Bureau 2002*) en Californie (*Roberston, Communities Scotland 2002*) en Ecosse.

Les gouvernements locaux ou nationaux vont intervenir sur cet enjeu de rénovation via la législation encadrant l'organisation des copropriétés (ARC 2007, Sénat 2013) et via des politiques publiques dédiées. Celles-ci peuvent aller d'une meilleure connaissance des copropriétés du territoire et de leurs difficultés (rapports ou recherches dédiées, mise en place d'outils statistiques de suivi) jusqu'à l'intervention sur les copropriétés jugées problématiques, en passant par différents outils incitatifs et coercitifs : formation et information, subventions, défiscalisation, mises en demeure de réaliser des travaux, etc. On retrouve alors la plupart des politiques publiques déployées en France, à l'exception des politiques d'interventions globales sur une copropriété (OPAH copropriété, Plan de Sauvegarde) et de la mise sous administration judiciaire : aucun équivalent de ces deux modes d'intervention n'a été identifié à ce jour. **L'intervention publique apparaît cependant, dans l'ensemble, plutôt à ses débuts** : « *Jurisdictions around the world are beginning to struggle with the need to revitalise mature condominium neighbourhoods* »⁹ (Webb & Webber 2017).

4. La transition énergétique fait émerger un nouveau champ de recherches (et d'actions publiques) : la rénovation des copropriétés

Réciproque des questions de dégradation du bâti, la rénovation des copropriétés est également traitée par plusieurs recherches. Le prisme de celles-ci est généralement de **comprendre les leviers et obstacles à la rénovation énergétique des bâtiments**. Une revue de littérature liste ainsi les obstacles identifiés pour la mise en oeuvre de projets de rénovation énergétique dans les copropriétés (Weatherall et al. 2018). Les auteurs identifient des travaux de comparaison en Europe qui pointent différentes catégories d'obstacle à cette rénovation : incertitudes sur le gain financier induit par les travaux, problèmes de financement des travaux, problèmes organisationnels, défaut d'expertise ou d'accès à l'information (Matschloss et al. 2013 ; Uihlein and Eder 2009). Les enjeux d'organisation juridique de la copropriété (présence d'un conseil syndical, règles de majorités, etc.) et de dissociation entre propriété et bénéfice des travaux y sont largement discutées.

Les copropriétés européennes apparaissent comme des ensembles immobiliers où la rénovation énergétique est plus difficile à mettre en oeuvre que dans l'habitat individuel, principalement en raison de la difficulté à décider de travaux dans ces ensembles. En revanche, les travaux seraient réalisés par des professionnels mieux formés, et donc plus susceptibles d'être de bonne qualité (Meijer et al., 2009).

Le rôle des « leaders » dans les rénovations énergétiques est également souligné ; les conflits apparaissent, à l'inverse, comme une source de blocages longs à dépasser. En Australie, la rénovation énergétique apparaît assez peu prioritaire pour les gestionnaires d'immeubles, qui privilégient l'entretien courant (Altmann 2014).

⁹ « Les gouvernements de divers pays commencent à réaliser l'importance de rénover les quartiers de copropriétés vieillissantes ». (Traduction de l'auteur de la note).

B. Les recherches sur les copropriétés en France

Si des formes anciennes de copropriété existent, en France, depuis des siècles, c'est au XXe siècle que celles-ci se développent (Lagraulet 2018). La loi de 1965 marque alors le début d'une régulation de la copropriété par le biais du droit, approche qui reste prédominante les cinquante années suivantes (Lefeuvre 2010). Une approche par le bâti apparaît toutefois dans les années 1990 et se renforce progressivement (Simon 2017). Celle-ci s'incarne actuellement dans deux sujets distincts : le traitement des copropriétés dites « dégradées » et la rénovation énergétique des copropriétés ; sujets qui entraînent, à leur tour, des effets dans la sphère du droit.

Comparativement à d'autres formes de logement, notamment le logement social, **peu de recherches portent sur les copropriétés françaises**. Peu connues statistiquement avant la fin des années 2010, leur progressive mise à l'agenda des politiques publiques nationales entraîne un volume croissant de recherche qui leur est consacré.¹⁰

Note : Sont présentées ici les recherches sur la copropriété. Les (nombreux) travaux d'étude réalisés par les agences d'urbanisme et les prestataires opérationnels ne sont pas recensés ici.¹¹

5. Si le fonctionnement des copropriétés est encadré par la loi de 1965, c'est l'organisation pratique de leurs membres qui donne aux copropriétés leur capacité à décider de l'avenir de leurs immeubles

Le principe du fonctionnement des copropriétés moderne est entériné par la loi de 1965. Celle-ci prévoit trois organes de gestion de la copropriété :

- Une Assemblée Générale, qui comprend l'ensemble des copropriétaires, vote le budget, les investissements (dont les travaux), nomme le syndic et le conseil syndical ; elle se réunit au moins une fois par an ;
- Un syndic, qui peut être un professionnel extérieur à la copropriété, un copropriétaire bénévole ou, plus rarement, s'organiser sous forme coopérative ; chargé de l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale, il lui rend compte tous les ans ;
- Le Conseil Syndical, composé de copropriétaires élus, avec à sa tête le Président du Conseil Syndical, est chargé d'accompagner le syndic et d'organiser, entre deux assemblées générales, les questions courantes de la copropriété ; ses prérogatives se voient renforcées par la loi Elan (2018), avec notamment la capacité à engager des travaux sans consulter l'Assemblée Générale (c'est-à-dire l'ensemble des copropriétaires).

Sur le plan juridique, la copropriété, source de nombreux contentieux, se voit encadrée d'un corpus législatif et réglementaire conséquent et est, essentiellement, une affaire des professions juridiques spécialisées (Lefeuvre 2010).

Sur le plan sociologique, en revanche, l'ensemble des recherches soulignent l'importance du travail des acteurs en présence, qu'ils soient professionnels (syndics, gardiens, acteurs de la rénovation,

¹⁰ A cet égard, le PUCA a une posture particulière car il finance des recherches sur la copropriété depuis plusieurs décennies (Forêt 1987 ; Lefeuvre 1994 ; programme d'expérimentations 2010-2015 ; Lefeuvre et al. 2018 ; Lefeuvre et al. 2020).

¹¹ Une recension systématique est envisagée dans le cadre de la publication de la version définitive de ce panorama, prévue en fin d'année 2021.

etc.), copropriétaires ou habitants (les deux dernières catégories se recoupant). Au travail rémunéré des professionnels, répond un *travail pour l'immeuble* des copropriétaires/habitants, travail qui, s'il est gratuit, joue un rôle essentiel dans le fonctionnement quotidien des copropriétés (Lefevre et al. 2020).

Au-delà des règles de droit, selon lesquelles l'Assemblée Générale constitue le centre névralgique de la décision en copropriété, les recherches pointent également l'importance de l'élaboration de la décision en amont de l'Assemblée Générale : préparation des décisions, mobilisation des copropriétaires, travail de conviction de ceux-ci, etc. L'Assemblée Générale apparaît alors comme le théâtre où se met en scène une décision longuement travaillée (Lefevre 1999, BrisePierre 2011, Lefevre et al 2020). Le président et les membres du conseil syndical apparaissent ainsi comme des figures centrales du fonctionnement des copropriétés, très au-delà des missions qui leur sont dévolues dans les textes juridiques (Golovtchenko 1998, Lefevre 1999, Lefevre et al 2020). Les locataires qui, juridiquement, n'ont aucune part dans le fonctionnement des copropriétés, ne sont en pratique pas exclus du fonctionnement des copropriétés populaires (Lefevre et al 2020).

6. Grands repères chiffrés : les copropriétés sont majoritairement de petits immeubles en ville, gérées par un syndic professionnel

Qualifiées de « phénomène mineur, presque marginal » en France en 1971¹², les copropriétés se sont depuis largement développées : elles représentent un quart des logements français en 2007, soit plus de six millions de logements répartis sur cinq-cent-mille copropriétés¹³. En 2013, 28% des logements du parc métropolitain sont en copropriété¹⁴.

La quasi-totalité des logements en copropriété sont des appartements (94 % en 2013). La moitié de ces logements sont des résidences principales occupées par leur propriétaire. Les maisons en copropriété sont en quasi-totalité occupées par leur propriétaire, à titre de résidence principale ou secondaire¹⁵.

Les copropriétés de moins de cinq logements constituent la très grande majorité des copropriétés : 54 % dans le parc collectif et 91 % dans le parc individuel¹⁶ comptent 5 logements ou moins. Le parc des logements en copropriété est d'ailleurs relativement ancien : près des deux tiers des copropriétés dans le collectif ont au moins un appartement construit avant 1970 (contre un logement sur deux dans l'ensemble du parc collectif), dont la moitié ont été bâtis avant 1914¹⁷.

Le syndic professionnel demeure, en France, le gestionnaire de référence des immeubles. Ainsi, selon les données de l'Enquête Nationale Logement, « *dans le collectif, en 2013 comme en 2001, parmi les ménages copropriétaires de leur résidence principale, neuf sur dix recourent à un syndic professionnel. Dans l'individuel, en 2001, la répartition était relativement équilibrée entre*

¹² Haumont N., Haumont H., Raymond H., 1971. *La copropriété*, Paris, CRU, 209p.

¹³ *Données FILOCOM 2007, cité par Braye 2012*

¹⁴ Données FILOCOM 2013, extraites de Insee Références, édition 2017 - Fiches - Copropriétés <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586040>

¹⁵ Insee Références édition 2017 - Fiche Copropriétés <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586040>

¹⁶ C'est-à-dire que 91% des copropriétés constituées de maisons (et non d'appartement) comptent 5 logement ou moins.

¹⁷ Insee Références édition 2017 - Fiche Copropriétés <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586040>

intervenants rémunérés et bénévoles, mais depuis, la part des bénévoles a baissé (41,7 % en 2013). »
¹⁸. Cette tendance semble continuer de se vérifier aujourd’hui : la majorité des copropriétés semble tenue par un syndic professionnel¹⁹.

7. La copropriété superpose une instance de décision et un lieu de vie

Au sein des copropriétés, se côtoient des locataires et des propriétaires. Les premiers habitent la copropriété, sans pouvoir intervenir, ou presque, sur les décisions de gestion qui y sont prises. Les seconds exercent un droit de vote, ainsi que parfois des fonctions élues (membre ou président du conseil syndical) orientant directement le fonctionnement de la copropriété. Sans y habiter²⁰, les propriétaires bailleurs (qui louent leur logement aux locataires) disposent du même droit de vote et des mêmes possibilités de participation aux instances de la copropriété. Enfin, selon des configurations, peuvent également cohabiter au sein d’une copropriété les propriétaires et gérants de locaux commerciaux, de cabinets médicaux, des locataires du parc social, un ou plusieurs gardiens, des colocataires, des occupants sans droits ni titre, etc.

Ces relations de voisinage (ou d’absence de voisinage, pour les propriétaires bailleurs) s’imbriquent directement avec le fonctionnement quotidien de la copropriété, ainsi qu’avec le fonctionnement de ses instances (conseil syndical, assemblée générale, plus rarement syndic coopératif). Réciproquement, les tensions qui s’exercent parfois au sein de ces instances (notamment au sujet des travaux et du paiement des charges) se répercutent sur les relations de voisinage.

Les recherches en sociologie consacrées aux copropriétés s’intéressent toutes, directement ou indirectement, à ce lien entretenu entre voisinage et décision collective. On citera en particulier l’ouvrage fondateur de Marie-Pierre Lefevre (1999) ; la description détaillée des rapports de voisinage dans l’immeuble haussmannien habité par David Lepoutre (2010) ; les analyses sur la vie dans plusieurs grandes copropriétés en « tour et barre » (Forêt 1987, Lees 2014, Le Garrec 2014) ; l’importance des cages d’ascenseurs dans la mobilisation du voisinage (Motta 2014).

Ces relations de voisinage sont, par ailleurs, ancrées dans des lieux : paliers, hall d’entrée, cours et courettes, salles communes, jardins partagés. Souvent perçus comme secondaires par rapport à l’espace du logement, ils jouent pourtant un triple rôle : ils permettent la circulation des personnes et des biens, assurent des fonctions techniques essentielles et sont le lieu physique des interactions sociales de voisinage (Djaoui et Soichet 2018).

8. L’action publique sur les copropriétés : d’abord abordées par le droit, les copropriétés deviennent un objet de politiques urbaines d’abord circonscrit (habitat dégradé), qui s’élargit progressivement

La mise à l’agenda public des copropriétés est d’abord une mise à l’agenda juridique.

Après la première guerre mondiale et la multiplication des immeubles collectifs qui s’en suit, les difficultés de gestion des copropriétés entraînent une série d’études dans les années 1920, qui débouchent en 1938 sur une loi qui organise le fonctionnement de la copropriété²¹ : y apparaissent

¹⁸ Insee Références édition 2017 - Fiche Copropriétés <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586040>

¹⁹ Les résultats de la nouvelle ENL sont attendus pour 2022. En attendant, voir les statistiques produites par l’ANAH à l’aide du registre des copropriétés, évoquées dans le paragraphe suivant.

²⁰ Sauf à être à la fois propriétaire bailleur d’un logement et propriétaire occupant d’un second logement au sein de la même copropriété ; configuration qui, sans être fréquente, n’est pas non plus rare.

²¹ Loi du 28 juin 1938 relative au statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

les notions de syndicat, de syndic, de parties communes et privatives, de quote-part et de règlement de copropriété (Lagraulet 2018). Selon la loi de 1938, alors conçue pour de petits immeubles en copropriété, toute modification ou amélioration de l'immeuble doit être entérinée par un vote unanime – vote qui s'avère pratiquement impossible à obtenir quand la copropriété est partagée entre plusieurs dizaines, voire plusieurs centaines de copropriétaires. Or, avec la reconstruction, de grandes copropriétés, comportant plusieurs centaines de logements, se développent : les limites de la loi de 1938 sont patentes.

La *loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis* crée un nouveau statut pour les copropriétés. Cette loi fondatrice, toujours en vigueur à ce jour, est un jalon important dans l'organisation des acteurs de la copropriété : elle marque l'entrée de la copropriété dans le giron du Ministère de la Justice (les copropriétés relevaient jusque-là du Ministère de la Construction) et permet la structuration d'un champ d'experts juridiques de la copropriété. La loi de 1965 fait ensuite l'objet de modifications régulières, qui, au moins jusqu'à la fin des années 2000²², laissent inchangés les grands principes de la loi (Lefevre 2010).

Au sein des politiques publiques urbaines, la mise à l'agenda des copropriétés s'initie dans les collectivités locales avant d'être relayée à l'échelle nationale ; elle reste, jusque dans les années 2010, focalisée sur les copropriétés paupérisées.

A partir de la fin des années 1970, plusieurs collectivités locales s'inquiètent des difficultés que connaissent certaines des copropriétés récentes de leurs territoires. Les problèmes mis à l'agenda (locataires mal-logés ou concentration d'habitants précaires dans un habitat dégradé) ainsi que les solutions retenues (transformation en logement social, aménagement urbain, accompagnement social) varient. Un groupe de recherche²³ réalise de premiers travaux qui décrivent l'entrée dans un cycle de dégradation au gré de plusieurs facteurs : malfaçons du bâti ; difficultés de commercialisations ; difficultés de gestion ; départ des copropriétaires les plus solvables (GETUR 1984, GRAPE 1989). A la fin des années 1980, le sujet est ainsi à l'agenda dans plusieurs communes d'une dizaine d'agglomérations, souvent très touchées par la reconstruction (Simon 2017, Lefevre 2010).

Au niveau national, les copropriétés s'inscrivent à l'agenda du Ministère de l'Équipement au milieu des années 1990 : il s'agit de permettre une intervention, par le biais de dispositifs publics, pour faciliter la rénovation du bâti et lutter contre la paupérisation des habitants. Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (« OPAH »), initialement destinées aux centres anciens dégradés, sont ouvertes aux grandes copropriétés en 1994 (elles sont alors appelées OPAH-CD, pour *Copropriétés Dégradées*) ; en 1996, la loi vient entériner un dispositif spécifique, les Plan de Sauvegarde : « *Le problème public des copropriétés dégradées est désormais assimilé à celui des quartiers en difficulté.* » (Lefevre 2010, p.94). Sur le plan juridique, les copropriétés restent du strict ressort de la Justice : si la loi de 1994 introduit la notion de « copropriété en difficulté », les seuls acteurs pouvant y intervenir relèvent de la sphère de la justice (syndics, juges, administrateurs provisoires).

²² Le vote de la loi Elan en 2018, qui renforce considérablement le rôle du conseil syndical, puis les mesures d'urgences votées dans le cadre de la pandémie actuelle n'ont pas fait l'objet de travaux de recherche. On ne s'aventurera donc pas à trancher ici si ces éléments constituent ou non un changement de paradigme concernant la législation sur les copropriétés.

²³ Nommé le GETUR, puis le GRAPE.

Le milieu des années 2000 marque une nouvelle inflexion dans les politiques publiques – locales comme nationales – sur les « copropriétés dégradées ». Les moyens alloués s'étoffent ; l'apparition de l'ANRU et de la déclaration d'état de carence offre aux communes de nouvelles solutions, radicalement différente des rénovations permises par les OPAH-CD et les Plan de Sauvegarde. Dans plusieurs territoires, l'intervention publique sur les copropriétés s'inscrit dans les politiques publiques de l'habitat²⁴ ; les études locales se multiplient. Les acteurs locaux acquièrent également un droit à signaler à la justice les difficultés des copropriétés de leur territoire (Lefeuvre 2010).

Dans les années 2010, l'action publique s'étoffe encore. Les « copropriétés dégradées » – qui ne font toujours l'objet d'aucune définition formelle, ce qui permet de rassembler dans la catégorie des situations très diverses, voire divergentes (Simon 2017) – sont désormais séparées en plusieurs catégories, faisant appel à de nombreux dispositifs publics : les copropriétés « pas encore dégradées », devant être surveillées ; les copropriétés « dégradées », à rénover ; et les copropriétés « trop dégradées », à faire disparaître (Simon 2017). Le champ de « la copropriété » et de ses acteurs juridiques reste toutefois bien distinct des acteurs publics sur les « copropriétés dégradées », même si les deux groupes d'acteurs possèdent des lieux d'échanges²⁵.

Enfin, la problématique de la rénovation énergétique semble marquer, une fois encore, un tournant dans le sens du renforcement de la présence des acteurs de la Ville sur les copropriétés²⁶. Ce tournant, observé d'abord au niveau local²⁷, semble s'institutionnaliser. L'ensemble des copropriétés entrerait désormais dans le champ des politiques publiques urbaines. Deux enjeux semblent se superposer : celui de l'entretien et de la rénovation des équipements et du bâti, d'une part, relevant du réseau d'acteurs de la ville ; celui de la rénovation énergétique, de l'autre, mobilisant un réseau qui semble en partie différent (services publics liés à l'énergie, métiers de la rénovation énergétique, conseillers en rénovation). Ceci se traduit par des dispositifs publics – intercommunaux, nationaux, parfois communaux, départementaux ou régionaux – de plusieurs natures (formation, conseil, aides et prêts financiers, etc.), mais également, dans les lois – l'exemple le plus récent étant l'obligation, pour l'ensemble des copropriétés, de réaliser un Diagnostic de Performance Energétique et un Plan Pluriannuel de Travaux. Ces nouvelles lois ne s'inscrivent plus dans le champ de l'habitat, mais dans celui de la transition écologique (Loi Energie-Climat en 2019²⁸ et Loi Climat et résilience, en cours d'examen).

Le programme de recherche (Ré)généraliser les copropriétés se construit alors que l'action publique semble se structurer autour de nouvelles problématiques (la transition écologique), de nouveaux acteurs (dont il reste à cerner précisément les contours) et semble faire le lien entre deux champs d'acteurs historiquement bien distincts : celui des experts juridiques de la copropriété, d'une part, et celui des acteurs urbains (notamment de la Politique de la Ville), de l'autre.

²⁴ Les copropriétés dites « dégradées » se retrouvent, selon les cas, au sein des interventions de la Politique de la Ville, de la lutte contre l'habitat indigne, ou sont constituées en politique à part.

²⁵ Au niveau national, on citera par exemple le Forum des Politiques Publiques sur l'Habitat Privé, qui, quand il traite des copropriétés, invite des experts juridiques (avocats, syndics).

²⁶ Ce paragraphe prend appui sur les entretiens et lectures techniques réalisées en préparation du programme de recherche (Ré)généraliser les copropriétés. Les faits rapportés n'étant pas, contrairement au reste du I., appuyés sur des recherches publiées, le choix a donc été fait d'une certaine prudence dans la rédaction.

²⁷ Par exemple, dispositif MurMur à Grenoble, lancé en 2010.

²⁸ LOI n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat, [JORF n°0261 du 9 novembre 2019](#)

C. Le phénomène de dégradation et la rénovation des copropriétés

En France, les recherches en science sociale sur les copropriétés débutent – et se structurent assez largement – autour du phénomène dit de dégradation des copropriétés.

9. Le phénomène de dégradation des copropriétés est lié aux difficultés, pour les copropriétaires concernés, de s'organiser pour améliorer la situation de leur immeuble

Si le phénomène de dégradation des copropriétés occupe une place centrale dans les recherches françaises, il constitue un phénomène lié à l'organisation même de la copropriété et de ce fait, n'a pas de nationalité. **La dégradation des copropriétés apparaît comme un phénomène international**, lié au mode de gestion des copropriétés (un groupe de copropriétaire qui doit collectivement prendre une décision) (Simon 2017).

Si les acteurs publics français entrent d'abord dans le sujet des copropriétés « en difficulté » par le prisme des questions urbaines (état du bâti, du quartier) et de peuplement (paupérisation des habitants) (Le Garrec 2010, Leone 2017), les recherches montrent sans équivoque que la capacité des copropriétés à résoudre les difficultés auxquelles elles sont confrontées se joue avant tout dans la gestion (Le Garrec 2010, Lefeuvre 1999). Certaines copropriétés se trouvent en difficulté dès leur départ, confrontées à des malfaçons techniques, juridiques, à des difficultés de commercialisation, voire à un cumul de plusieurs de ces facteurs (Ballain 1987, Foret 1987, Le Garrec 2010, Simon 2017). Mais, dans des contextes proches, certaines copropriétés sortent de la spirale de la dégradation, quand d'autres s'y enfoncent (Ballain 1987, Le Garrec 2010).

10. Les copropriétés dites « dégradées » constituent un problème public qui désigne un certain type de copropriétés connaissant, ou ayant connu un phénomène de dégradation

Les premières recherches datent de la fin des années soixante-dix, soit une quinzaine d'années après la création juridique de la copropriété moderne. Menées par un collectif de recherche, le GETUR²⁹, elles concernent des copropriétés des années cinquante à soixante-dix situées en région Rhône-Alpes. Leur méthodologie consiste à dénombrer et à qualifier l'évolution du peuplement et de la gestion de copropriétés. Les chercheurs constatent que certaines de ces copropriétés ont un bâti mal entretenu, des charges élevées et des problèmes d'impayés de charge ; des populations modestes, souvent d'origine immigrée, y habitent. En étudiant plusieurs de ces copropriétés, ainsi que des copropriétés « qui ne font pas parler d'elles » possédant des caractéristiques similaires (date de construction, nombre de logements, situation urbaine, gamme de prix), **ils constatent que le phénomène est lié, entre autres, aux conditions de promotion et de commercialisation initiale, ainsi qu'à la suite de l'histoire de la copropriété** (travaux du GETUR entre 1983 et 1991 ; en particulier Ballain 1987).

Plusieurs recherches en sociologie de l'action collective viennent ensuite **souligner l'importance de l'organisation de la copropriété pour comprendre l'état de son bâti**. Ainsi, les difficultés de l'habitat (bâtiment en mauvais état, charges élevées, paupérisation des occupants) sont-elles souvent corrélées à un mauvais état de l'organisation : gestion défailante, conflits entre propriétaire, incapacité du collectif à prendre des décisions et/ou à les mettre en œuvre. Plus encore, **ces recherches soulignent le caractère essentiel de l'organisation dans les cas de retour à la normale** :

²⁹ GETUR : Groupe d'Etude et de Recherche sur le Travail et l'Urbain. Groupe de chercheurs grenoblois comprenant notamment : R. Ballain, C. Jacquier, A. Jeantet.

une gestion efficace, où syndic et conseil syndical sont bien coordonnés, doublée d'Assemblées générales où les décisions sont adoptées serait une des conditions nécessaires à ce qu'une copropriété puisse, de manière autonome, enrayer le phénomène de dégradation de l'habitat (Golovtchenko 1998 ; Lefeuvre 1999).

Parallèlement, d'autres recherches, tournées cette fois-ci vers les habitants de ces copropriétés, **soulignent le rôle éminemment complexe que jouent les copropriétés dites dégradées vis-à-vis de leurs habitants** : elles sont à la fois un lieu d'accueil (notamment pour les personnes arrivant dans l'agglomération, particulièrement pour les personnes immigrées) et d'ancrage ; un stigmate (lié à l'image de la copropriété, à la honte d'y habiter) et une ressource symbolique (pour ceux qui y sont ancrés) ; un lieu-repoussoir comme un nœud dans la constitution de réseaux familiaux, amicaux et ethniques ; si elles offrent des conditions de logement non conformes aux normes de confort, voire de sécurité, elles permettent l'expression de certaines stratégies résidentielles (Foret 1987 ; Lelévrier 2000).

Les grandes copropriétés connaissant d'importantes difficultés sont également l'occasion d'observer en détail la gestion des copropriétés et ses possibles dérives. Les figures du président de conseil syndical, du syndic et du gardien apparaissent ainsi centrales dans les fonctionnements – et dysfonctionnements de ces copropriétés (Le Garrec 2010, Lees 2014, Simon 2017). La gestion peut y connaître des dysfonctionnements extrêmes : sur trois grandes copropriétés marseillaises est ainsi observé un « *système généralisé des arnaques* » (Lees 2014). Celui-ci conduit à diversifier les idéaux-types de gestion proposés par les recherches internationales, pour y inclure notamment des formes de gestion qui vont à l'encontre de l'intérêt direct de l'immeuble, au profit d'un petit groupe (Simon 2017).

11. L'action publique sur les copropriétés dites « dégradées »

Dans l'ensemble critiques de l'action publique sur les copropriétés dites « dégradées », les recherches pointent l'effet parfois désorganisateur de l'intervention publique, qui délégitime les acteurs de la gestion des copropriétés (Lefeuvre 1999), voire aggrave les difficultés des copropriétés ciblées (Le Garrec 2010, Leone 2017) et impacte lourdement les trajectoires – déjà fragiles – des copropriétaires occupants (Le Garrec 2010, Habouzit 2018). D'autres recherches montrent l'influence des cadres cognitifs³⁰ des acteurs publics sur les actions publiques menées ; ainsi, parfois, la méconnaissance du fonctionnement de la copropriété a pu amener à adopter des actions qui se sont révélées inadaptées (Beck 2005, Le Garrec 2010, Leone 2017).

Les situations des agglomérations de Grenoble et Lyon, où la gestion des copropriétés est prise en compte dès le départ, amènent un constat plus nuancé. Si les grandes copropriétés dangereuses, insalubres et endettées de ces agglomérations disparaissent (alors que, sur d'autres territoires, les situations des copropriétés les plus en difficultés s'aggravent), les acteurs publics continuent de mobiliser des financements publics très importants sur leurs copropriétés. Dans un contexte où l'Etat ne dispose pas (encore) de données statistiques, la répartition des financements publics nationaux vient alors accroître les différences entre les territoires les plus dynamiques et les mieux dotés et les territoires les moins dotés en faveur des premiers (Simon 2017).

³⁰ Au sens de Pierre Muller. Muller P., 2005, Esquisse d'une théorie du changement dans l'action publique : Structures, acteurs et cadres cognitifs, Revue française de science politique, 2005/1 Vol. 55, p. 155-187

12. La rénovation des copropriétés s'ancre dans la capacité de certains acteurs à convaincre l'ensemble des copropriétaires à s'engager dans un processus d'amélioration global

Plus récemment, enfin, ont émergé (en France comme à l'international³¹) des travaux relatifs à la rénovation énergétique des copropriétés.

En France, un sémuaire de travaux réalisés ou coréalisés par Gaëtan Brisepierre s'attache à retracer **le rôle des différents acteurs de la rénovation des copropriétés**. Celui-ci souligne d'abord, dans sa thèse, l'importance de ceux qu'il nomme les « *leaders énergétiques* » au sein d'une copropriété pour engager celle-ci dans un projet de rénovation énergétique (Brisepierre 2010) – on notera qu'on retrouve ces leaders dans un tout autre contexte (australien : Altmann 2014). A l'extérieur de la copropriété, **la coordination des différentes instances supposées conseiller les habitants dans leurs travaux de rénovation énergétique** apparaît comme un élément important pour faciliter la décision de travaux (Brisepierre 2015). Une seconde recherche souligne à quel point cet accompagnement, pour être fructueux, doit s'inscrire dans l'environnement du ménage concerné, et interagir avec l'ensemble des acteurs permettant la rénovation énergétique (Brisepierre 2019). Ces recherches s'inscrivent plus largement dans l'évaluation des dispositifs d'accompagnement à la rénovation énergétique (Brisepierre, Chevrier, Hamon, Le Fur, Lemarec 2019). Les professionnels de la filière immobilière, s'ils apparaissent comme des acteurs-clés dans le processus d'engagement de travaux de rénovation, entretiennent in fine très peu de liens avec le microcosme de l'action publique sur la rénovation énergétique (Brisepierre, Hamon, Le Fur 2017).

Par ailleurs, si les travaux énergétiques constituent une catégorie particulière de travaux aux yeux de l'action publique, les enquêtes sociologiques montrent que **ces travaux, au contraire, sont décidés dans la continuité de l'entretien ou de rénovations plus routinières, liés à la maintenance de l'immeuble** (Brisepierre 2010, Lefeuvre et al 2020). Pour convaincre les autres copropriétaires du bien-fondé de leur projet, leurs « leader énergétiques » proposent ainsi d'abord des réponses concrètes, immédiatement mesurables, aux difficultés rencontrées par la copropriété, permettant d'asseoir leur légitimité avant de proposer des travaux de rénovation énergétiques, plus complexes – et plus coûteux (Brisepierre 2010, Lefeuvre et al 2020). Les travaux français, en ce sens, sont cohérents avec ce qu'E. Altmann décrit en Australie (Altmann 2014).

• Outils favorisant la rénovation des copropriétés

Dans le même temps que sont produites ces recherches sociologiques, le Puca et l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah) lancent en 2011 un programme de recherche-action sur l'amélioration énergétique en copropriétés. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la plateforme de Recherche et d'Expérimentation sur l'Energie dans le Bâtiment (PREBAT). Les recherche-actions sélectionnées ont pour objectif de contribuer à l'élaboration de méthodes, d'outils et de solutions de rénovation des copropriétés qui soient reproductibles auprès du plus grand nombre et facilitent l'engagement d'une copropriété dans des programmes pertinents de rénovation énergétique. Les douze projets retenus portent sur l'accompagnement ou l'expertise de projets de rénovations de copropriétés diverses (petites copropriétés de centre-ville, grandes copropriétés paupérisées, grandes copropriétés de classe moyenne, etc.) ou sur le développement d'outils facilitant la prise de décision de travaux (carnet d'entretien, fonds de travaux)³². A l'issue du programme, les acteurs

³¹ Voir aussi paragraphe sur la rénovation des copropriétés à l'international.

³² Les recherches-actions sont présentées ici :

http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/Bilan_Puca_Anah_jul2011.pdf

formulent plusieurs propositions d'évolutions législatives et réglementaires³³, en grande partie repris dans la loi Alur (2014), ainsi que des méthodes pratiques de mobilisation des copropriétaires³⁴.

Dans le prolongement de ces travaux, une thèse en génie civil propose un outil d'aide à la décision à destination des porteurs de missions de rénovation énergétique sur les copropriétés (Henriél 2019). Une autre thèse s'intéresse aux critères à prendre en compte pour évaluer la performance de projets de rénovation énergétique sur la réduction de la précarité énergétique (Hini 2017).

13. En lien avec ces thématiques, les données statistiques sur le fonctionnement des copropriétés se consolident

Avant 2017, les copropriétés françaises n'étaient connues statistiquement que par le biais d'enquêtes, telle que l'Enquête Nationale Logement, ou de sondages. **Au contraire des individus, des entreprises, des logements et des bâtiments, les copropriétés ne sont pas identifiées de manière unique et sûre dans une base de données nationale.** Aucun canal statistique ne permettait la remontée automatisée d'informations sur ce qui caractérise les copropriétés : leur mode de gestion, leur budget, le niveau d'impayés, etc. Cette absence de base de données rendait notamment impossible l'appréhension statistique du phénomène de dégradation des copropriétés (Braye 2012).

Cette inexistance statistique a eu (et a encore) des conséquences directes sur l'action publique sur les copropriétés : elle a conduit à une asymétrie d'information entre les acteurs publics locaux, et en premier lieu les collectivités locales, et les acteurs nationaux, en faveur des premiers ; l'intervention publique sur les copropriétés a donc été très largement conditionnée à la mobilisation d'acteurs locaux (Simon 2017).

Certaines collectivités³⁵ se sont dotées **d'observatoires locaux des copropriétés** ; basés sur des méthodologies très diverses, ils vont d'un travail minutieux de repérage sur le terrain de toutes les copropriétés d'un territoire, doublé de visites sur sites, à des approches statistiques indirectes mobilisant des bases de données existantes et dispensant des informations telles que le prix de vente des logements, le taux de pauvreté des occupants, le nombre de logements par immeuble, etc. Ces observatoires servent alors d'outil de cadrage à la politique locale, en permettant de lister un certain nombre de copropriétés considérées comme à risque. Sur certains territoires, il n'y a cependant pas toujours de lien direct entre les copropriétés repérées et celles effectivement ciblées par l'action publique.

Cette méconnaissance statistique de la copropriété, pointée en 2012 par le rapport Braye, se voit, dans les textes, corrigée en 2014 par la loi ALUR³⁶. Celle-ci prévoit la mise en place **d'un registre national d'immatriculation des copropriétés**³⁷, dont le renseignement est rendu progressivement

³³ Voir notamment les rapports remis par les acteurs regroupés dans l'association *Planète Copropriété* :

http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/fonds_travaux_recherche_puca_synthese.pdf
http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/plan_comptable_synthese.pdf

³⁴ Voir notamment le rapport remis également par les acteurs fédérés par *Planète Copropriété* : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/synthese_rapport_leaders.pdf

³⁵ En majorité des communes ou intercommunalité de grandes agglomérations, plus rarement des départements ou régions.

³⁶ LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

³⁷ Livre VII du code de la construction et de l'habitation, tel que créé par la loi ALUR

obligatoire. C'est au gestionnaire de l'immeuble de renseigner ce registre. Il comporte de nombreuses informations impossibles à collecter jusque-là et qui permettent de qualifier le fonctionnement des copropriétés. La France entre alors dans un très petit cercle de pays disposant de statistiques avancées sur les copropriétés (Simon 2015).

Le renseignement du registre est rendu obligatoire de manière progressive³⁸. Fin 2019, le registre, géré par l'ANAH, compte près de 400 000 copropriétés³⁹ ; début 2021, plus de 460 000⁴⁰. Les copropriétés enregistrées se déclarent gérées, dans 65% des cas, par un syndic professionnel (contre 8% de syndic bénévole et 25% sans syndic – le dernier chiffre étant vraisemblablement sous-estimé). Si la majorité des copropriétés enregistrées déclarent des impayés faibles (54% ont des sommes restant dues, en fin d'année comptable, de moins de 8% du total), un nombre non négligeable déclare d'importantes sommes restantes dues (7% déclarent entre 25 et 50% des sommes restant dues en attente, 6% déclarent plus 50% de sommes restant dues en attente). Près de la moitié des copropriétés déclarent avoir réalisé des travaux en 2018. Quelques milliers de copropriétés se déclarent soumises à des procédures judiciaires ou administratives (mise sous administration judiciaire, arrêté de péril, etc.)⁴¹.

Ce registre, qui ouvre des possibilités nouvelles en termes de connaissance statistique, n'offre pour autant pas un panorama complet de la situation des copropriétés françaises : le fichier, déclaratif, comporte vraisemblablement des erreurs et des manques, dont les caractéristiques ne sont pas connues. Les petites copropriétés non organisées, sans syndic et sans assemblées générales, apparaissent comme quasi systématiquement absentes. Environ 100 000 copropriétés restent en dehors du fichier.

Au niveau local, certaines collectivités ont mis en place très en amont – parfois dès les années 1990 (Beck 2005, Simon 2017) – des observatoires locaux des copropriétés de leur territoire. Ces observatoires, souvent réalisés par les agences d'urbanismes, plus rarement par un opérateur spécialisé, mobilisent des méthodes variées (recensement des permis de construire, exploitation de bases locales et nationales, enquêtes de terrain, etc.), et portent sur tout ou partie des copropriétés du territoire⁴². L'un des objectifs de ces observatoires est de repérer les copropriétés présentant des signes de fragilité/difficulté/dégradation⁴³, avec des indicateurs retenus assez divers : prix de l'immobilier en baisse, forte présence de ménages pauvres et/ou immigrés et/ou de locataires, signalement de logements insalubres, image négative du quartier, état du bâti, plus rarement difficulté de gestion ou impayés de charge, etc.

Avec l'arrivée du registre, plusieurs structures dotées de capacité d'études (agences d'urbanisme, services locaux de l'Etat, Cérema, communes ou intercommunalités) croisent le registre avec d'autres bases de données disponibles (fichiers fonciers, Filocom), de manière à confronter les informations

³⁸ Fin 2016 pour les copropriétés de plus de deux cent lots ; fin 2017 pour les copropriétés de plus de 50 lots ; puis fin 2018 pour les petites copropriétés

³⁹ <https://www.anah.fr/actualites/detail/actualite/le-registre-des-coproprietes-va-plus-loin/>

⁴⁰ Statistiques au 18/01/2021, <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>

⁴¹ Statistiques au 18/01/2021, <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>

⁴² La ville de Marseille, par exemple, restreint son observatoire aux ensembles immobiliers de plus de 100 logements.

⁴³ Le terme retenu varie.

détenues dans les différentes bases, et à détecter les copropriétés non déclarées au registre⁴⁴. Ces démarches demandent une part de retraitement « à la main » ; elles permettent de renforcer les contrôles de cohérence du fichier et d'identifier les copropriétés hors registre. Ces informations ne sont pour autant pas toujours utilisées lors de recensements statistiques : ainsi, l'agence d'urbanisme de Nantes fait le choix, en 2020, de ne travailler que sur les bases de données exhaustives pour décrire les copropriétés de l'agglomération nantaise⁴⁵.

La « mise en statistique » des copropriétés est ainsi en cours : l'Etat et les collectivités locales disposent désormais de données déclaratives détaillées sur le fonctionnement de la plupart des copropriétés ; mais ces données ne répondent pas, à l'heure actuelle, aux standards de la statistique publique, et laissent échapper une part encore non négligeable des copropriétés.

*

* *

Si la copropriété organise la gestion et la rénovation d'un tiers des logements français, elle reste, aujourd'hui encore, un objet surtout juridique. Mal connue statistiquement jusque très récemment, elle est également peu présente dans les recherches en sciences sociales. Elle reste ainsi, dans l'ensemble, une affaire d'experts : experts de la sphère juridique pour le fonctionnement ordinaire de la copropriété et, plus récemment, experts de l'habitat quand il s'agit de la rénover ou de traiter sa dégradation.

⁴⁴ On citera à titre d'exemple les travaux du Cérema et de l'agence d'urbanisme de Caen : Cérema, 2020. Du régional au local, regards croisés sur l'observation des copropriétés, Webinaire Datafoncier - 17 décembre 2020, Christine GRIMAL – Cerema Méditerranée, Gilles VERLEY – Cerema Hauts-de-France, <https://datafoncier.cerema.fr/actualites/17-decembre-2020-1er-webinaire-datafoncier>
<https://www.aucame.fr/actualites/74-les-logements-en-copropriete-d-herouville-saint-clair.html?#>

⁴⁵ Agence d'urbanisme de Rennes, 2020. *Mieux connaître les copropriétés privées de Rennes Métropole*, septembre 2020, 24p. <http://www.fnau.org/fr/publication/mieux-connaître-les-coproprietes-privées-de-rennes-metropole/>

II. Lacunes et perspectives de recherches

Cette seconde partie présente les grands thèmes absents ou peu traités actuellement dans les recherches en sciences sociales.

• Présentation de la démarche

Deux programmes du PUCA ont été consacré à l'amélioration énergétique dans les copropriétés (2010-2015, sous forme de recherches-actions)⁴⁶ puis aux enjeux juridiques (2017-2020, recherche universitaire)⁴⁷. A l'issue de ces programmes, le PUCA a souhaité réaliser un bilan des sujets relatifs à la copropriété et actuellement inexplorés, tant en termes de recherche que d'expérimentation. En complément de la revue de littérature réalisée, et présentée en (I), il a sollicité des experts de milieux très divers, tant par le biais d'échanges bilatéraux qu'à l'occasion d'un groupe de travail, le 12/10/2020. Ont ainsi été sollicités :

- Alé Sall, référent « copropriété » pour la mission de coordination interministérielle du plan de rénovation énergétique des bâtiments ;
- Sébastien Catte Wagner, Directeur du programme "plan national de traitement des copropriétés fragiles et en difficultés", Agence Nationale de l'habitat (ANAH) ;
- Roselyne Conan, Directrice Générale et Louis du Merle, Responsable du Pôle juridique, Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL) ; Adriano Pereira, ADIL 68 ;
- Chrystel Gueffier-Pertin, conseillère accession sociale, vente Hlm, copropriété à l'Union Sociale pour l'Habitat (USH) ;
- David Perez, Référent National Copropriétés, Urbanis ;
- Pierre Olivier, Directeur Général, et Cécile Barnasson, présidente, Copro+ ;
- Rabia Enckell, promoteurs de courtoisie urbaine ;
- Emile Hagège, Directeur Général et Claude Pouey, responsable de Copro Services, Association des Responsables de Copropriétés (ARC) ;
- Alain Papadopoulou, président et rédacteur en chef d'universimmo.com ; président de QualiSR ;
- José Juan de Mateo, Directeur Délégué de Procvivis Immobilier et vice-président de QualiSR ;
- Dimitri Molle, Sénova ;
- Odile Dietenbeck, responsable RSE, Foncia ;
- Denis Bernadet, animateur scientifique, Leroy Merlin Source ;
- David Rodrigues, CLCV ;
- Marie-Pierre Lefeuvre, Professeur en Sociologie, université de Tours ;
- Gaël Chantepie, professeur de droit civil, Université de Lille ;
- Sylvaine le Garrec, sociologue indépendante ;
- Gaëtan Briseperre, sociologue indépendant ;
- Flavia Leone, doctorante et Komi Alahi, doctorant, université de Marne-la-Vallée⁴⁸.

⁴⁶ <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/amelioration-energetique-des-coproprietes-2011-a324.html>

⁴⁷ <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/coproprietes-vers-une-transition-juridique-a1302.html>

⁴⁸ Qui ont en outre aimablement accepté de relire et compléter le panorama des recherches existantes sur la copropriété.

Pour faciliter la lecture, le choix a été fait de regrouper les thématiques à explorer en cinq catégories (même si, on le verra, ces catégories sont loin d'être figées ; les sujets demeurent largement interconnectés). Le document s'organise ainsi :

- Acteurs de la copropriétés peu ou mal connus ;
- Lacunes de connaissances sur le fonctionnement collectif des copropriétés ;
- Diversités des copropriétés et spécificités de ces diverses copropriétés ;
- Pans de l'action publique non couverts par les recherches actuelles ;
- Sujets qui, sans relever de recherches en sciences sociales, dénotent d'un besoin d'expérimentations ou de groupes de travail public.

En synthèse, il ressort de ces échanges que la copropriété est une forme urbaine que les recherches urbaines françaises couvrent de manière encore incomplète. La profession de syndic, pourtant centrale, ne fait l'objet d'aucune étude. Les différences de fonctionnement induites par les différents statuts juridiques de propriété partagée (copropriété, coopérative, association syndicale libre, etc.) n'ont pas été interrogées. Ni les copropriétés de petite taille, ni les copropriétés construites après les années 1980 n'ont fait l'objet de de recherches systématiques ; leurs difficultés spécifiques, en particulier, restent peu explorées. Sur le plan expérimental, la manière dont comptabilité de la copropriété influe les décisions de gestion constitue un angle mort⁴⁹. La comparaison internationale, enfin, reste embryonnaire.

L'ensemble de ces lacunes impactent la compréhension du fonctionnement des copropriétés et, de ce fait, limitent la compréhension des freins et leviers disponibles pour faciliter la transition énergétique au sein des copropriétés – transition que l'on sait intimement liée à la gestion mise en place au sein de la copropriété⁵⁰.

A. Les acteurs des copropriétés

Les principales parties prenantes des copropriétés sont : les copropriétaires (occupants, bailleurs, parfois les deux) ; le syndic ; le conseil syndical ; les locataires ; ainsi, que, parfois, un bailleur social et les propriétaires de locaux commerciaux ou médicaux. En dehors des premiers (les copropriétaires), les liens qu'entretiennent ces catégories d'acteurs avec les copropriétés restent mal connus. Les syndicats en particulier apparaissent comme une profession qu'il est urgent de mieux connaître.

⁴⁹ La comptabilité de la copropriété diffère de nombreuses manières de la comptabilité classique. Elle ne permet notamment pas de mettre en lumière la valeur des éléments techniques de la copropriété (murs, toits, gaines électriques, ...) et donc l'effet des travaux sur l'état de la copropriété.

⁵⁰ Sur le sujet, voir notamment l'ouvrage de Marie-Pierre Lefevre (1999) ; les travaux de Gaëtan Briseperre ; le dernier rapport PUCA.

1. Les gestionnaires de copropriété, parents pauvres de la connaissance

• Les syndicats ne sont décrits par aucune recherche sociologique

Bien que centraux dans le fonctionnement de la copropriété, **les syndicats, en tant que profession, sont absents des recherches sur les copropriétés**. Ce manquement, rappelé par *Sylvaine le Garrec*, *Alain Papadopoulos* et *QualiSR*, entraîne des difficultés pratiques dans l'élaboration des programmes d'actions publics – difficulté partagée par *l'ensemble des acteurs interrogés*. Dans les copropriétés où l'action publique est lourdement investie, les pouvoirs publics cherchent ainsi à positionner des syndicats certifiés⁵¹ ou des syndicats sociaux⁵². Ces mesures, exceptionnelles, dénotent de la prise de conscience par les acteurs publics de la position cruciale du syndic dans le « redressement » des copropriétés dites « dégradées ». Or, la rénovation des copropriétés devant s'étendre à l'ensemble du parc, c'est **désormais l'ensemble des syndicats, dans toute leur diversité, qu'il faut comprendre pour accompagner la rénovation des copropriétés**.

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 syndicats exercent-ils d'autres rôles, peut-être moins visibles, dans les (ou des) copropriétés ? Comment, en particulier, se positionnent-ils face aux demandes du conseil syndical, des autres copropriétaires, des autres occupants de l'immeuble ?

Comment gère-t-on un portefeuille de copropriétés de moins de dix lots, un portefeuille de grandes copropriétés, ou de copropriétés de « standing » ? Quel est le modèle économique d'un syndic ? Comment celui-ci prévoit-il ce que lui coûtera la gestion d'une copropriété ? Comment s'organise-t-il face à des copropriétés de taille et d'organisation très différentes ?

Comment les administrateurs de bien sont-ils formés ? Quel est leur parcours ? Comment sont-ils organisés, regroupés, soutenus par leurs pairs ? A quelles difficultés propres sont-ils confrontés ? Un syndic interne à une grande copropriété est-il assimilable à un syndic professionnel ? Un syndic « familial » travaille-t-il comme un syndic d'un « grand groupe » ? Comment leur mission s'articule-t-elle avec celle des agents immobiliers⁵³ ?

Il n'existe toujours pas de recherche en science sociale sur le métier de syndic. Une thèse en droit⁵⁴ précise les contours juridiques du métier.

A cette recherche sociologique, indispensable, pourrait s'ajouter une comparaison internationale de la manière dont le métier de syndic se structure dans plusieurs pays européens (quelles formations, obligations déontologiques, liens avec les autres professions immobilières, postures vis-à-vis de la rénovation). Celle-ci pourrait poser un cadre de réflexion intéressant et proposer des évolutions pratiques pour le cas français.

⁵¹ Par l'association QualiSR

⁵² Portés par un bailleur social et ayant un portefeuille composé majoritairement de copropriétés où le bailleur social possède une part importante des logements.

⁵³ 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.

⁵⁴ Lagraulet P-E., 2018. *Les fonctions du syndic de copropriété*. Thèse de doctorat en droit privé, soutenue le 14 novembre 2018, Université Paris II Panthéon-Assas, 672p.

Par ailleurs, les syndicats professionnels ne constituent pas l'ensemble de ceux qui « sont » syndicats. Existente également, à leurs côtés, **des syndicats bénévoles ou coopératifs**, qui relèvent de logiques radicalement différentes, puisqu'il s'agit d'habitants qui gèrent eux-mêmes leurs biens. Comment ces syndicats s'organisent-ils ? Comment se forment et s'informent-ils ? Comment leur présence influence-t-elle sur l'organisation des copropriétés qu'ils gèrent ? Cette sociologie des copropriétaires-syndicats rejoint, en partie, celle des conseillers syndicaux (A2).

Enfin, est à noter l'émergence de **syndicats spécialisés dans le redressement des copropriétés**. Syndicats professionnels, ils accèdent au statut de syndic de redressement par voie d'une certification, organisée par une association professionnelle (QualiSR), largement suivie et soutenue par les pouvoirs publics, par l'intermédiaire de l'Anah. Ces syndicats se voient progressivement dotés d'une place à part entière dans les stratégies d'intervention publique. Là encore, ces syndicats mériteraient d'être enquêtés : pour quelles raisons un syndic décide-t-il d'entrer dans une démarche de certification ? Quelles en sont, en pratique, les conséquences ? Pour quelles raisons, à l'inverse, certains syndicats approchés par l'association restent-ils en dehors du processus ?

Au-delà de ces syndicats spécialisés, **toute la profession se voit progressivement chargée d'un rôle croissant par les politiques publiques**. Le syndic joue ainsi un rôle croissant dans les stratégies publiques d'intervention en copropriété dégradée (via les syndicats certifiés), de rénovation des copropriétés et de lutte contre l'habitat indigne. En cas d'impayés importants, le syndic doit signaler la copropriété au juge, pouvant conduire à sa mise sous administration judiciaire. Les syndicats ont ainsi l'obligation légale, depuis la loi ELAN, de dénoncer les marchands de sommeil au sein des copropriétés qu'ils abritent⁵⁵. Or le syndic reste, en premier lieu, élu par la copropriété qu'il administre (copropriété qui peut décider de se passer de ce tiers élu, en nommant un syndic coopératif ou bénévole). Comment les syndicats articulent-ils ces obligations légales avec leurs enjeux ?

Copro+ souligne que la mission **d'alerte** du syndic en cas de difficultés de gestion (et notamment d'impayés importants) apparaît difficilement tenable : l'alerte revenant, pour le syndic, à mettre en cause ses propres résultats, voire, dans les cas où les impayés sont importants, à « jeter l'éponge » et à perdre la gestion de la copropriété ; l'identification d'un tiers capable d'alerter les copropriétaires pourrait constituer un **sujet de recherche-action** permettant de développer l'arsenal de la prévention des difficultés en copropriété. Pour appuyer ces travaux, un travail de recherche en droit, autour des personnes à l'origine de la saisie du juge au motif de difficultés de gestions serait utile (cf. D10).

- Pour combler cette lacune, il serait utile de lancer un travail de recherche d'ampleur en sciences sociales entièrement dédiée aux syndicats professionnels, (par exemple une thèse) complétée de travaux portant sur des types de syndicats particuliers (syndicats bénévoles, coopératifs, « de redressement »).

Note : Une thèse en cours traite de l'engagement de copropriétaires populaires dans leur copropriété, engagement qui se traduit notamment par une présence au conseil syndical (Leone 2021).

⁵⁵ Article 193 de la loi ELAN. <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFARTI000037639696>

2. Des acteurs invisibles des copropriétés ?

Bien qu'habitant et participant au quotidien de la copropriété, les locataires comme les gardiens de la copropriété demeurent assez largement en dehors des savoirs sur la copropriété. Si les copropriétaires sont au cœur de nombre de travaux s'attachant au fonctionnement pratique des copropriétés (Golovchenko 1994, Lefeuvre 1999, Brisepierre 2011, Lefeuvre et al.2020), une recherche focalisée sur les moteurs de l'engagement dans les conseils syndicaux pourrait être éclairante. Les propriétaires de locaux commerciaux, enfin, sont peu visibles dans les travaux.

- **Quel droit(s) du locataire pour la gestion des « communs » ?**

Les locataires sont totalement absents des instances de décision de la copropriété. Le locataire, et ce partant, les « habitants », en tant que groupe social, n'ont que très peu de place prévue par le droit de la copropriété, en dehors de la jouissance des espaces communs.

Or, comme le rappelle **Urbanis**, *l'habitant* est absolument central dans les pratiques de réduction des dépenses énergétiques d'un bâtiment. Ce sujet de « l'habitant impensé » est, presque directement, celui des « communs », au sens où il interroge sur la manière dont les espaces communs pourraient être gérés par ceux qui en ont l'usage (par opposition à ceux qui en ont la propriété). Les copropriétés sont pourtant largement absentes des travaux et réflexions en cours autour des communs⁵⁶.

Gaël Chantepie souligne que les recherches juridiques sur la copropriété font, à l'heure actuelle, l'impasse sur le locataire. Certains textes pourraient toutefois permettre l'esquisse de ce que pourrait être le « droit de l'habitant » dans la loi française.

La **CLCV** signale l'existence d'un texte de loi, peu connu, qui permet, dans des conditions particulières, la présence de représentants d'associations officielles de locataires aux Assemblées Générales. Le même texte prévoit une réunion d'information tous les six mois au sujet des charges locatives et une information, par voie d'affichage dans les parties communes, sur les Assemblées Générales, qui bénéficient indirectement au locataire⁵⁷. Si ces dispositions restent peu connues, certaines copropriétés, notamment en lien avec la CLCV, les mettent en place.

⁵⁶ Kebir L., Wallet F, 2021. *Les communs à l'épreuve du projet urbain et de l'initiative citoyenne*, coll. Réflexion en partages, 94p.

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/les-communs-a-l-epreuve-du-projet-urbain-et-de-l-a2239.html>

⁵⁷ « Dans un immeuble ou groupe d'immeubles, tout groupement de locataires affilié à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation ou toute association qui représente au moins 10 % des locataires ou toute association de locataires affiliée à une organisation nationale [...] désigne au bailleur, et, le cas échéant, au syndic de copropriété par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le nom de trois au plus de ses représentants choisis parmi les locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles. [...]

Ces représentants ont accès aux différents documents concernant la détermination et l'évolution des charges locatives. A leur demande, le bailleur ou, s'il y a lieu, l'administrateur de la copropriété les consulte chaque semestre sur les différents aspects de la gestion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles.

Dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, les représentants des associations désignés ci-dessus peuvent assister à l'assemblée générale de copropriété et formuler des observations sur les questions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Le syndic de la copropriété informe les

Dans un registre individuel, le bailleur peut désormais mandater son locataire pour demander au syndic les pièces pour contrôler les charges⁵⁸. La loi consacre ainsi au locataire la possibilité d'un contrôle pour le compte du bailleur – et très concrètement, sur les charges qui lui sont directement facturés.

- Le sujet des locataires serait à aborder par une recherche en droit. Celui des habitants renvoie au fonctionnement collectif des copropriétés, traité en (B.5).

- **Le gardien, relais du quotidien de la copropriété ?**

Autre figure récurrente (mais pas toujours présente), dans la copropriété, le gardien est un employé de la copropriété. Figure qui tend à se raréfier, le gardien (ainsi que, plus généralement, les employés de la copropriété) est celui qui incarne le fonctionnement quotidien de l'immeuble (nettoyer les parties communes, assurer de petites réparations, mais aussi rendre service, discuter de la vie de l'immeuble, assurer un lien social). Si le gardien apparaît dans plusieurs recherches (Motta 2014, Simon 2017, Lefeuvre et al. 2020), son travail de gestionnaire quotidien des espaces communs et sociabilité de la copropriété demeure peu documenté.

De nombreux acteurs soulignent le rôle, selon eux essentiels, que jouerait pourtant les gardiens : l'USH, Urbanis, la CLCV et l'ANAH insistent ainsi sur l'importance d'un métier qui semble atteint d'un paradoxe : bien qu'unaniment décrit comme essentiel à la qualité de vie dans une copropriété, ce métier apparaît comme pratiquement en voie de disparition. Si certains dispositifs publics sont mobilisés dans l'agglomération lyonnaise depuis les années 2000 pour financer la présence de gardiens dans certaines copropriétés des quartiers « politique de la Ville » (Simon 2017), à l'échelle nationale, ce financement apparaît encore très novateur.

Comme le syndic, le métier de gardien gagnerait à être davantage décrit : être gardien, être prestataire de services de la copropriété, loger sur place ou ailleurs, sont-elles autant de situations professionnelles sous lesquelles on parlera du « gardien » ?

- Recherche sociologique sur le métier de gardien ses liens avec le fonctionnement des copropriétés

- **Les conseillers syndicaux, moteurs de la copropriété ?**

Selon deux des chercheurs interrogés, une recherche sur le profil des conseillers syndicaux (trajectoire professionnelle, résidentielle, militante), permettant de mieux connaître cette population-clé des copropriétés, serait utile. Les ressorts de l'engagement en copropriété restent en effet mal connus : à l'inverse d'autres engagements, tels que l'engagement associatif ou politique, devenir membre du conseil syndical est socialement peu valorisé. Comment devient-on membre ou président du conseil syndical ? Et, concrètement, comment revaloriser cet engagement, afin de

représentants des associations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la date, de l'heure, du lieu et de l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Les décisions prises en assemblée des copropriétaires et relatives à l'entretien de l'immeuble et aux travaux font l'objet d'un procès-verbal abrégé affiché dans les parties communes de l'immeuble. »

Article 44 de Loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière.

⁵⁸ Article 9-1 de la loi du 17 mars 1967, modifié en 2019

favoriser le bon entretien des copropriétés ? Le sujet est traité par Hélène Richard sur les copropriétés russes (Richard 2014).

On notera, comme le rappelle [Urbanis](#), que les conseillers syndicaux (et en particulier les président du conseil syndical) qui y sont décrits apparaissent dans des postures très variées vis-à-vis de la copropriété : quand certains se positionnent en « leader énergétique » (Brisepierre 2011), contribuent au fonctionnement quotidien et à la rénovation de leur immeuble (Lefeuvre et al. 2020), d'autres entretiennent des liens plus complexes vis-à-vis notamment du paiement des charges de copropriété (Lefeuvre 1994), voire mobilisent les instances de la copropriété dans leur intérêt propre, au détriment du collectif (Lees 2014). La question des enjeux de pouvoir au sein des copropriétés – et de leur conseil syndicaux – apparaît ainsi comme l'une des clés de lectures essentielles de la copropriété.

Cette recherche apparaît néanmoins moins centrale que celle portant sur les administrateurs de bien, les conseillers syndicaux ayant été, au moins brièvement, étudiés au fil de diverses monographies sur les copropriétés.

➤ Pour combler cette lacune, pourrait être lancée une recherche ou recherche-action autour des moteurs de l'engagement en conseil syndical.

- **Les copropriétaires de locaux commerciaux et professionnels, minoritaires ?**

Nombreuses sont les copropriétés – en particulier dans les centres urbains denses – à disposer de locaux professionnels (cabinets médicaux, d'avocats, ...) et/ou commerciaux. Il existe donc des copropriétaires de ces locaux qui ont, théoriquement, les mêmes droits et devoirs que les copropriétaires des lots d'habitation : participation aux Assemblées Générales, paiement des charges, possibilité d'être membre du Conseil Syndical, etc.

Ces copropriétaires apparaissent actuellement très peu dans les recherches. Seraient-ils, dans l'ensemble, peu présents dans les copropriétés ? Leur contribution aux charges et aux travaux fait-elle l'objet de discussion ?

L'USH constate que les bailleurs sociaux qui vendent un local commercial en pied d'immeuble ne prennent que rarement la mesure des conséquences juridiques et financières de cette vente, qui entraîne la création d'une copropriété, et implique une répartition des coûts de travaux et de l'entretien. Cette minoration des droits et devoirs des propriétaires de locaux commerciaux s'observe-t-elle ailleurs ? Quelles en sont les conséquences pour les copropriétés concernées ?

L'ARC signale par ailleurs avoir constaté que, dans certaines copropriétés récentes, les charges affectées, lors de la création de la copropriété, aux locaux commerciaux apparaissent en décalage avec la réalité des usages des espaces collectifs... Répartition des charges qui n'est pas sans générer des difficultés tant financières (pour les autres copropriétaires) qu'organisationnelles (les propriétaires de locaux commerciaux ne se considérant pas comme partie prenantes de la copropriété).

3. Bailleur social et copropriété : quelle articulation ?

Depuis les années 1970, l'une des stratégies de l'action publique locale pour intervenir sur les copropriétés soumises à un phénomène de dégradation a été le rachat d'une partie des lots par un bailleur social. Plus récemment, la vente de logements sociaux a également généré des copropriétés mixtes. Enfin, la construction de programmes de logements mixant logement privés et locatifs sociaux a abouti à une nouvelle génération de copropriétés mixtes.

Ces copropriétés mixtes composent donc avec un, voire deux acteurs spécifiques : le bailleur social, d'une part ; le syndic dit « social », dépendant du même bailleur, de l'autre. Ce même syndic peut également gérer une faible part de copropriétés sans logements sociaux. **Les copropriétés issues de la vente HLM** sont actuellement étudiées par un programme de recherche spécifique co-organisé par le PUCA et l'USH⁵⁹. L'accompagnement des locataires devenus copropriétaires, la gestion des nouvelles copropriétés ainsi créées et l'ancrage de pratiques assurant la pérennité de l'immeuble apparaissent en effet comme des enjeux majeurs pour les bailleurs sociaux, qui comportent une part croissante de parc dans des immeubles dont ils ne maîtrisent désormais plus entièrement la gestion.

- **Le bailleur social, copropriétaire comme un autre ? Stratégie, compétence, positionnement du bailleur « copropriétaire »**

Selon l'USH, environ 15% des logements sociaux se situent désormais en copropriété⁶⁰. Si celles-ci sont, pour certaines, gérées par un syndic social, lié directement au bailleur, celles-ci constituent plutôt l'exception, et non la règle. Nombre de bailleurs HLM ont donc désormais, en plus de leurs fonctions traditionnelles, un rôle de copropriétaire. Ce rôle est, depuis quelques années, mis en lumière par l'Union Sociale pour l'Habitat, qui a produit des guides, outils, documents invitant les bailleurs sociaux à exercer pleinement cette fonction.

Dans ce contexte, comment les bailleurs positionnent-ils son rôle de « copropriétaire » parmi leurs activités ? Quel(s) service(s) missionnent-ils pour se rendre aux assemblées générales, au conseil syndical, ou pour analyser les comptes ? La multiplication des logements situés en copropriété bouleverse-t-elle leurs pratiques de gestion des immeubles ?

- Une recherche en sciences sociales, tant quantitative (questionnaire permettant d'appréhender les positionnements des différents organismes de logement social) que qualitative (via un focus sur quelques organismes) permettrait d'éclairer ce statut de « bailleur copropriétaire ».

- **Le syndic social : spécificités, contraintes, modèle économique et social.**

Concernant les copropriétés qui sont gérées par le bailleur initial en « syndic de droit » : comment la gestion de ce syndic est vécue, et par le bailleur, et par les acquéreurs ? Ceux-ci en attendent-ils plus que d'un syndic classique ? Se sentent-ils, à l'inverse, diminués dans leur nouveau statut de copropriétaire ? Comment le syndic social gère-t-il son équilibre économique ?

NB : Une étude est en cours de réalisation par l'USH, sur le métier de syndic au sein des bailleurs de logements sociaux.

⁵⁹ <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/la-vente-hlm-en-france-a2105.html>

⁶⁰ L'organisation souligne toutefois la difficulté à obtenir un chiffre qui soit précis : certaines copropriétés, par exemple issues de la vente d'un local commercial au sein d'un immeuble de logements, ne sont pas comptabilisées par les bailleurs comme telles (ni, d'ailleurs, gérées comme telles). Le chiffre de 15% constitue donc un minimum.

- Deux axes apparaissent possibles : une recherche sociologique (relations des copropriétaires au syndic) ou une recherche « embarquée » (modèle économique du syndic social, faite par un chercheur-acteur travaillant comme syndic social, sur un modèle des thèses en CIFRE).

B. Le fonctionnement collectif des copropriétés

Le fonctionnement collectif de la copropriété est un des sujets bien traités par les recherches françaises : le rôle central de la gestion est ainsi pointé dès les premières recherches⁶¹, puis formalisé dans les premiers rapports réalisés par Marie-Pierre Lefevre pour le PUCA⁶² ; plusieurs thèses étudient la dynamique de la gestion⁶³, la décision d'engager des travaux de rénovation énergétique⁶⁴, le fonctionnement de grandes copropriétés⁶⁵. Si le fonctionnement « ordinaire » des copropriétés est bien connu, d'autres questions demeurent ouvertes : quel est le lien entre structure juridique et capacité à entretenir l'immeuble ? Les habitants peuvent-ils être davantage inclus dans le fonctionnement des copropriétés, avec quelles conséquences ? Quel sera l'effet de l'année 2020, marqué tant par des changements législatifs importants en matière d'organisation des copropriétés (rôle du conseil syndical renforcé, numérisation et vote par correspondance) que par la pandémie de la Covid-19 ?

4. Les modes de propriété comme ressort de l'action collective

Plusieurs acteurs, dont notamment l'ARC et Copro+, s'interrogent sur la structure même de la copropriété : **la loi de 1965 est-elle à même de garantir le bon entretien des copropriétés ?** Ne constitue-t-elle pas un obstacle juridique majeur au bon fonctionnement d'une structure qui, faute d'être propriétaire de ses espaces, est condamnée à ne pas être une personnalité juridique complète ?⁶⁶ Une structure juridique autonome, qui disposerait de ses espaces (les parties communes), de ses revenus (les charges de copropriétés) et d'une personnalité juridique propre ne serait-elle pas une solution à envisager ? Cette question, largement prospective, apparaît difficile à tester sur le seul terrain français de la copropriété – en témoigne le succès mitigé, sur ce plan, du dernier programme du PUCA. D'autres questions liées à la structure de la copropriété, soit plus internationales, soit plus circonscrites, pourraient toutefois constituer des pistes de recherche fécondes participant à répondre à cette question générale du lien entre structure juridique et mode d'action collective.

⁶¹ Travaux du GETUR et du GRAPE dans les années 1980.

⁶² Rapports commandés au début des années 1990, qui conduiront à la publication d'un ouvrage : Lefevre M.P., 1999, La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance, La Tour d'Aigue, Editions de l'Aube

⁶³ Golovtchenko N., 1998. Les copropriétés résidentielles entre règle juridique et régulation sociale. Contribution à une sociologie de l'action organisée, Thèse de doctorat sous la direction d'A. Bourdin, université de Toulouse-II, 464 p.

⁶⁴ 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.

⁶⁵ Thèses de Sylvaine le Garrec (Montfermeil), Johanna Lees (Marseille), Eva Simon (Lyon, Grenoble, Marseille), E Elguezabal (Buenos Aires).

⁶⁶ Ce sont les copropriétaires qui, collectivement, sont propriétaires des parties communes. La copropriété ne fait que les gérer.

- **Propriété collective et mobilisation**

Sylvaine le Garrec, Marie-Pierre Lefevre et Gaël Chantepie soulignent que la comparaison internationale apparaît ainsi comme **une piste féconde pour penser d'autres modes de propriété collective : a-t-on les mêmes capacités collectives d'action quand le mode de propriété collective est différent ?** Autrement dit, un copropriétaire se mobilise-t-il plus difficilement qu'un coopérateur, ou qu'un membre d'une société gestionnaire de bien ? Il apparaîtrait ainsi utile de faire une typologie des modes de propriété collective avec des typologies de gouvernance et de croiser ces typologies avec les capacités d'action (et notamment d'entretien et de rénovation des biens). La comparaison internationale pourrait en particulier se concentrer sur des pays où coexistent plusieurs formes de propriété collective : copropriété, coopérative, condominium⁶⁷, par exemple.

Rabia Enckell, Gaël Chantepie et QualiSR rappellent que **la France comporte elle-même des modes de propriétés collectives divers (copropriété, habitat coopératif, ASL, AFUL, SCIA)**, bien que très largement dominés par la copropriété ; elle constituerait alors l'un des pays enquêtés. La comparaison internationale permettrait alors de distinguer ce qui relève de particularités françaises (le caractère résiduel de l'habitat coopératif français, très associé à une forme de militantisme social et écologique, par exemple) de ce qui est propre aux différentes formes de propriété collectives.

Dans cette perspective, la **place du droit dans la décision en propriété collective** serait utile à interroger : les copropriétés régies par la loi de 1965 ont été construites comme une affaire des professions juridiques spécialisées, avec une place centrale du droit (Lefevre 2010). Quelles différences, rigidités et opportunités ce cadrage fortement juridique implique-t-il ? Le sujet, déjà en partie défriché (Lefevre et al. 2020) pourrait encore être approfondi.

- **(Faiblesse de la) représentation des copropriétés**

Le décalage entre sentiment de propriété et copropriété a par ailleurs été identifié en France comme l'une des sources des difficultés des copropriétés. Marie-Pierre Lefevre a ainsi montré que les différents acteurs de la copropriété (professionnels de l'immobilier, copropriétaires, élus) concourraient à faire méconnaître le caractère collectif de la copropriété et les risques associés (Lefevre 2003). Il apparaît que cette confusion entre propriété et copropriété est une caractéristique récurrente de la copropriété (Yip & Forrest 2002). Plus précisément, à l'aune de la littérature existante, il est possible de faire l'hypothèse que *la copropriété est, selon le contexte législatif et social dans lequel elle s'inscrit, soit perçue comme une coopérative de logement, soit confondue avec la propriété*. Une hypothèse intéressante à explorer serait d'évaluer dans quelle mesure cette représentation de la copropriété – coopérative ou individualiste – impacte le fonctionnement des copropriétés. A cet égard, le cas de l'habitat participatif français – souvent organisé en copropriété – pourrait être particulièrement révélateur (Lefevre et al. 2020). Autrement dit : *pourrait-on imaginer changer les représentations françaises des copropriétés pour mieux les gérer ?*

- **Copropriété et faillite**

Enfin, la possibilité, pour une copropriété, **de se déclarer en faillite** influe-t-elle sur les cas extrêmes de dégradation des copropriétés ? En France, l'impossibilité de déclarer la faillite d'une copropriété mène à un phénomène de surendettement des copropriétés – atteignant parfois plusieurs fois le montant annuel de fonctionnement ; ce surendettement complique alors les tentatives de

⁶⁷ Entendu ici comme une configuration où les copropriétaires possèdent chacun une part d'une société qui, elle-même, possède les parties communes.

revalorisation de la copropriété (Le Garrec 2010, Lees 2014), celle-ci est alors parfois qualifiée de « non-redressable » (Braye 2012). D'autres pays, à l'inverse, prévoient la possibilité de faillite d'une copropriété (Sénat 2007). Qu'arrive-t-il aux copropriétés tombées en faillite ? Ce processus limite-il ou accentue-t-il le phénomène de dégradation extrême des copropriétés ?

- Un projet de recherche international et/ou national articulant finement droit et pratique du droit, venant compléter les travaux existants, pourrait permettre de renforcer les connaissances sur lien entre mode de propriété collective et capacité de gestion et de rénovation de ces propriétés.

5. Fonctionner avec les habitants

Les locataires pourraient-ils être davantage impliqués dans les instances de la copropriété ? Quel pourrait être leur rôle ? Revendiqué, dans le cas des copropriétés en difficulté, depuis des années par la **Fondation Abbé Pierre**⁶⁸ et la **CLCV**⁶⁹, le rôle des locataires dans les copropriétés reste peu exploré.

La monographie réalisée par **Lucie Elie et Marie-Pierre-Lefeuve** pour le PUCA sur un habitat participatif en copropriété suggère pourtant l'intérêt que pourrait représenter, pour de nombreuses copropriétés, la mise en place d'une association des habitants, association qui gèrerait, pour le compte de la copropriété, le « petit entretien ». Elle permettrait d'associer les locataires à la gestion ; de renforcer le sentiment d'appartenance à un lieu commun et, ce faisant, de faciliter les décisions de travaux ; de maintenir une attention sur l'entretien et les consommations collectives.

Par ailleurs, l'**USH** signale l'émergence de pratiques, chez certains bailleurs, d'association des locataires (de logements sociaux, en l'occurrence) au fonctionnement des copropriétés : visite de la copropriété co-organisée par le conseil syndical et les amicales de locataires, etc. Ces pratiques pourraient gagner à être observées pour réfléchir à leur pertinence dans le cadre des locataires de droit privé. La **CLCV** rappelle également que ces pratiques disposent d'un cadre légal, certes très peu mobilisé, à condition notamment que l'immeuble dispose de représentant de locataires (cf. **A3**). Des **pratiques** d'association des locataires peuvent donc être observées dans certaines copropriétés françaises, et permettre, par-là, un travail de recherche sur le rôle des locataires dans la gestion des copropriétés. Le cas des **résidences services**, où un conseil des résidents dispose d'un droit de regard sur la gestion, pourrait également constituer une piste de départ.

Cette hypothèse du caractère positif de l'implication des locataires dans le fonctionnement des copropriétés pourrait également être testée en étudiant des pays dans lesquels les locataires disposent de droits élargis, comparativement à la France, dans le fonctionnement de leurs copropriétés. Les pays où des modèles coopératifs et de copropriété coexistent largement seraient également intéressants à explorer, autour de la problématique suivante : « *Dans ces pays, les pratiques d'entretien et de rénovation diffèrent-ils selon les modèles juridiques ?* ».

Cette question du rôle de l'habitant – propriétaire ou non – trouve une acuité particulière avec l'émergence, dans certaines copropriétés, des infrastructures liées, directement ou indirectement, à la transition énergétique et à l'émergence de modes de vies plus durables : bacs de tri, composteurs, panneaux solaires, locaux à vélo, jardins partagés... Or ces aménagements sont (comme l'ensemble des équipements des copropriétés) placés sous l'autorité des copropriétaires, mais utilisés par les

⁶⁸ Fondation Abbé Pierre (2013), *Ecoutez-nous ! Vous passez ? Nous, on vit ici*. Les habitants, acteurs légitimes du redressement des copropriétés en difficulté, colloque, 19 juin 2013, Paris.

⁶⁹ Livre blanc de la CLCV : *Copropriété : les réformes à entreprendre*, 45p. 2017.

habitants. Ces nouveaux équipements sont-ils l'occasion d'une remise en cause de la distinction entre propriétaires et locataires ? Quelles sont les conséquences, sur des espaces autogérés tels que les jardins partagés, de la coexistence de copropriétaires et de locataires ? Certains projets échappent-ils aux Assemblées Générales ? D'autres modes de décisions collectives sont-ils mis en place ?

Autrement dit, la ville durable crée-t-elle un besoin de nouveaux modes de décision en copropriété ? Ou vient-elle, à l'inverse, s'inscrire dans le fonctionnement ordinaire de la gestion des copropriétés ? Le passage des cours de tennis aux jardins partagés implique-t-il un renouveau, plus démocratique, de la décision en copropriété ?

- *Recherches, ou recherches-actions, pourraient permettre d'explorer l'articulation entre habiter et gérer les copropriétés.*

6. 2020, année pivot ? Effets des évolutions récentes : ordonnances loi Elan, Covid

Plusieurs évolutions importantes ont eu lieu dans le début de l'année 2020 :

- **Le renforcement du rôle du conseil syndical**, qui se voit déléguer certaines des missions de l'assemblée générale. Comment ce renforcement, entré en vigueur avec l'ordonnance Elan, impacte-t-il la gouvernance des copropriétés ? Quels sont les conseils syndicaux qui se saisissent de ce texte ? Quelles en sont les conséquences sur la dynamique de gestion des copropriétés ?
- **Le Covid-19 et le mouvement de numérisation** des instances décisionnelles de la copropriété (assemblée générale, conseil syndical) : quels enjeux en terme de prise de décision lors des Assemblées Générales ? Quelle recomposition des rapports de force ? Mais aussi, plus concrètement : quels besoins d'accompagnement pour les syndicats et les copropriétaires ?
- **Le vote par correspondance et son impact sur le fonctionnement des Assemblées Générales** : Ce vote, mis en place en urgence lors du premier confinement (ordonnance du 25 mars 2020) bouleverse profondément le processus de l'Assemblée Générale, qu'il remplace en partie, voire supprime au profit d'un simple vote des décisions mises à l'ordre du jour. Cette modification – substantielle – du processus de décision entraîne de multiples questions : qui sont les personnes qui votent par correspondance ? De quelle manière les copropriétaires et les syndicats vont-ils se saisir de, maîtriser ou contourner cette nouvelle organisation du vote ? Quels contentieux va-t-il générer ? Quel impact ce vote aura-t-il sur les décisions de travaux ? Va-t-il renforcer le recours à la délégation de pouvoir élargie au conseil syndical ? Plus fondamentalement, le recours au vote à distance signifie la fin des débats en Assemblée Générale : comment la prise de décision en copropriété s'élabore-t-elle en l'absence d'un lieu officiel de débat ? D'autres lieux, d'autres arènes sont-elles mobilisées ? Comment les rapports de pouvoir entre les différents acteurs de la copropriété sont-ils impactés ?

De nombreux experts s'accordent à souligner l'importance de ces recompositions sur le fonctionnement des copropriétés et, de par conséquent, sur leur capacité à rénover leur bâti. On citera notamment l'ANIL, l'ARC, l'ANAH, la DHUP, ainsi que plusieurs des chercheurs consultés.

Au-delà de ces (nombreux) changements récents, il serait intéressant de travailler à **une vision prospective de ce que pourrait être la gestion des copropriétés dans le futur** : comment le renforcement des conseils syndicaux, l'utilisation toujours plus importante de moyens de communications numériques (mails, réseaux sociaux, réunion en Visio...), le renforcement des

moyens de pilotage par la donnée (et, pour les travaux, la généralisation de maquettes numériques de type BIM) pourraient-ils impacter la gestion des copropriétés ?

- Ces sujets encore émergents, mais pouvant impacter durablement le fonctionnement d'une très large part des copropriétés françaises, gagneraient à faire l'objet de recherches qualitatives, attachées à qualifier le fonctionnement des copropriétés, éventuellement complété d'un volet quantitatif permettant de mesurer l'ampleur des phénomènes identifiés par l'analyse qualitative.

En miroir des enjeux de gestion des copropriétés soulevées par la pandémie actuelle, Leroy Merlin Source signale l'importance de s'interroger sur les **conséquences de la pandémie sur les pratiques collectives d'habiter** : de nouvelles relations de voisinages, de nouvelles solidarités sont-elles générées par la crise sanitaire ? A l'inverse, quelles sont celles qui se sont trouvées distendues, ralenties, remises en cause ? Comment le confinement a-t-il – ou n'a-t-il pas – transformé le rapport de certains habitants à leur immeuble, à leur copropriété ? Si ces questions sont propres à l'ensemble des formes d'habitat, elles prennent une acuité particulière en copropriété, car elles peuvent y avoir des conséquences impensées en termes de gestion.

C. Diversité et difficultés des copropriétés

Les recherches en sciences sociales sur les copropriétés ont démarré dans les années 1990 par les difficultés rencontrées par les copropriétés construites dans les années 1960, dans la périphérie des grandes villes⁷⁰, et parallèlement, par les copropriétaires qui y habitaient⁷¹. Ces recherches interrogent largement le terme de « copropriété dégradée » retenue par l'action publique, que les acteurs publics eux-mêmes peinent à définir autrement que par une lapalissade : « *est une copropriété dégradée une copropriété qui entre dans les dispositifs à destination des copropriétés dégradées* »⁷². La comparaison de copropriétés dites « dégradées » à Lyon, Grenoble et Marseille montre ainsi la très large palette de difficulté que peut recouvrir le terme⁷³.

Ces copropriétés « en tours et barres » constituent, aujourd'hui, la quasi-totalité des recherches consacrées aux difficultés rencontrées par les copropriétés françaises⁷⁴. A quelles difficultés les autres copropriétés issues d'autres époques constructives, incarnées dans d'autres formes urbaines, sont-elles confrontées ? Certains montages juridiques, certaines formes constructives, certaines époques de construction génèrent-elles des difficultés spécifiques de fonctionnement des copropriétés ?

⁷⁰ Dès les années 1980, on trouve ainsi une dizaine de monographies de grandes copropriété en « tour et barre », notamment dans les agglomérations de Lyon et Grenoble (GETUR 1984, Foret 1987, GRAPE 1989).

⁷¹ Les recherches démontrent en particulier une articulation temporelle : les difficultés de la copropriété arrivent **avant** les difficultés des copropriétaires : les premières entraînent les secondes (GRAPE 1989, Le Garrec 2010).

⁷² Thèse d'E. Simon, chapitre IV : *Identifier les copropriétés en difficulté, une impasse statistique jusqu'en 2017*

⁷³ Thèse d'E. Simon, chapitre XII : *Comparaison des études de cas: des copropriétés qui divergent et des interventions publiques inégales*

⁷⁴ Sans prétendre à l'exhaustivité, on citera trois thèses consacrées à la région parisienne (Le Garrec 2010), à Marseille (Lees 2014, Simon 2017), à Lyon et Grenoble (Simon 2017), auxquels s'ajoutent de nombreux mémoires d'étudiants (par exemple Leone 2018, Scotti 2013, Filippi 2012, Quinton 2011, Gilbaud 2008).

7. Futures copropriétés dégradées : une situation à anticiper ?

Plusieurs types de copropriétés construites dans les dix dernières années sont perçues par plusieurs experts comme ayant un fort potentiel de difficulté, sans que ce sentiment puisse être nécessairement conforté par une recherche de terrain et/ou quantifiée.

Ont ainsi été mentionnées par l'ANAH, l'ANIL, l'ADIL 68, l'ARC, QualiSR et/ou Rabia Enckell :

- **Les copropriétés « Pinel » (copropriétés récentes avec une forte part d'investisseurs) ;**
- **les copropriétés construites en VEFA⁷⁵ ;**
- **Les neuves copropriétés présentant des malfaçons ;**
- **Les résidences Services⁷⁶.**

Autant de « types » de copropriétés récentes sur lesquels il n'existe que peu ou pas de travaux de recherche. Les recherches monographiques réalisées à partir des années 1980 sur les copropriétés entrées dans un cycle de dégradation comportent toutes des éléments sur l'entrée dans un cycle de dégradation : **les copropriétés qui ont été catégorisées « dégradées » présentent presque toutes, dès leur livraison, des malfaçons techniques et/ou juridiques et/ou des difficultés de commercialisation.** Or les travaux de recherche actuels sur les modes récents de production des logements en pointent des conséquences néfastes (Neagu 2021, Vergriete 2013), parfois limitées par l'action des collectivités locales au prix d'un renchérissement de l'immobilier (Maurice 2014). Ces malfaçons ne sont pas sans rappeler les défaillances identifiées dans les programmes de construction défiscalisées des années 1960 (Le Garrec 2010, Effosse 2003). Actualiser les travaux sur le fonctionnement de « jeunes » copropriétés pour identifier les difficultés spécifiques des copropriétés construites après les années 2000, apparaît ainsi d'une grande actualité.

Les sociologues consultés soulignent que les contours de ces différents « types » de copropriété restent, en dehors du cas spécifique des résidences services, à préciser : les difficultés rencontrées par les copropriétés récentes comportant une forte part d'investisseur présentent-elles des spécificités par rapport aux autres copropriétés récentes ? Les copropriétés neuves présentent-elles des spécificités propres ? Si oui, celles-ci sont-elles liées à l'évolution des techniques constructives, au type de programmation mobilisée (VEFA, superposition accession/logement social, etc.) ? Comment les charges sont-elles réparties entre lots ? Sont-elles réparties de la même manière dans des copropriétés destinées à des investisseurs immobiliers, à des copropriétaires occupants, suivies par les collectivités locales dans le cadre de ZAC ou construites « en diffus » ? Une première partie des travaux à mener consiste ainsi à **cerner plus précisément les types (ou archétypes) de copropriétés confrontées à des difficultés spécifiques.**

Que sont devenues les copropriétés 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 ?

⁷⁵ Vente en l'état Futur d'Achèvement

⁷⁶ Une étude opérationnelle, réalisée par Copro+ en 2019, décrit le cas de deux résidences services.

Cas typique de « l'angle mort » que constituent les copropriétés et leur gestion, les éco-quartiers. Urbanis rappelle que les éco-quartiers comportent presque tous des logements collectifs privés : de ce fait, les éco-quartiers créent des copropriétés, dont la gestion impacte (comme pour tout immeuble) directement le succès du caractère économe du bâtiment. Or, **les recherches sur les éco-quartiers s'intéressent peu aux copropriétés qu'ils incluent.**

Les Résidences Services, enfin, présentent tout d'abord des enjeux particulièrement aigus du fait de l'importance des équipements collectifs qui peuvent y être inclus. Elles ont également ceci d'intéressant qu'elles sont supposées comporter un « **conseil des résidents** », incluant tant les copropriétaires habitants, les locataires, les occupants à titre gratuit, etc. Elles présentent ainsi des spécificités de gestion, qui rejoignent les débats sur les modes de propriétés collectives (B4) et le rôle des habitants (B5).

- Pour mieux appréhender ces copropriétés, des recherches de diverse nature peuvent être imaginées : travaux étudiants (affiner les catégories, disposer de premiers descriptifs), travaux de recherche, études (notamment de cadrage statistique, etc.).

A titre indicatif, quelques études sur les copropriétés récentes

S'il n'existe pas de recherche stricto sensu, plusieurs travaux réalisés par des agences d'urbanisme alimentent les inquiétudes des acteurs experts sur les copropriétés récentes. On notera ainsi, en 2014, une tentative de mise en statistique du phénomène de dégradation des copropriétés récentes, en particulier liées à l'investissement locatif (Cerema 2014). L'étude ayant été effectuée avant la « mise en statistique » des copropriétés, elle reste à interpréter avec prudence. Sur les « copropriétés Pinel », la fréquence de difficultés de gestion et de malfaçons de bâti dans la région bordelaise fait l'objet d'un rapport de l'A'urba (2019).

8. Les oubliées : propriétés collectives en dégradation, mais hors-champ

D'autres formes de copropriétés plus anciennes demeurent très largement hors du champ la recherche. Bien qu'identifiées par l'action publique comme ayant des enjeux spécifiques depuis des années, le sentiment d'une mauvaise compréhension de ces propriétés collectives (on verra que certaines ne sont pas exactement des copropriétés) demeure prégnant. L'ANAH, l'ANIL, l'ADIL 68, l'ARC, QualiSR, Copro+ ont ainsi souligné deux grandes catégories pour lesquelles l'action publique – sans compter la connaissance scientifique – demeure à construire :

- **Les petites copropriétés sans syndic** (qui pourraient être des centaines de milliers) ; parfois abordées par le prisme des OPAH, ces copropriétés apparaissent comme le futur enjeu de la rénovation énergétique : une fois réalisée l'amélioration énergétique les grandes copropriétés, plus « faciles » à traiter, demeurera celle des petites copropriétés, pour lesquelles l'action publique est moins pensée ; sur le plan juridique, les copropriétés de moins de dix lots elles ne commencent à être distinguées des copropriétés plus grandes qu'avec la loi Elan, en 2018 (les copropriétés de dix à dix mille lots restent, sur le plan juridique, aux mêmes lois) ;

Plus généralement, les **petites copropriétés demeurent assez mal connues**. On peut s'interroger sur la dynamique de leur gestion (qu'est-ce qu'un conseil syndical d'une copropriété de cinq, dix, vingt logements ? Comment un syndic organise-t-il sa rentabilité économique sur de très petits nombre de lots ? Quelles missions fait-il différemment que dans une grande copropriété ?), sur les modes de décision (retrouve-t-on des « leaders énergétiques » ?) et leur lien avec les occupants de l'immeuble,

mais aussi sur la manière dont les travaux – petits et importants – sont réalisés (quelle est la place de l’auto-réhabilitation ?).

Leroy Merlin Source signale les écarts constatés entre la conception par l’action publique de la rénovation énergétique, comme un acte global réalisé par un artisan certifié, et les pratiques des habitants des pavillons⁷⁷, fondées sur d’autres rationalités et d’autres rythmes, qui ne sont pas non plus ceux observés dans les grandes copropriétés (Brisepierre 2011, 2015, 2017, 2019, Lefeuvre et al 2020). Les petites copropriétés se rénovent-elles plutôt comme un pavillon, comme une petite copropriété, ou selon d’autres logiques ? Est-ce la même chose pour une copropriété de deux, quatre, dix, vingt logements ?

La place des **propriétaires de locaux commerciaux** dans la gestion apparaît également comme une question peu explorée. Dans les petites copropriétés des centre villes en déprise, se pose la question de savoir comment ces copropriétés font face à la vacance d’un ou plusieurs des logements, ou du local commercial : comment gère-t-on et vit-on avec (ou malgré) un vide en guise de voisin ? Si plusieurs grandes copropriétés très dégradées connaissent, lors des enquêtes, d’importants phénomènes de vacance ou de squat (Le Garrec 2010, Lees 2014), la question mérite d’être renouvelée sur les très petites copropriétés dont – une fois encore – on connaît très mal les modes d’organisation et de mobilisation collective.

Note : Une recherche-action sur les petites copropriétés fragilisées de quatre quartiers urbains (deux à Lille, à Sète, à 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. Un travail étudiant s’engage également dans l’Orne, autour des petites copropriétés sans syndic.

- **Les ASL et les AFUL** : structures de propriété collective qui ne relèvent pas de la législation sur les copropriétés (loi de 1965), ces structures se retrouvent fréquemment comme « ensemblier » de plusieurs copropriétés. Disposant d’un cadre juridique très lâche, beaucoup, non conformes aux textes réglementaires, se retrouvent exposées à un risque juridique depuis 2008⁷⁸. Tant leurs structures de gestion que leur comptabilité diffèrent radicalement, juridiquement parlant, des copropriétés – avec, en pratique, une impossibilité d’accéder à certaines aides destinées aux copropriétés, puisqu’elles n’en sont pas, juridiquement parlant. Leur fonctionnement, en revanche, serait souvent confondu avec celui de la copropriété. Ce sujet, déjà traité en filigrane par Sylvaine le Garrec dans sa thèse, est rappelé par QualiSR et Copro+.

⁷⁷ Cf. les travaux financés par Leroy merlin Source, comme :

<https://www.leroymerlinsource.fr/energie-confort/renovation/accompagner-lauto-rehabilitation-une-demarche-innovante-pour-les-territoires-ruraux/>

<https://www.leroymerlinsource.fr/habiter/activites/laccompagnement-des-habitants-une-evidence-a-deconstruire-brisepierre-ademe/>

⁷⁸ L’ordonnance de 2004 relatives aux ASL prévoit un délai de 4 ans pour que celles-ci se mettent en conformité ; suite à quoi elles ne peuvent prétendre à aucune action en justice – en particulier, ne peuvent faire de poursuite en cas d’impayés. Or certaines ne peuvent changer leur statut qu’à l’unanimité de l’ensemble des propriétaires...

Les copropriétés « hors loi de 1965 » pourraient constituer un terreau de comparaison riche pour répondre à un débat vieux comme la loi de 1965 (cf. B4), rappelé avec force par l'ARC et Copro+ : quel rôle celle-ci joue-t-elle dans les difficultés rencontrées par les copropriétés françaises ?

- **Leroy Merlin Source** souligne également l'utilité que représenterait une recherche sur les « **copropriétés horizontales** » : les lotissements pavillonnaires qui comportent des équipements collectifs et doivent s'organiser pour les gérer semblent poser avec une acuité particulière la question du sentiment de copropriété, qu'on sait déjà faible dans les immeubles en copropriété (Lefeuvre 2003). Comment ces ensembles parviennent-ils à faire « collectif » ? Rencontrent-ils des difficultés particulières à mobiliser leurs copropriétaires, à collecter les charges dues ? Certaines de ces copropriétés semblent tomber dans l'oubli collectif de leurs membres : que se passe-t-il quand un équipement doit y être rénové ?
 - **Les copropriétés issues de la vente à la découpe** : procédure largement décriée dans les années 2000, la vente du patrimoine de grands investisseurs immobiliers sous forme de vente à la découpe a créé des copropriétés : que deviennent-elles ? Comment évoluent-elles ?
 - **Les copropriétés « de tourisme »**, situées dans les stations balnéaires ou en montagne : copropriétés constituées en majeure partie de résidence secondaire, avec parfois des modes de propriété partagés dans le temps (propriété du logement découpé en tranche d'une semaine par an), elles n'entrent pas dans les critères actuels d'aide aux copropriétés en difficulté (réservées aux copropriétés destinées majoritairement à l'habitation). Or, **Urbanis** souligne l'existence de plusieurs copropriétés « de station » soumis à d'importantes difficultés de gestion. Leurs enjeux, à la croisée entre tourisme, rénovation thermique et gestion des copropriétés pose la question du **fonctionnement de copropriétés sans habitant**, ou presque sans habitant ;
 - Dans une perspective plus englobante, il serait intéressant de situer l'ensemble des actions publiques mobilisables sur les copropriétés, afin d'en identifier les contours et, ce faisant, les limites.
- Pour explorer ces copropriétés, là encore, des travaux de diverse nature peuvent être imaginés : travaux étudiants (affiner les catégories, disposer de premiers descriptifs), travaux de recherche, études (notamment de cadrage statistique, etc.). Il s'agit en effet de disposer d'un faisceau de travaux permettant de rendre compte de la variété et de la complexité des copropriétés françaises.

9. Articuler politiques publiques et copropriété ; Vieillir en copropriété

L'adaptation des villes au vieillissement de la population apparaît comme l'un des enjeux des années à venir. Si des politiques publiques se développent à l'échelle des logements (pour y permettre la transformation de certains équipements, le réaménagement des espaces, etc.), des transports publics (avec notamment le développement de l'accessibilité des transports en commun, ou le transport à la demande) et des lieux accueillant du public, les espaces transitionnels – et en particulier, les espaces communs des copropriétés apparaissent encore, comme le rappelle **Leroy Merlin Source**, largement impensés par les politiques publiques.

Or, pour se rendre de son logement à son bus, pour déposer ses poubelles dans le bac prévu à cet effet, pour se rendre chez un médecin de ville, il faut, bien souvent, passer par les espaces communs de la copropriété. La copropriété constitue également un lieu de proximité, par le biais du voisinage mais aussi, pour certains, du conseil syndical. Une enquête, réalisée par dans des « grands

ensembles » (pour partie logement sociaux, pour partie copropriétés) toulousains souligne l'importance que peut jouer une grande copropriété des années 1960 dans le « bien vieillir »⁷⁹.

Comment le sujet du vieillissement surgit-il dans les copropriétés ? Comment les personnes concernées – qu'elles soient copropriétaires, médecins, locataires – parviennent-elles, ou échouent-elles, à mettre le sujet à l'agenda collectif ? Comment ce sujet s'articule-t-il avec la configuration spatiale et la configuration sociale de la copropriété ? Y a-t-il des « leaders de l'accessibilité », à l'instar des leaders énergétiques ? Des copropriétés « accueillantes » pour les aînés ?

Plus généralement, l'ADCF souligne que l'articulation entre les copropriétés et les politiques publiques urbaines reste, encore assez largement, à explorer. Nombreuses, sont, en effet, les politiques publiques qui, directement ou indirectement, passent par les espaces des copropriétés (politiques de tri collectif, de développement des mobilités douces et des énergies renouvelables) ou leurs habitants (politiques publiques favorisant la mixité sociale, les solidarités, les liens de voisinage). Les politiques liées à l'écologie, en particulier, apparaissent pour Leroy Merlin Source, l'ARC et Urbanis comme particulièrement propices à réinterroger au prisme de la copropriété : qu'il s'agisse des bacs de tri dans les copropriétés construites en centre-ville ancien, des composteurs et jardins partagés, ou l'installation de locaux de vélo, ces projets demandent, comme la rénovation des façades, une prise de décision collective en Assemblée Générale, pour un bénéfice plutôt adressé aux habitants qu'aux copropriétaires.

D. L'action publique sur les copropriétés

Plusieurs recherches retracent le développement de l'action publique sur les copropriétés dégradées⁸⁰ ainsi que sa traduction concrète pour les copropriétés concernées⁸¹. Ces recherches montrent ainsi qu'en ne prenant pas en compte la gestion, l'action publique a, sur plusieurs sites, désorganisé les copropriétés et, ce faisant, renforcé leurs difficultés (Lefevre 1999, Le Garrec 2010, Leone 2017) ; le rachat forcé et le relogement des copropriétaires s'est traduit, sur certaines copropriétés, par un déclassement social des copropriétaires (Le Garrec 2010, Habouzit 2017). A l'inverse, des territoires mieux dotés et ayant développé sur le temps long (des années 1980 à 2010) des politiques publiques prenant en compte la gestion des copropriétés constatent la disparition des cas de grandes copropriétés dangereuses, insalubres et connaissant de grandes difficultés de fonctionnement ; copropriétés qui semblent se multiplier sur d'autres territoires (Simon 2017).

Si la gestion des copropriétés est désormais mieux prise en compte par l'action publique, de nouveaux modes d'intervenir méritent d'être analysés et évalués

Les copropriétés « de droit commun » (par opposition aux copropriétés qualifiées de *fragiles, en difficulté ou dégradées*) ont longtemps été le champ d'action du seul Ministère de la Justice, dont les problématiques relevaient uniquement du champ juridique⁸². Depuis quelques années, toutefois, le

⁷⁹ Courbebaisse A., Pommier M., 2020. « Vieillir chez soi », Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère [En ligne], 8 | 2020 <http://journals.openedition.org/craup/5077>

⁸⁰ Travaux de Marie-Pierre Lefevre (1999, 2010) puis d'Eva Simon (2017 – chapitre III : *La politique nationale de lutte contre la dégradation des copropriétés*)

⁸¹ Travaux de Marie-Pierre Lefevre (1999), Sylvaine le Garrec (2010), Johanna Lees (2014), Eva Simon (2017), Rémi Habouzit (2017) ; mémoires d'Olivier Quinton (2011), Marie—Christine Scotti (2013), Flavia Leone (2017).

⁸² Voir travaux de Marie-Pierre Lefevre (2010) et Marianne Beck (2005).

champ d'action des acteurs de l'urbain s'est progressivement élargi à l'ensemble des copropriétés : recensement de l'ensemble des copropriétés via le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés ; lancement d'action locales, puis nationales, incitant à la rénovation des copropriétés.

10. Actions judiciaires sur les copropriétés dégradées

Au-delà des opérations programmées sur le bâti (OPAH, Plan de Sauvegarde, etc.), largement traitées dans les recherches sur les copropriétés dégradées, plusieurs autres modes d'intervention de l'action publique « classique » sur les copropriétés dégradées pourraient appeler à une évaluation spécifique :

- La **mise sous administration judiciaire des copropriétés** est un dispositif juridique destiné notamment à résorber les défauts de gestion d'une copropriété (absence de syndic, impayés excessifs, etc.). De nombreux acteurs pointent les limites de ce système (administrateurs pas toujours formés à la copropriété, sans contre-pouvoirs, effets parfois contreproductif). A notre connaissance, le sujet n'a pour autant pas été formalisé, ni par les acteurs publics (rapport administratif, d'inspection, mission, ...), ni par les chercheurs ;
- La **scission des grandes copropriétés dégradées** constitue, là encore, un thème récurrent dans les interventions expertes, et ce depuis le début des années 2000 ; ce sujet rejoint, en partie, celui de la mise sous administration judiciaire ; il gagnerait à être un point d'entrée d'un travail comparatif sur les trajectoires de plusieurs grandes copropriétés souffrant de « malfaçons juridiques »⁸³ ;
- **Sur ce sujet, un travail conjoint entre droit et sciences sociales pourrait être particulièrement fructueux**

11. Les offices de foncier solidaires et les copropriétés

L'ANAH et l'USH signalent le projet de développer des **OFS spécialisés dans la réhabilitation de copropriétés**.

L'achat, par un Organisme de Foncier Solidaire, de certains logements est alors suivie par la revente de la part « bâtie » du logement, l'organisme gardant la propriété de la part « foncière ». Le « fagot de droits » (Blandy et al. 2006) de la copropriété est alors découpé : lors de l'Assemblée Générale, OFS et ménage copropriétaire du bâti se partagent désormais les votes. L'OFS vote pour les travaux structurels (création de locaux, rénovations importantes), le ménage en BRS vote le reste – les charges restant, quant à elles, à la charge du ménage. Comment cette dissociation du vote peut-elle impacter le fonctionnement d'une copropriété, dont le foncier a été entièrement, ou partiellement transmis à un OFS ? Comment un OFS peut-il s'articuler avec le – lent – mûrissement de projets de rénovations ? Avec la gestion, a posteriori, des équipements qu'il a contribué à rénover ? Dans le cas où les ménages n'ont pas tous cédé à l'OFS la même part de leur logement⁸⁴, comment ces différences de « niveau de propriété » se traduisent-elles dans le fonctionnement de la copropriété ?

⁸³ Terme proposé par Sylvaine le Garrec, qui désigne une organisation de la copropriété (en termes de propriété des espaces, d'articulation entre syndicats principaux et secondaires, de quotes-parts) qui génère, en elle-même, des difficultés de gestion pour la (ou les) copropriété(s) concernée(s).

⁸⁴ Un OFS peut prendre uniquement le foncier ; ou le foncier et le bâti ; ou le foncier, le bâti et le gros œuvre. Dans ce dernier cas, le ménage ne possède « que » le second œuvre et le droit de jouissance du bien. (Source : note interne ANAH).

Ces questions, qui apparaissent immédiatement pour les copropriétés « en difficulté », seront, à terme, également des questions d'importance pour les **copropriétés neuves en BRS** – qui représentent encore une catégorie particulière de copropriétés récentes.

A noter, très peu de projets d'OFS en copropriété ont vus le jour, en réhabilitation (un projet en cours à Nice signalé par l'ANAH) comme en construction. Les terrains de recherche seront donc peu nombreux.

A noter également, sur le sujet, de nombreuses études sont en cours, réalisées tant par l'ANAH, certaines DREAL, l'USH, etc. Il s'agira donc bien, pour la recherche, de se placer en complémentarité, sur des questions qui ne sont pas celles examinées par les études (appropriation du logement et investissement dans la gestion, dynamique de gestion, etc.).

➤ **Expérimentation ou recherche embarquée**

12. Maquis des aides et maquis des acteurs

Si les copropriétés sont un bon objet de politiques publiques relativement récent, les aides publiques à la propriété et à la rénovation de son bien immobilier sont à la fois plus anciennes, nombreuses et très évolutives dans le temps (le Prêt à Taux Zéro, par exemple, se voit modifier pratiquement chaque année)⁸⁵. Ces aides sont, pour certaines, intermédiées. Les aides à la rénovation, en particulier, entraînent dans leur sillage une vaste mosaïque d'acteurs, actuellement peu coordonnés, qui interagissent avec les représentants des copropriétés entrées dans un projet de rénovation.

- **Les aides publiques : profusion ou confusion ?**

Un sujet récurrent, mais toujours d'actualité, est celui de **l'appropriation des aides publiques** (subvention, crédit d'impôt, prêts aidés, etc..) par les copropriétaires. Cette appropriation peut se lire selon trois axes :

- Recours, non-recours aux aides : quelle lisibilité ? quels obstacles d'accès ?
- Opportunité : effet d'incitation, effets d'aubaine ; influence du caractère temporaire des aides (disponibles seulement sur une période courte) ;
- Cohérence des aides : effets de rupture entre des situations proches ; solidarités envers les copropriétaires non bénéficiaires d'aides ;

Ce sujet est indirectement traité par plusieurs recherches. Il s'inscrit dans le champ plus large du rapport des citoyens aux aides publiques et au « guichet⁸⁶ » par lequel ces aides leur sont rendues accessibles. Plusieurs travaux de recherche, plutôt axés sur l'habitat individuel, soulignent ainsi les écarts entre les aspirations, compétences et pratiques des ménages en matière de rénovation énergétique, et les politiques publiques, aides et offres mises en place (recherches de C. Carlisi-Ridacker, A. Launey)⁸⁷. Un travail sur les aides faces aux impayés d'énergie souligne la « *porosité des*

⁸⁵ Voir par exemple les travaux d'Aurélie Sotura retraçant l'histoire du PTZ (Sotura 2020).

⁸⁶ Champ de recherche dont la présentation dépasse très largement la présente note.

⁸⁷ Voir notamment :

Carlisi-Ridacker C., 2019. *Les opérations de rénovation thermique de maisons individuelles: pratiques de collectifs et de ménages (Lorraine)*. Thèse de doctorat en sociologie, sous la direction de Virginie Vinel.

Launay A., 2021. Hybridité public-privé des aides à la rénovation énergétique de l'habitat individuel, *Journée Jeunes Chercheurs du REHAL*, mai 2021.

frontières entre action publique et secteur marchand » (Cacciari 2017) au sein des politiques de réduction des consommations énergétiques et l'émergence de nouvelles normes⁸⁸.

L'applicabilité d'une recherche portant sur une aide est limitée du fait du caractère transitoire des aides (modifiées, pour certaines, chaque année). Décortiquer l'appréhension par les copropriétaires du « bouquet » d'aides garde néanmoins une actualité certaine. Plus généralement, se pose la question de **la manière dont les copropriétaires sont formés, informés et accompagnés dans l'appropriation de leur copropriété et des aides publiques.**

➤ Cette question pourrait être une bonne amorce pour une recherche-action qui se constituerait avec plusieurs pays européens.

- **Les acteurs de la rénovation des copropriétés**

Dans le sillage de la rénovation énergétique, émerge une **mosaïque d'acteurs privés** : chauffagistes, énergéticiens, assistants à maîtrise d'ouvrage, etc. Ces acteurs, cruciaux pour l'action publique de rénovation (ils sont ceux qui, concrètement, évaluent le niveau de déperdition des biens, priorisent les travaux, les exécutent, assurent l'entretien des équipements ; qui accompagnent, conseillent ou contredisent les copropriétaires dans leurs démarches) mériteraient, là encore, d'être mieux connus. Quelle est leur formation, leur histoire ? Quels sont leurs modèles économiques ? Comment se saisissent-ils des évolutions législatives et réglementaires⁸⁹ ?

Par ailleurs, les **opérateurs de l'ANAH**, jusque récemment spécialisés dans le traitement des copropriétés dégradées, voient leur activité impactée par le thème de la rénovation énergétique. La reconfiguration de ces opérateurs, qui constituent les chevilles ouvrières de l'action publique, gagnerait à être mieux connue. Enfin, le **rôle des collectivités territoriales** gagnerait à être exploré : comment celles-ci, dont l'activité des services est traditionnellement tournée vers l'habitat social, peuvent-elles organiser leur action sur (ou avec) les copropriétés ?

Un premier travail de Gaëtan Brisepierre (à considérer comme un résultat de recherche provisoire⁹⁰) propose un premier panorama des acteurs de la rénovation. Celui-ci montre que ces acteurs ne sont pas constitués comme tels (ils ne sont pas constitués en filières, n'ont pas de structure commune, ne s'organisent pas en écosystème), rassemblent des métiers très divers (banques, artisans, syndicats, magasins de bricolage, conseillers FAIRE, etc.) et évoluent inégalement vis-à-vis de la rénovation énergétique. L'auteur invite à explorer plus en détail l'univers des possibles de chaque acteur et leurs possibles synergies, car « *cette vision élargie du système d'acteurs devrait conduire les pouvoirs publics à encourager de nouvelles associations d'acteurs trouvant une convergence d'intérêt autour de la rénovation énergétique.* » (Brisepierre 2020)⁹¹.

⁸⁸ Cacciari J., 2017. Les guichets de la misère énergétique. Le traitement social des impayés d'énergie des ménages comme mode de production, de tri et de moralisation des « consommateurs » à l'ère de la transition énergétique, *Sociétés contemporaines*, N°105, p.53-78. <https://www.cairn.info/revue-societes-contemporaines-2017-1-page-53.htm>

⁸⁹ A titre d'illustration des recompositions en cours, on citera le cas de l'enseigne de Bricolage « Leroy Merlin », qui a été désigné comme mandataire par l'ANAH pour la distribution de l'aide « maprimérenov' » et assure notamment un préfinancement de cette aide pour les ménages qui y sont éligibles.

⁹⁰ Voir la présentation qu'en fait l'auteur en webinaire: <https://www.youtube.com/watch?v=Fkj8620h7Ks>

⁹¹ Voir également :

Deux thèses en cours viennent également décrire assez finement les jeux d'acteurs au sein d'une collectivité publique rurale⁹², ou vues par le prisme d'un conseiller « Faire »⁹³.

E. Besoins d'expérimentations et statistiques

Au-delà des besoins de recherches en sciences sociales, les échanges réalisés ont fait émerger des besoins en termes d'expérimentation, ou de groupe de travail.

13. Valeur des parties communes : une marche vers la rénovation ?

Comment mettre en lumière la valeur patrimoniale des parties communes ? Comment souligner que leur entretien et leur rénovation valorisent les logements individuels ? Que cet entretien peut s'anticiper sur le long terme ? Comment intégrer le coût de rénovation très en amont, si possible dès l'achat, de manière à lisser l'effort financier dans le temps et à le répartir entre les générations successives de copropriétaires ? Ces questions sont partagées par l'ensemble des praticiens experts interrogés : QualiSR, ARC, Copro+, ADIL, ANIL, ANAH, DHUP. Plusieurs de ces acteurs ont d'ailleurs développé des outils ou étude visant à **chiffrer la valeur des parties communes** :

- Copro+ a développé un outil permettant de faire une comptabilité fictive comprenant les actifs immobiliers et leur usure, l'outil est utilisé sur la copropriété de Grigny 2 ;
- L'ARC a réalisé une étude sur les surcoûts liés à l'entretien des copropriétés ;
- L'ADIL35 a rédigé des documents de sensibilisation aux travaux de rénovation mettant en avant l'impact d'une rénovation énergétique des parties communes sur le prix de vente des appartements ;
- Des travaux similaires d'identification de la plus-value entraînée par la rénovation des immeubles sont menés à l'ADEME dans le cadre d'une expérimentation avec des professionnels de l'immobilier.

Définir une valeur économique pour les parties communes apparaît en effet comme une première solution concrète pour « rendre visible » l'entretien et la rénovation des parties communes. Mais comment inscrire cette valeur de manière lisible pour les copropriétaires ?

Ce sujet est également à rapprocher d'une proposition d'expérimentation émise par la DITP⁹⁴, qui approche la valeur des parties communes par leur perte de valeurs, dans les immeubles les moins bien isolés, et qui sera peut-être reprise dans la loi Climat et Résilience :

« Rendre obligatoire la constitution d'une provision (dans le fond travaux de la copropriété, mais attaché au lot) dès lors qu'un copropriétaire fait l'acquisition d'un logement D à G. Le

Chirat J. P., Denisart F. (2016). « Nouvelles dynamiques de rénovation des logements », Rapport du Plan bâtiment durable.

Hamon V. (2014). « L'accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement "tous publics" et l'émergence d'un nouveau métier du bâtiment »,

Kalck P, 2016, Les controverses sur le développement durable dans le domaine du bâtiment. Entre approche holistique et approche réductionniste, Nef, n° 53, 60 p. <https://www.cereq.fr/les-controverses-sur-le-developpement-durable-dans-le-domaine-du-batiment-entre-approche-holistique>

⁹² Launay A., 2021. Hybridité public-privé des aides à la rénovation énergétique de l'habitat individuel, *Journée Jeunes Chercheurs du REHAL*, mai 2021.

⁹³ Komi Alahi, sous la direction de Nadine Roudil.

⁹⁴ Direction Interministérielle pour la Transformation Publique, qui a été missionnée, dans le début de l'année 2020, sur les freins à la rénovation énergétique dans les copropriétés.

montant de la provision s'exprimait en % de la valeur du bien et dépendrait du niveau de l'étiquette énergie. Les statistiques montrent que dans 10 ans la majorité des lots en copropriété auront changé de main et de ce fait l'application de l'obligation de rénovation sera totalement indolore car sans surprise et préfinancée, dès l'acquisition, par des crédits immobiliers. L'idée est donc de préparer l'obligation de rénovation par une obligation de préparer la capacité d'investissement. En cas de revente du bien avant que les travaux ne soient réalisés, la somme est rendue au vendeur. Et le nouvel acquéreur fait alors sa provision en remplacement. »

Dans ce contexte, riches en initiatives, la plus-value à apporter par le PUCA doit être précisée :

- Il peut s'agir de **tester et comparer plusieurs méthodes de définition** de la valeur des parties communes : approche par les valeurs vénales (type : prix du m²) ; valeur déterminée par le cycle de vie ; approche économétrique, notamment afin d'anticiper les effets du choix de l'une ou l'autre de ces valeurs lors de futurs projets de loi ;
- Il peut s'agir de **tester « in vivo »**, sur un échantillon de copropriétés, l'effet de la prise en compte de la valeur des parties communes sur la décision de travaux ; cette approche pouvant être complétée par une approche sur les charges ;
- Il peut s'agir de comprendre dans quelle mesure un **établissement bancaire** pourrait être à même de prendre en compte la valeur des parties communes pour accorder un prêt collectif à une copropriété de la même manière qu'un prêt immobilier s'appuie sur la valeur du logement. L'accès au prêt est en effet une question centrale dans le financement de la rénovation énergétique⁹⁵.

A ces questions de valeur « économique », s'ajoutent des questions davantage liées à la valeur d'usage des parties communes : capacité à créer ou renforcer du lien social, à créer une mobilisation habitante, etc.

- **Un groupe de travail pourrait se réunir sur ces sujets, en vue d'affiner cette thématique.**

14. La carence partielle, un dispositif jusqu'à présent non expérimenté

La loi Elan prévoit un nouveau dispositif expérimental, dit de « carence partielle » pour les copropriétés considérées par l'action publique comme en très grande difficulté, sans que ces difficultés soient jugées irréversibles. Dans ces copropriétés, la loi permet de dissocier la propriété des parties communes de la propriété des parties individuelles, et confier la propriété des parties communes à un tiers.

Une telle expérimentation aurait plusieurs intérêts :

- Limiter les cas de carence, synonyme, pour les copropriétaires, d'une dépossesion de leur bien et, pour les pouvoirs publics, de coûts extrêmement lourds⁹⁶ ;
- Tester l'intérêt d'une comptabilité prenant en compte les actifs immobiliers ; éventuellement, expérimenter un plan comptable d'immobilisation (tel que celui utilisé par les bailleurs sociaux), afin de voir si celui-ci permet de faciliter la décision de travaux ;

⁹⁵ Voir programme du PUCA dédié aux prêts pour la rénovation écologique :

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/approche-globale-des-renovations-energetiques-des-a705.html>

⁹⁶ Voir notamment les thèses de Sylvaine le Garrec et Rémi Habouzit au sujet de l'expropriation publique dans les copropriétés de Clichy-sous-Bois et Montfermeil.

- Plus théoriquement, tester l'intérêt de permettre une possession pleine et entière de la propriété des parties communes par un organisme doté d'une réelle personnalité juridique et fiscale (en lien avec le sujet [B.7](#)).

L'ANAH signale que le dispositif n'a pour le moment pas pu être testé faute d'une méthode d'évaluation de la valeur des parties communes. A court terme, la méthode développée par Copro+ dans le cadre du précédent programme PUCA pourrait être mobilisée pour évaluer cette valeur. A moyen terme, l'existence d'une méthode officielle de calcul de la valeur des parties communes lèverait totalement le frein lié à ce dispositif.

- Une expérimentation avec évaluation apparaîtrait pertinente.

15. Connaissance et méconnaissance statistique des copropriétés

Si le Registre d'Immatriculation des Copropriétés constitue une transformation radicale des possibilités de connaissance statistiques des copropriétés, la *mise en statistique* des copropriétés est loin d'être achevée, et appelle à des travaux, relevant de l'économie ou de la *data science* :

- **A quelle fréquence le registre comporte-il des erreurs, manques, incomplétudes ?** Peut-on détecter automatiquement certaines données aberrantes ? Les copropriétés comportant des informations inexactes sont-elles réparties aléatoirement dans le fichier, ou ont-elles fréquemment des caractéristiques communes ? Autrement dit, les erreurs constituent-elles un simple « bruit statistique », ou biaisent-elles le panorama que dresse le fichier ?
- **Qui sont les copropriétés qui ne sont pas immatriculées ?** De premiers travaux statistiques laissent à penser qu'il s'agit plutôt de petites copropriétés sans syndic. Partagent-elles fréquemment d'autres caractéristiques ?
- **Enfin, peut-on redresser le registre d'immatriculation des copropriétés pour en faire une base statistique consolidée** de suivi, à une échelle macroscopique (EPCI, zone d'emploi, ...), de l'évolution des copropriétés et de leur gestion ? Ce fichier peut-il, moyennement redressement, être utilisé pour des travaux économiques et économétriques sur les copropriétés ?

Explorer ces questions aura deux conséquences concrètes : en termes de politiques publiques, tout d'abord, il s'agit d'évaluer la pertinence d'un pilotage « par le registre » des politiques publiques (celui-ci constitue-t-il un outil efficace pour identifier les copropriétés que l'action publique souhaite cibler ?) ; en termes de connaissance statistiques, ensuite, il s'agit de permettre une approche économique et économétrique fiable des copropriétés françaises.

Plusieurs des acteurs interrogés, notamment [l'ANAH](#) et [l'USH](#), soulignent le rôle essentiel de ces questions statistiques, qui permettraient un usage du registre à des fins de connaissance des copropriétés et, ce faisant, renforcerait la capacité de pilotage par la statistique des politiques publiques.

- Groupes de travail statistique, travaux statistiques.

Conclusion

Les recherches existantes sont loin d'offrir un panorama complet des copropriétés et de leurs acteurs. Or, les acteurs publics manifestent un besoin de connaissance pour mieux accompagner les copropriétés dans leur fonctionnement et leur rénovation.

L'ensemble des pistes de recherches et d'expérimentation évoquées est, sans conteste, très large. Il nous a paru utile, en effet, de présenter l'ensemble des travaux utiles à l'action qui pourraient être développés ces prochaines années – travaux qui ne relèveront pas tous, nous l'espérons, d'initiatives portées par le PUCA, mais pourront être réalisés par les – nombreux – acteurs à même d'améliorer les connaissances sur les copropriétés.

Initiateur de ce panorama des recherches existantes et à inventer, le PUCA a décidé de lancer appel à projet à destination des chercheurs en sciences sociales. Cet appel à projets vise notamment à interpeller la communauté des chercheurs sur le peu d'attention accordé à cet objet. En parallèle, des questions relevant davantage de la sphère de l'action pourront être traitées par le biais de groupes de travail ad hoc.

Les travaux réalisés dans ce cadre seront mis à disposition sur la page dédiée du PUCA :

<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/re-ge-ne-rer-les-coproprietes-connaître-et-a2284.html>

Bibliographie

Au sein de chaque thématique, les recherches sont organisées par ordre **chronologique**.

Recherches sociologiques sur les copropriétés françaises

1. Le fonctionnement des copropriétés en France

- Gestion et mobilisation collective

GETUR, 1984. Dévalorisation du parc collectif privé et gestion des copropriétés. Ministère de l'Urbanisme et du Logement - Ballain, René; Jacquier, Claude.

GRAPE 1989. L'habitat des trente glorieuses : la gestion des patrimoines urbains. Programme Rhône-Alpes Recherches en sciences humaines. Rédacteurs : R. Ballain, Bonneville M., Jacquier C. 182p.

Golovtchenko N., 1998. Les copropriétés résidentielles entre règle juridique et régulation sociale. Contribution à une sociologie de l'action organisée, Thèse de doctorat sous la direction d'A. Bourdin, université de Toulouse-II, 464 p.

Lefeuvre M.P., 1999, La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance, La Tour d'Aigue, Editions de l'Aube.

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.

Le Garrec S., 2010. La démolition d'un grand ensemble en copropriété: une réponse urbaine à un problème de gestion? : les Bosquets à Montfermeil (93), thèse de doctorat en Urbanisme et Aménagement, sous la direction de F. Drosso et C. Lelévrier, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris-Est, Créteil, 595p.

[Non public, articles à paraître] Roy E., Beuparlant C., « Habiter, co-habiter, agir en commun dans le parc des copropriétés de la Reconstruction à St Nazaire », chapitre du rapport de recherche "*Les copropriétés nazairiennes, patrimoine en transition. Espaces urbains et politiques urbaines contemporaines au prisme d'un travail de recherche socio-filmique*", dans le cadre du programme de recherche « Recherche en architecture et paysage », Caisse des Dépôts et consignations (2016-2019), AAU/CRENAU, Nantes, aout 2019

- Mobilisation et parcours des copropriétaires engagés

Leone F., 2021⁹⁷. Gestion patrimoniale des copropriétaires populaires : de la socialisation primaire à l'argent à l'engagement dans les affaires de l'immeuble, *Journée Jeunes Chercheurs du REHAL*, mai 2021.

- Espaces des copropriétés

Courbebaisse A., Pommier M., 2020. « Vieillir chez soi », Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère [En ligne], 8 | 2020 <http://journals.openedition.org/craup/5077>

Djaoui E., Soichet H., 2015. Les espaces intermédiaire, les sas, les seuils, Rapport de recherche pour Leroy Merlin Source⁹⁸.

⁹⁷ Thèse en cours

⁹⁸ <https://www.leroymerlinsource.fr/habiter/espaces-habites/les-espaces-intermediaires-les-sas-les-seuils-djaoui/>

Djaoui E., Soichet H., 2018. Les espaces intermédiaires : privatisation, détournement, transgression, Rapport de recherche pour Leroy Merlin Source⁹⁹.

2. Copropriétés françaises des années 1960/1970 en difficulté

- Filippi M., 2012. Entre précarité et rénovation urbaine : la notion de collectif dans une copropriété dégradée. Regards de professionnels sur le Parc Bellevue. Association méditerranéenne des Sciences Sociales Appliquées. Marseille : AMSSA, octobre 2012, 16 p.
- Foret C., 1987. Trajectoires de l'exclusion. Recomposition sociale et processus de territorialisation dans l'espace d'une copropriété disqualifiée, Paris, Délégation à la recherche et à l'innovation, Ministère de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports, 151p.
- GETUR, 1984. Dévalorisation du parc collectif privé et gestion des copropriétés. Ministère de l'Urbanisme et du Logement - Ballain, René; Jacquier, Claude.
- Gilbaud Q., 2008, La cristallisation des processus de résistance à l'action publique en copropriété dégradée - Etude de la copropriété Caravelle en filigrane, Mémoire de Master 1 Urbanisme et Aménagement, réalisé sous la direction de MM. Laplante et Scherrer, Université Lyon II, Institut d'Urbanisme de Lyon, Lyon, 100p.
- GRAPE 1989. L'habitat des trente glorieuses : la gestion des patrimoines urbains. Programme Rhône-Alpes Recherches en sciences humaines. Rédacteurs : R. Ballain, Bonneville M., Jacquier C., 182p.
- Le Garrec S., 2010. La démolition d'un grand ensemble en copropriété: une réponse urbaine à un problème de gestion? : les Bosquets à Montfermeil (93), thèse de doctorat en Urbanisme et Aménagement, sous la direction de F. Drosso et C. Lelévrier, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris-Est, Créteil, 595p.
- Le Garrec S., 2014. Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil, *Espaces et sociétés*, 2014/1 n° 156-157, p. 53-68. <https://doi.org/10.3917/esp.156.0053>
- Lees J., 2014, Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille : un nouvel habitat social de fait, *Espaces et sociétés*, vol 1 n° 156-157, p. 69-84.
- Lelévrier C., 2000. *Regroupements d'immigrés. Des catégorisations aux processus de mobilité et d'accès au logement*, Thèse de doctorat en Urbanisme, sous la direction d'Y. Grafmeyer, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII, Créteil, 424 p.
- Leone F, 2017. La construction sociale de la légalité, une étude des représentations du droit des copropriétaires dans un contexte d'intervention publique, Le cas de la Cerisaie à Villiers-le-Bel, Mémoire de Master 2 Urbanisme et aménagement, sous la direction de Jean-Claude Driant et Christine Lelévrier, 118p.
- Quinton O., 2011. La prise en compte des occupants dans les opérations de réhabilitation des copropriétés dégradées : L'exemple de la Seine-Saint-Denis, mémoire de master, Master Urbanisme et Aménagement Urbain, TPE.
- Rey F., 1999. Les actions publiques sur les copropriétés Alpes et Bellevue de la commune de Saint Priest, rapport de stage du 20 mars au 15 juin 1999 à la Communauté Urbaine de Lyon, Université Jean Moulins, 60p. Consulté à Urbalyon
- Scotti M-C., 2013. Des travailleurs sociaux face aux portes closes de propriétaires endettés. Trajectoires d'accession et risque de déclassement social en copropriété dégradée, Mémoire de master en ingénierie sociale, Lyon, février 2013.

⁹⁹ <https://www.leroymerlinsource.fr/habiter/espaces-habites/les-espaces-intermediaires-volet-2-privatisation-detournement-transgression-2/>

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](tel:01690905)

3. Autres formes de copropriétés

- **Copropriétés françaises des centres-villes issues de vente à la découpe**

Lepoutre D., 2010. Histoire d'un immeuble haussmannien, *Revue française de sociologie*, 51 (2).¹⁰⁰

Yates A., 2011, « Selling la petite propriété : marketing home ownership in early-twentieth-century Paris », *Entreprises et histoire*, vol. 3, n° 64, p. 12.

- **Grande copropriété en tour**

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>

4. L'action publique sur les copropriétés

- **Copropriétés « de droit commun »**

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.

Beck M., 2005. Les copropriétés en difficulté, histoire d'une reconnaissance publique. Aux origines de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, Paris, Plan Urbanisme Construction et Architecture, 75 p.

Brisepierre G., Hamon V., B. Le Fur, 2017. La filière immobilière et la rénovation énergétique, Rapport pour la région AURA¹⁰¹.

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.

- **Copropriétés dites « dégradées »**

Lefevre M.P., 1999, La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance, La Tour d'Aigue, Editions de l'Aube.

Le Garrec S., 2010. La démolition d'un grand ensemble en copropriété: une réponse urbaine à un problème de gestion? : les Bosquets à Montfermeil (93), thèse de doctorat en Urbanisme et Aménagement, sous la direction de F. Drosso et C. Lelévrier, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris-Est, Créteil, 595p.

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](tel:01690905)

Habouzit R., 2017. Le logement social sinon rien : les inégalités face à la propriété des habitants relogés d'une copropriété dégradée, *Espaces et sociétés*, 2017/3 n° 170, p.107-122 <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2017-3-page-107.htm>

¹⁰⁰ https://www.unige.ch/sciences-societe/socio/files/8914/0533/6002/Lepoutre_2010.pdf

¹⁰¹ Lien : https://gbrisepierre.fr/wp-content/uploads/2019/11/2017_-_Professionnels-Filiere-Immobiliere_Renovation-Energetique.pdf

5. La rénovation énergétique des copropriétés

- 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.
- Brisepierre G., 2015. L'accompagnement des habitants, une évidence à déconstruire, Rapport pour Leroy Merlin Source et l'ADEME, 71p¹⁰².
- Brisepierre G., 2017. La conception participative dans L'habitat collectif, enquête sociologique auprès des professionnels et des habitants, Rapport pour Leroy Merlin Source et l'ADEME.¹⁰³
- Brisepierre G., Chevrier S, Hamon V, Le Fur B, Le Marec A, 2019. L'accompagnement des ménages dans la rénovation de leur logement, rapport pour l'ADEME, 30p.¹⁰⁴
- Brisepierre G., 2019. L'accompagnement des ménages dans la rénovation énergétique de leur logement. État des lieux et pistes pour l'action. Analyse comparative de deux dispositifs public-privé d'accompagnement de la rénovation énergétique des copropriétés. Synthèse d'une enquête sociologique dans le cadre de la mission commanditée par l'ADEME, en partenariat avec MANA, VHC, BATIREND¹⁰⁵.
- Brisepierre G., 2020. *Le grand jeu social de la rénovation énergétique : un tour d'horizon des acteurs les contributions*, Leroy Merlin source, décembre 2020, 22p¹⁰⁶.

6. Politiques publiques du logement en France

- Effosse S. 2003. L'invention du logement aidé en France. L'immobilier au temps des trente Glorieuses, Comité pour l'histoire économique et financière de la France, Paris.
- Michel, H., 2006. La cause des propriétaires. État et propriété en France, fin XIXe–XXe siècles. Belin, Paris
- Zittoun P., 2000. *Affrontements, apprentissages et transformations de coalitions de politique publique. Les processus de changement de la politique du logement en France (1975-1995)*, Thèse de science politique sous la dir. de Bruno Jobert, Grenoble, Institut d'Etudes Politiques, 562 p.

7. La production récente de logements

- Maurice R., 2014. Politiques foncières locales et dynamiques de promotion immobilière : le marché du logement neuf dans l'agglomération lyonnaise, Thèse de doctorat en Architecture, aménagement de l'espace. Université de Grenoble. www.theses.fr/2014GRENH027
- Neagu A., 2021. Les logements collectifs en accession privée. Filière de production et qualités d'usage. Rapport, IDHEAL, 37p. halshs-03140553
- Vergriete P., 2013. La ville fiscalisée : politiques d'aide à l'investissement locatif, nouvelle filière de production du logement et recomposition de l'action publique locale en France (1985-2012). Architecture, aménagement de l'espace. Université Paris-Est, 2013. Français. [〈NNT : 2013PEST1061〉](#). [〈pastel-00995364〉](#)

¹⁰² <https://gbrisepierre.fr/wp-content/uploads/2019/11/GBS-Accompagnement-des-habitants-rapport-2015.pdf>

¹⁰³ https://gbrisepierre.fr/wp-content/uploads/2019/11/Synthese_rapport_conception_participative.pdf

¹⁰⁴ <https://gbrisepierre.fr/wp-content/uploads/2019/12/ADEME-2019-Accompagner-la-r%C3%A9novation-Rapport-synth%C3%A9tique.pdf>

¹⁰⁵ <https://gbrisepierre.fr/wp-content/uploads/2019/12/GBS-synth%C3%A8se-dispositifs-accompagnement-RE-copro-2019.pdf>

¹⁰⁶ <https://gbrisepierre.fr/wp-content/uploads/2021/01/Brisepierre-Le-grand-jeu-social-de-la-renovation-energetique-2020.pdf>

Etudes, rapports et autres travaux de recherches français à signaler

Note : de très nombreuses études ont été réalisées, à la demande de la puissance publique, au sujet de copropriétés désignées comme « en difficulté », « fragiles » ou « dégradées ». Ces études retracent généralement l'histoire de la construction de la copropriété, l'état de son bâti, les travaux de rénovation à prévoir, les caractéristiques socio-économiques de ses habitants et du quartier dans lequel elle s'insère ; depuis les années 2010, ces études comportent quasi-systématiquement une part relative à la gestion de la copropriété. Ces études ne sont pas recensées ici. De même, tous les rapports publics nationaux relatifs à la copropriété ne sont pas recensés. Sont cités ceux comportant un volet international ; le rapport Braye, qui constitue un tournant dans la prise en compte de l'action publique sur les copropriétés.

Note 2 : Concernant les recherches en dehors du champ des sciences sociales, deux catégories sont retenues ici : les recherches directement en prise avec l'amélioration du fonctionnement des copropriétés (proposition d'outils, d'évaluations, de retours d'expérience) ; et la seule recherche identifiée qui se concentre sur la profession de syndic (thèse en droit privé).

Comparaisons internationales

- ARC (Association des Responsables de Copropriétés), 2007. *La copropriété en Europe*, actes du colloque du 21 septembre 2007, Association des Responsables de Copropriété, 128p.
- Sénat, 2013, *note sur les copropriétés en difficulté, Allemagne – Espagne – Italie – Royaume-Uni (Angleterre et Pays de Galles)*, réalisée à la demande de M. Claude DILAIN, sénateur. Sénat, Direction de l'initiative parlementaire et des délégations, n°LC 236, mai 2013, 20 p.
- Sénat, 2007, *la gestion des copropriétés*. Les documents de travail du sénat, série législation comparée, n° LC 172, mai 2007, 40p.
- Worms B., 2005. *Difficulté des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger*, ANIL (Agence Nationale Pour l'Information sur le Logement), Habitat actualité, décembre 2005, 128p.

Le syndic

- Lagraulet, P-E, 2018. *Les fonctions du syndic de copropriété*. 2018. Thèse de doctorat **en droit privé** soutenue le 14 novembre 2018, sous la direction de H. PÉRINET-MARQUET, Paris 2 Panthéon-Assas, 672p. <http://www.theses.fr/2018PA020040>

Copropriétés en difficulté – échelle nationale

- Braye D., 2012. *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés dégradées*, Paris, Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), 163 p.
- Dilain C., 2013. *Les copropriétés très dégradées, pistes de réflexion législatives*. Rapport de M. Claude Dilain, sénateur de la Seine-Saint-Denis, remis à madame Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement, Mission parlementaire, Sénat, Paris, Avril 2013, 39p.

Nouvelles copropriétés en difficulté

- A'urba 2019, *Les logements défiscalisés récents en Gironde*, Etude statistique et par entretien, 60p. <https://www.aurba.org/productions/les-logements-defiscalises-recents-en-gironde/>
- Cerema 2014. *Étude exploratoire: les logements produits grâce à l'investissement locatif aidé des ménages. Phase 6: Rapprochement des études sur l'investissement locatif et sur les copropriétés*. Etude réalisée pour le compte de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, 56p.¹⁰⁷

¹⁰⁷ https://www.cerema.fr/system/files/documents/2018/07/Coproprietes_et_investissement_locatif_v2_cle6ce1a8.pdf

Outils pratiques d'aide à la gestion ou à la rénovation des copropriétés

Programme 2011-2015 du PUCA : fiches-actions, rapports, recommandations : http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/Bilan_Puca_Anah_jul2011.pdf

Henriél T., 2019. Réalisation d'un outil d'aide à la décision à destination d'un facilitateur de la rénovation énergétique de logement. Génie civil. Université Paul Sabatier - Toulouse III, 219p. [tel-02934274](tel:02934274)

Hini S., 2017. Evaluation multicritères multi-acteurs de la performance des projets de rénovation énergétique : cas des copropriétés touchées par la précarité énergétique, Thèse de doctorat de l'Université Paris-Saclay, sous la direction de J-M Douguet, 414p.

Vieillir en copropriété

Courbebaïsse A., 2021- Conditions spatiales et relationnelles du maintien à domicile - Les personnes âgées dans les grands ensembles toulousains, *Journée Jeunes Chercheurs du REHAL*, mai 2021.

8. Revues de littératures

- Simon E, 2015. Dégradation des copropriétés & politiques publiques dédiées : revue de littérature anglophone. Working paper, Sciences Po Grenoble. Grenoble, 85p. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/hal-01199785>
- Chaigneau A. et all, 2018. *Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété » - Comparaison entre la France et cinq autres pays : le Portugal, l'Argentine, la Russie, la Grande-Bretagne, la Belgique*, rapport de recherche intermédiaire, Aurore Chaigneau, Gaël Chantepie, Lucie Elie, Camille François, Marie-Pierre Lefeuve, Flavia Leone, Romain Melot, Emilia Schijman, <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/coproprietes-vers-une-transition-juridique-a1302.html>
- Lefeuve M-P. et all, 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 Lefeuve, Flavia Leone, Romain Melot, Emilia Schijman, 246p. <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/coproprietes-vers-une-transition-juridique-a1302.html>
- McCabe B. C., 2011, Homeowners Associations as Private Governments: What We Know, What We Don't Know, and Why It Matters. *Public Administration Review*, 71, p.535–542.
- Norris M., Shiels P., 2007. Housing inequalities in an enlarged European Union: patterns, drivers, implications, *Journal of European Social Policy*, n°17, pp. 65–76.

9. Comparaisons européennes vues de France

- ARC (Association des Responsables de Copropriétés), 2007. La copropriété en Europe, actes du colloque du 21 septembre 2007, Association des Responsables de Copropriété, 128p.
- Sénat, 2013, note sur les copropriétés en difficulté, Allemagne – Espagne – Italie – Royaume-Uni (Angleterre et Pays de Galles), réalisée à la demande de M. Claude DILAIN, sénateur. Sénat, Direction de l'initiative parlementaire et des délégations, n°LC 236, mai 2013, 20 p.
- Sénat, 2007, la gestion des copropriétés. Les documents de travail du sénat, série législation comparée, n° LC 172, mai 2007, 40p.

10. Enjeux juridiques, fonctionnement et difficultés induits pour les copropriétés

- Blandy S., Dixon J., Dupuis A., 2006. Theorising power relationships in multi-owned residential developments: unpacking the bundle of rights, *Urban Studies*, n°43, pp. 2365–2383. <https://doi.org/10.1080/00420980600970656>. (Nouvelle Zélande, Angleterre)
- Blunt A., Muziol-Weclawowicz A., 1998. Improved Management of the Existing Stock - The Case of Poland, *Housing Studies*, 13:5, 697-711 (Pologne, Europe de l'Est)
- Davies A., Atkinson M., 2012, The Moderating Influence of Property Legislation on Planning Policy and Urban Form, *Urban Studies*, n°49, p. 3479–3494. (Australie) <https://doi.org/10.1177/0042098012443863>
- Huong L.T.T., Sajor E., 2010. Privatization, democratic reforms, and micro-governance change in a transition economy: Condominium homeowner associations in Ho Chi Minh City, Vietnam, *Cities*, 27, p.20–30 (Vietnam)
- McCabe B. C., Tao J., 2006. Private Governments and Private Services: Homeowners' Associations in the City and Behind the Gate. *Policy Studies Review* 3(6), p.1143–57. (Etats-Unis)
- McCabe B. C., 2011, Homeowners Associations as Private Governments: What We Know, What We Don't Know, and Why It Matters. *Public Administration Review*, 71, p.535–542. (Etats-Unis)
- McKenzie E. 2006. Emerging trends in state regulation of private communities in the U.S., *GeoJournal*, 66, pp. 89–102. (Etats-Unis)

- McKenzie E., 1994. *Privatopia: Homeowner Association and the Rise of Residential Private Government*. Yale University Press, New Haven, CT.
- Nunes, J. P., 2016, « Visibilité de la propriété, invisibilité de la copropriété. Être propriétaire de son logement à Lisbonne, 1950-2010 », in Denèfle S. (dir.) *Repenser la Propriété*, PUR.
- Robertson D., 2002. Arrangements for commun repairs in Scotland: a literature review. Research report, Communities Scotland, 49p. (Ecosse)
- Robertson, D., and Bailey, N., (1996), Review of the impact of Housing Action Areas, Research Report, 47. Edinburgh Scottish Homes. (Ecosse)
- Soaita A. M., 2012. Strategies for in situ home improvement in Romanian large housing estates, *Housing Studies*, 27, pp. 1008–1030. (Roumanie)
- Yip, N. M., & Forrest, R. (2002). Property owning democracies? Home owner corporations in Hong Kong. *Housing Studies*, 17(5), pp.703-720.

11. Rôle et implication des habitants, des copropriétaires et des professionnels dans la gestion

- Altmann, E 2014 , *Multi-owned housing governance : owner committees and strata managers*, PhD thesis, University of Tasmania. <https://eprints.utas.edu.au/20840/> (Australie)
- Chan, D. K.W, Choi T. N.Y, 2015. Difficulties in executing the Mandatory Building Inspection Scheme (MBIS) for existing private buildings in Hong Kong, *Habitat International*, 48, pp.97-105
- Chu F-N., Chang C-O., Sing T.F., 2013. Collective Action Dilemmas in Condominium Management, *Urban Studies*, vol. 50, 1: pp. 128-147 (Taiwan)
- Cirman A., Mandic S., Zoric J., 2013. Decisions to Renovate: Identifying Key Determinants in Central and Eastern European Post-socialist Countries. *Urban Studies*, vol.50, n°16, pp.3378-3393. (Slovénie).
- Gao W., 2015. Collective actions for the management of multi-owned residential building: A case of Hong Kong. *Habitat International*, 49, 316-324. (Honk Kong)
- Hsieh, H. R., 2009. Issues and proposed improvements regarding condominium management in Taiwan. *Habitat international*, 33(1), p.73-80 (Taiwan)
- Lave Johnston J., Johnston-Dodds K., 2002. *Common Interest Development : Housing at Risk ?*, rapport rédigé à la demande du sénateur T. Torlakson, California Research Bureau, California State Library : Sacramento, 101p.
- Nunes J.P., 2016, « Visibilité de la propriété, invisibilité de la copropriété. Être propriétaire de son logement à Lisbonne, 1950-2010 », in Denèfle S. (dir.) *Repenser la Propriété*, PUR, p. 83
- Richard H., 2013. Gérer son immeuble comme une "affaire" ? : Dispositions économiques et réticences à la "mise en copropriété" de l'habitat collectif en Russie postcommuniste. *Politix*, De Boeck Supérieur, pp.161-182. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00962115/document>
- Richard H., 2014. Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste, Thèse de doctorat en Science politique, soutenue le 2 juillet 2014, 627 p.
- Schijman E., 2020. Le travail des femmes dans une copropriété populaire : Complejo Soldati, Buenos Aires, Argentine, in Lefeuvre M-P. et all, 2020. *La copropriété, vers une transition juridique? Entre propriété privée et gestion collective, "les mondes sociaux de la copropriété"*, 246p.
- Shearmur, J., 2002. Living with a Marsupial Mouse. *Policy* 18(2): 19–22.
- Yip, N. M., & Forrest, R. (2002). Property owning democracies? Home owner corporations in Hong Kong. *Housing Studies*, 17(5), pp.703-720.
- Williams, K., Dair, C., 2007, "What is stopping sustainable building in England? Barriers experienced by stakeholders in delivering sustainable developments" *Sustain. Dev* 15, p. 135–147. <https://doi.org/10.1002/sd.308>

12. Difficulté des copropriétés

- Bain N, 2002. *Re-sale of leaky condos: Did the buyer know?* Technical Series 03-108. Canada Mortgage and Housing Corporation, 65p.
- Lave Johnston J., Johnston-Dodds K., 2002. *Common Interest Development : Housing at Risk ?*, rapport rédigé à la demande du sénateur T. Torlakson, California Research Bureau, California State Library : Sacramento, 101p.
- Robertson D., 2002. Arrangements for common repairs in Scotland: a literature review. Research report, *Communities Scotland*, 49p.
- Webb, B., Webber, S., 2017, The implications of condominium neighbourhoods for long-term urban revitalization, *Cities* 61, p. 48–57. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.11.006> (Canada)
- Worms B., 2005. *Difficulté des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger*, ANIL (Agence Nationale Pour l'Information sur le Logement), Habitat actualité, décembre 2005, 128p.

13. Rénovation des copropriétés

- Altmann E., 2014, Apartments, Co-ownership and Sustainability: Implementation Barriers for Retrofitting the Built Environment, *Journal of Environmental Policy & Planning*, 16, 437–457. <https://doi.org/10.1080/1523908X.2013.858593> (Australie)
- Matschoss, K., et al., 2013, “Energy renovations of EU multifamily buildings: do current policies target the real problems?” *Rethink, renew, restart. Proceedings of the eceee*, Summer Study, Stockholm: Berg.
- Meijer, F., Itard, L., & Sunikka-Blank, M., 2009. Comparing European residential building stocks: performance, renovation and policy opportunities. *Building Research & Information*, 37(5-6), 533-551. <https://doi.org/10.1080/09613210903189376>
- Weatherall, D., McCarthy, F. et Bright, S. 2018. Property law as a barrier to energy upgrades in multi-owned properties : insights from a study of England and Scotland, *Energy Efficiency* 11, 24p. (Royaume-Uni et revue de littérature)
- Uihlein, A. and Eder, P., 2009, *Towards additional policies to improve the environmental performance of buildings*, European Commission Joint Research Centre, Institute for Prospective Technological Studies. JRC Environmental and Technical Reports EUR 23775 EN-2009

14. Intervention des politiques publiques sur l'entretien des copropriétés

- Abreu M.-P., Oliveira R., Lopes J., 2012. O contexto atual da reabilitação energética do parque edificado em Portugal. In *Congresso Construção 2012*. Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Coimbra (no Pólo II), Coimbra, 12p.
- Joli-Coeur Y., Brane O., 2007. *Copropriétés en difficulté, constats et solutions France-Québec*. Ed. Bruylant
- Matschoss, K., et al., 2013, “Energy renovations of EU multifamily buildings: do current policies target the real problems?” *Rethink, renew, restart. Proceedings of the eceee*, Summer Study, Stockholm: Berg.
- Meijer F., 1993. Maintenance and improvement activities of homeowners in the Netherlands, *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 8, No. 3, p. 327-346.
- Meijer, F., Itard, L., & Sunikka-Blank, M., 2009. Comparing European residential building stocks: performance, renovation and policy opportunities. *Building Research & Information*, 37(5-6), 533-551. <https://doi.org/10.1080/09613210903189376>
- Quah L. K. 1992, A Plan of Action for Maintaining and Modernising the Built Stock in Developing Countries (with special reference to Singapore), *Habitat International*, Vol. 16, No.3, pp.33-41
- Uihlein, A. and Eder, P., 2009, *Towards additional policies to improve the environmental performance of buildings*, European Commission Joint Research Centre, Institute for Prospective Technological Studies. JRC Environmental and Technical Reports EUR 23775 EN-2009

15. Divers

Copropriétés issues de la vente de logements sociaux

- Blunt A., Muziol-Weclawowicz A., 1998. Improved Management of the Existing Stock - The Case of Poland, *Housing Studies*, 13:5, 697-711 (Pologne, Europe de l'Est).
- Chaigneau (A.), 2008. *Le droit de propriété en mutation. Essai à la lumière du droit russe*, Paris, Dalloz, p. 413.
- Cirman A., Mandic S., Zoric J., 2013. Decisions to Renovate: Identifying Key Determinants in Central and Eastern European Post-socialist Countries. *Urban Studies*, vol.50, n°16, pp.3378-3393. (Slovénie).
- Gimat M, Marot B, LeBon-Vulysteke M, 2020. *Etat des connaissances sur la vente des logements sociaux en Europe (Allemagne, France, Pays Bas, Royaume-Uni)*, rapport de recherche réalisé à la demande de l'Union Sociale pour l'Habitat et la Caisse des Dépôts, 203p.
- Norris M., Shiels P., 2007. Housing inequalities in an enlarged European Union: patterns, drivers, implications, *Journal of European Social Policy*, n°17, pp. 65–76.
- Robertson D., 2002. Arrangements for commun repairs in Scotland: a literature review. Research report, *Communities Scotland*, 49p.

Effet du développement des copropriétés sur l'urbanisme et l'accès à la ville

- McCabe B. C., 2011, Homeowners Associations as Private Governments: What We Know, What We Don't Know, and Why It Matters. *Public Administration Review*, 71, p.535–542. (Etats-Unis)
- Mc Guirk P., Dowling R., 2011, "Governing Social Reproduction in Masterplanned Estates Urban Politics and Everyday Life in Sydney", *Urban Studies*, n°48, p. 2611–2628. <https://doi.org/10.1177/0042098011411950> (Australie)
- Dredge D., Coiacetto E., 2011. Strata Title: Towards a Research Agenda for Informed Planning Practice, *Planning Practice & Research*, 26:4, 417-433, DOI: 10.1080/02697459.2011.582383 (Australie, plaidoyer pour un développement des recherches)

Construction « en dents creuse »

- Puustinen, T.L.M., Viitanen, K.J., 2015, Infill Development on Collectively Owned Residential Properties: Understanding the Decision-making Process. Case Studies in Helsinki, *Hous. Theory Soc*, 32, p. 472–498. <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1053979>

Lien entre copropriété et prix immobiliers aux Etats-Unis

- Le Goix R., 2016. L'immobilier résidentiel suburbain en régime financiarisé de production dans la région de Los Angeles, *Revue d'Économie Régionale & Urbaine*, vol. 1, p. 101-130, <https://doi.org/10.3917/reru.161.0101>
- Le Goix R., Vesselinov E., 2013. Gated communities and house prices: suburban change in Southern California, 1980–2008. *International Journal of Urban and Regional Research* 37(6): 2129-2151

Copropriétés fermées (non exhaustif)¹⁰⁸

- Elguezabal E., 2011, La production des frontières urbaines: les mondes sociaux des "copropriétés fermées" à Buenos Aires, Thèse de doctorat en sociologie, EHESS

¹⁰⁸ Le sujet des *gated communities* n'est pas traité dans cette présente note. Seules sont citées des recherches qui permettent d'ajouter des éléments au fonctionnement des copropriétés en général.

Panorama des recherches en sciences sociales existantes et à imaginer sur les copropriétés

Près d'un tiers des logements français se situent en copropriété. Cette structure juridique, qui organise la gestion des espaces, bâtiments et réseaux utilisés par les habitants de ces logements, demeure moins étudiée que le logement social ou l'habitat individuel.

Que savons-nous sur le fonctionnement des copropriétés, sur leur capacité à faire vivre le lieu qu'elles structurent ? Quelles sont, à l'inverse, les inconnues dans le fonctionnement de la copropriété et de ses instances ? Comment rechercher et expérimenter pour améliorer le fonctionnement de la copropriété de telle manière à ce qu'il en facilite la rénovation ?

Dans un contexte où l'action publique sur les copropriétés s'étoffe et se diversifie à grande vitesse, tout en dépendant toujours largement des décisions prises par les organes des copropriétés pour se déployer, comprendre et favoriser le bon fonctionnement des copropriétés apparaît d'une grande actualité.

Eva SIMON,

Juin 2021