

Appel à recherche

(Ré)géné(rer les copropriétés « dégradées » :

Comprendre et résoudre les difficultés des copropriétés, dans leur diversité.



Date d'ouverture : 2 juillet 2025

Date limite de candidature : 12 novembre 2025

Temps d'échange pour les candidats et financeurs intéressés : 2 septembre 2025

Le PUCA lance, aux côtés des acteurs et experts des copropriétés en difficulté, un programme de recherche, intitulé *(Ré)géné(rer les copropriétés « dégradées » : Comprendre et résoudre les difficultés des copropriétés, dans leur diversité.*

Les objectifs sont de :

- Développer les recherches – actuellement peu nombreuses et assez anciennes – sur les difficultés des copropriétés, dans toute leur diversité et leur complexité, ainsi que sur les manières dont l'action publique peut contribuer à les résorber ;
- Structurer une communauté de recherche sur les copropriétés et structurer un espace de dialogue recherche-action ;
- Entamer une réflexion sur les besoins de formation identifiés par les acteurs, publics comme privés, à la copropriété et à ses métiers.

Le présent document constitue un appel à recherches dites « finalisées », c'est-à-dire dont l'objectif est d'*éclairer* les acteurs, publics comme privés¹, afin que ceux-ci puissent ensuite faire évoluer leurs pratiques et politiques.

¹ Notamment : Etat (ses services, ses agences), collectivités locales, opérateurs de l'habitat, experts et professionnels de la copropriété (notamment syndics et administrateurs judiciaires), société civile, etc.

I. Contexte et motif du programme

1. 2021-2025 : un programme de recherche sur les copropriétés ordinaires

En 2021, partant du constat que les recherches portant sur les copropriétés étaient peu nombreuses, le PUCA a initié le programme de recherche « *(Ré)généraliser les copropriétés – Connaître et comprendre les copropriétés, les mobiliser pour la ville durable* ». Ce programme, structuré autour de six recherches, a poursuivi une triple ambition :

- Améliorer la connaissance en sciences sociales sur les copropriétés ordinaires, leur gestion, leur fonctionnement et la manière dont elles s’inscrivent dans la ville durable ;
- Favoriser la transmission de ces connaissances vers les acteurs publics et privés concernés ;
- Favoriser la structuration d’un champ de recherche urbaine sur les copropriétés.

Ce programme a bénéficié d’un cofinancement de la FNAIM, de l’Anah, de l’ANCT, de la Fondation de France, de Leroy Merlin Source et de Matera.

Près de quinze autres structures ont suivi les travaux de recherche, apportant un retour précieux en expertise et apportant les conclusions des recherches dans leurs cercles professionnels : l’Association Nationale des Gestionnaires de Copropriété (ANGC), l’Association Nationale pour l’Information sur le Logement (ANIL), l’Association des Responsables de Copropriété (ARC), la Fédération Nationale des Agences Immobilières (FNAU), l’Assemblée des Communautés de France (AdCF), l’Union Sociale pour l’Habitat (USH), Procvivis, Urbanis, Foncia, l’association CLCV, l’association QualiSR, plusieurs avocats spécialisés et, en cours de programme, l’Agence Nationale de la Rénovation urbaine (ANRU), l’Union des Syndicats de l’Immobilier (UNIS), le GRECCO et l’Etablissement Public Foncier d’Ile-de-France (EPFIF).

De premiers travaux ont été publiés :

- un panorama des recherches existantes et manquantes sur les copropriétés² ;
- une recherche exploratoire sur les petites copropriétés sans syndic³ ;
- une note de recommandations sur l’exploitation statistique du registre des copropriétés⁴ ;
- un rapport de recherche sur l’histoire et la structuration du groupe professionnel des syndicats de copropriété ; un rapport de recherche sur le métier de syndic en Ile-de-France⁵ ;
- deux notes de synthèse reprenant les principaux apports de ces deux rapports sur (1) le lien entre syndic et rénovation énergétique ; (2) le métier de syndic et son importance pour les collectivités locales⁶.

Les publications des résultats de cinq équipes de recherches sont programmées pour la fin 2025 :

- Une recherche sur la gestion, l’entretien et la rénovation des petites copropriétés des centres-villes reconstruits de Saint-Nazaire et Brest⁷ ;

² <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/coproprietes-panorama-des-recherches-en-sciences-a2502.html>

³ <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/les-petites-coproprietes-sans-syndic-une-a2541.html>

⁴ https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/note_copros.pdf

⁵ <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/les-mutations-contemporaines-du-metier-de-syndic-a2617.html>

⁶ <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/les-mutations-contemporaines-du-metier-de-syndic-a2617.html>

⁷ Roy E., Chesnel K., Colin F., Dieudonné P., Garat I., Pringent L., Copropriétés à l’œuvre dans les centres-villes reconstruits, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/copropriete-a-l-oeuvre-dans-les-centres-villes-a2621.html>

- Une recherche-action sur cinq copropriétés neuves strasbourgeoises ayant bénéficié d'un accompagnement dans l'appropriation des espaces collectifs, accompagnement financé par le promoteur⁸ ;
- Une recherche sur l'anticipation de la gestion dans la production de copropriétés situées dans des projets dits écoquartiers à Nantes⁹ ;
- Une recherche sur les syndicats bénévoles dans l'Orne et en Ile-de-France, à travers une approche quantitative et qualitative¹⁰ ;
- Une recherche sur les rapports de voisinage entre « anciens » et « nouveaux » habitants dans des copropriétés horizontales de Toulouse et un habitat participatif à Bruxelles¹¹.

Ces recherches ont à la fois permis de faire progresser l'état de la connaissance scientifique ; de faire évoluer certaines doctrines, pratiques et recommandations publiques¹² ; et de contribuer aux débats professionnels autour de la profession de syndic¹³. Le programme est ainsi aujourd'hui un moteur de réflexions et d'échanges sur les enjeux liés aux copropriétés, tant pour les acteurs que les chercheurs. Il arrivera à terme dans l'année 2025.

L'enjeu du second programme de recherche ici présenté est de prolonger le travail en se centrant sur une dimension peu explorée par le premier appel à recherche, à savoir les difficultés des copropriétés. Il intègre de ce fait de nouveaux acteurs, spécialisés dans ce champ.

2. Objectifs du programme

Les objectifs du programme « *(Ré)généraliser les copropriétés « dégradées » : Comprendre et résoudre les difficultés des copropriétés, dans leur diversité* » sont les suivants :

- (1) **Mieux comprendre les copropriétés en difficulté¹⁴**. Premier objectif, développer les recherches – actuellement peu nombreuses et assez anciennes – sur les difficultés des copropriétés, dans toute leur diversité et leur complexité, ainsi que sur les manières dont l'action publique peut contribuer à résorber ces difficultés ;

L'objectif est de réaliser des recherches approfondies, sur des cas bien choisis, pour approfondir la compréhension des mécanismes à l'œuvre et mieux appréhender la diversité des difficultés rencontrées, ainsi que leurs interactions entre elles. Les difficultés rencontrées en copropriété pouvant

⁸ Lebois V., Dietschy M., Marx E., Servain P., recherche-action Coopro. Partie 1. L'accompagnement des copropriétés neuves : une diffusion de la participation dans l'habitat ordinaire ; Partie 2. Cinq monographies ; Partie 3. Synthèse comparative des cinq monographies, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/developper-une-communauté-habitante-au-sein-des-a2622.html>

⁹ Dinh S., Des copropriétés dans les quartiers dits durables nantais : production, (anticipation de) gestion et stratégies des professionnels, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/quartiers-durables-nantais-et-fabrique-s-de-la-a2620.html>

¹⁰ Devaux C., Le Garrec S., Habouzit R., Leclerc B., recherche sur les syndicats bénévoles dans l'Orne et en Ile-de-France, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/synbiose-syndics-benevoles-initiative-organisation-a2619.html>

¹¹ Courbebaisse A., Leroy M., Rubens L., Habiter et voisiner dans les espaces des copropriétés intergénérationnelles. Mes Vieux voisins, enquête sur les relations anciens-nouveaux en copropriété horizontale, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/mes-vieux-voisins-consequences-sociales-et-a2618.html>

¹² Le rapport du Sénat sur la paupérisation des copropriétés (2024), l'expérimentation Anah sur les petites copropriétés, le guide de l'ONPE sur la mise en mouvement des petites copropriétés et le guide de l'Anah (à paraître) à destination des syndicats de copropriétés en difficulté s'appuient par exemple sur les travaux publiés ou en cours de publication dans le cadre du programme.

¹³ Notamment les débats autour de la régulation du métier de syndic.

¹⁴ Copropriétés en difficulté(s), dégradées,... Les termes sont assez peu stabilisés dans la recherche et appellent une vraie réflexion sur la définition du phénomène, du point de vue des sciences sociales.

être liées à l'organisation juridique, aux personnes impliquées, aux dynamiques collectives, au bâti, aux réseaux ou aux équipements et ayant des liens avec l'environnement urbain (Simon 2021), aucune discipline n'est écartée. Les limites pour le programme sont de :

- Se concentrer sur l'action publique contemporaine, c'est-à-dire mise en œuvre à partir de 2014. Sur les sites étudiés, celle-ci peut avoir des origines plus anciennes qui mériteront d'être portées à connaissance et prises en comptes, néanmoins la focale de l'analyse ne devra pas porter sur le contenu de ces interventions antérieures dont les logiques ont déjà été explorées par plusieurs recherches ;
- Ecarter les copropriétés déjà étudiées par la recherche¹⁵.

(2) **Structurer des échanges approfondis entre chercheurs et acteurs.** Dans ce second objectif, il s'agit à la fois de structurer une communauté de recherche sur les copropriétés et structurer un espace de dialogue recherche-action :

Outre leur qualité scientifique, les recherches devront être éclairantes pour les acteurs de terrain et nationaux. La présence, tout au long du programme, d'experts des copropriétés a deux visées :

- Permettre aux équipes de recherche d'accéder à des compétences rares et pointues, dont elles peuvent avoir besoin pour sélectionner leurs terrains, comprendre certaines situations et déployer une analyse qui soit à la mesure de la complexité de la copropriété ;
- Acculturer les experts et professionnels aux méthodes, portées et limites de la recherche, afin de leur permettre de bien saisir la portée des résultats qui seront finalement publiés ; permettre à ces acteurs et professionnels de traduire les enseignements des recherches en cours de manière pertinente dans leurs pratiques et politiques.

Des temps d'échanges réguliers (tous les six à neuf mois) seront prévus. De nombreux experts ont d'ores et déjà confirmé leur intérêt et leur participation future.

Le programme doit également permettre de maintenir des échanges entre les chercheurs travaillant sur les copropriétés, et notamment les copropriétés en difficulté. Lors du précédent programme, **tous les chercheurs ayant manifesté leur intérêt pour la thématique des copropriétés ont été invités aux journées acteurs-chercheurs**, et plusieurs ont présenté des recherches qu'ils avaient réalisées sur les copropriétés et qui pouvaient contribuer à éclairer les acteurs et chercheurs du programme.

Le PUCA a identifié près de 40 questions pour la recherche qui éclaireraient tant l'action publique que les acteurs de terrains sur les copropriétés en difficulté. Ce foisonnement de demandes d'exploration contraste avec la taille très resserrée de la communauté de chercheurs spécialistes du sujet et avec le nombre de mémoires de master réalisés sur cette thématique chaque année. Le maintien d'une communauté vivante de recherche est donc essentiel.

(3) **Intégrer tout au long du programme la question de la formation initiale et continue.** Dernier objectif du programme, entamer une réflexion sur les besoins de formation identifiés par les acteurs, publics comme privés, à la copropriété et à ses métiers :

¹⁵ En particulier, les copropriétés des Bosquets (Montfermeil) et les grandes copropriétés marseillaises en grande difficultés sont écartées : les recherches existantes donnent des clés de compréhension de la permanence et de l'aggravation des difficultés rencontrées, clés de compréhension qui semblent, au vu des échanges avec les acteurs, toujours d'actualité (Le Garrec 2010, Habouzit 2017, Lees 2014, Simon 2017, Reveillère 2023, Aussedat 2025).

La préparation de ce programme souligne l'enjeu des formations initiales et continues qui permettent de sensibiliser les professionnels – futurs et actuels – aux enjeux relatifs à l'habitat privé et améliorer leurs capacités d'analyse et d'action sur cet objet spécifique. Le manque de formation initiale est la première préoccupation partagée par tous les professionnels de terrain enquêtés lors du travail de construction de ce programme de recherche. Cet enjeu entre en résonance avec les recherches sur les copropriétés en difficultés, qui montrent que la mécompréhension des spécificités des copropriétés par les acteurs peut conduire à une aggravation des difficultés rencontrées par celles-ci.

3. Experts associés au programme

Une cinquantaine de professionnels experts des copropriétés, représentant une vingtaine de structures sont associées au programme de recherche. Ces personnes proviennent de toutes les sphères :

- Publiques : DHUP, Anah, ANRU
- Représentation professionnelle : USH, FNAIM, Unis, ANGC
- Grands acteurs : EPFIF, CDC Habitat, GrDF
- Opérateurs : Urbanis, Soliha, Citémétrie, Espacité, experts indépendants
- Formation : QualiSR, ANGC, formateurs spécialisés
- Juridique : GRECCO, ANIL, ordre des géomètres-experts, administrateurs judiciaires, avocats spécialisés
- Associatifs : CLCV, UNARC, Fondation pour les Défavorisés

Consultées pour la construction du présent programme de recherche, ces personnes participeront aux journées de rencontre du programme. Elles pourront ainsi aider les équipes de recherche à affiner les questions de recherche, à identifier des angles morts dans leurs approches, ou à estimer le potentiel de montée en généralité de leurs terrains d'études. Du côté de l'action, la participation tout au long du programme d'experts s'avère un relais précieux pour la traduction¹⁶ en politiques publiques des résultats de recherche.

¹⁶ Au sens sociologique de la traduction. Voir : Callon M., 1986. Éléments pour une sociologie de la traduction : la domestication des coquilles Saint-Jacques et des marins-pêcheurs dans la baie de Saint-Brieuc. *L'Année sociologique* (1940/1948-), 36, 169-208.

II. Appel à recherches

1. Les copropriétés en difficulté(s), toujours d'actualité, toujours mal comprises

Depuis les années 1990, l'intervention publique sur les copropriétés en difficulté n'a cessé de s'étendre et de se diversifier, depuis les outils destinés au repérage et à la prévention des difficultés (VOC, POPAC) jusqu'aux dispositifs destinés aux copropriétés jugées les plus en difficulté (ORCOD, ORCOD-IN). Cette action publique implique une multitude d'acteurs : services de l'Etat, opérateurs, collectivités, syndicats, administrateurs judiciaires, associations spécialisées... Ses coûts sont parfois très importants et les dispositifs ont tendance à s'enchaîner, pendant des durées parfois très longues (20, 30 ans). De l'aveu de l'ensemble des acteurs spécialisés, l'action publique nationale ne touche néanmoins qu'une petite part des copropriétés en difficultés. Elle est peu structurée au niveau national sur les petites copropriétés (extrêmement nombreuses) et laisse de côté les ensembles immobiliers atypiques (structures juridiques hors loi de 1965, copropriétés de montagne ou de littoral, copropriétés horizontales ...).

L'action publique sur les copropriétés a par ailleurs, selon les recherches, jusqu'ici de grandes difficultés à atteindre ses objectifs. Dans ses travaux de recherches publiés en 1999, Marie-Pierre Lefeuvre explique ces revers en dévoilant un paradoxe : en intervenant sur les copropriétés en difficultés, les pouvoirs publics (locaux comme nationaux) réduisent fortement la légitimité du syndic et des copropriétaires ; cette perte de légitimité peut conduire à un désengagement et, renforce à terme, les difficultés de gestion, empêchant ainsi l'entrée de la copropriété concernée dans un cycle de revalorisation. Les travaux scientifiques qui suivent confirment ce paradoxe. Aujourd'hui, les acteurs enquêtés sont partagés entre, d'un côté, le sentiment d'un apprentissage collectif quant à l'importance de la gestion et de la gouvernance autonome de la copropriété, et, d'un autre côté, la difficulté à renouveler les modes de faire de l'action publique.

Enfin, les difficultés des copropriétés occupent aujourd'hui, plus que jamais, une place dans l'actualité des politiques du logement. Ainsi, la loi Habitat Dégradé¹⁷, promulguée en avril 2024, poursuit trois objectifs : prévenir la dégradation de l'habitat, accélérer la réhabilitation de l'habitat dégradé et lutter contre les marchands de sommeil. Les difficultés des copropriétés sont au cœur du texte. En février 2024, le Sénat lance une commission d'enquête dédiée à la « paupérisation des copropriétés immobilières ». Le rapport qui en découle formule 25 recommandations¹⁸ et souligne les besoins de connaissance et l'importance de la recherche.

De leur côté, les travaux de recherche sur les difficultés des copropriétés restent en majorité concentrés pour la plupart sur des terrains emblématiques de l'intervention publique, tant par l'ancienneté de celle-ci que par l'ampleur des difficultés rencontrées, comme au sein du grand ensemble de Clichy-Montfermeil (Le Garrec 2010, Habouzit 2017) ou des grandes copropriétés des quartiers Nord de Marseille (Lees 2014, Reveillère 2022, Aussedat 2025). Les travaux consacrés aux politiques publiques dédiées à ces copropriétés dites « dégradées » (Le Garrec 2010, Lees 2017, Simon 2017) sont plus anciens au regard du développement, ces dix dernières années, de nouveaux dispositifs publics. Plus récemment, quelques travaux commencent à

¹⁷ <https://www.vie-publique.fr/loi/292388-renovation-habitat-indigne-coproprietes-degradees-loi-du-9-avril-2024>

¹⁸ Pour plus d'informations, voir le rapport de la commission d'enquête : <https://www.senat.fr/rap/r23-736-1/r23-736-11.pdf> ou « L'Essentiel » : <https://www.senat.fr/rap/r23-736-1/r23-736-1-syn.pdf>

documenter le cas des petites copropriétés dans les centres-villes, à Flers, St-Nazaire et Brest notamment (Simaillaud 2021, Roy et alii, à paraître).

Les copropriétés en difficulté apparaissent ainsi comme un sujet porteur d'enjeux forts pour l'action publique mais encore pas suffisamment investi par la recherche. La persistance, voire l'accroissement des difficultés des copropriétés, les interrogations des acteurs sur leur propre champ et la peine à trouver des solutions efficaces à coût maîtrisé pour l'action publique, ce malgré le développement important des politiques publiques dédiées ces dernières années, justifie la nécessité de nouveaux travaux de recherches, et fonde le présent appel à recherche.

2. Documents mis à disposition

Cet appel à recherche a été constitué à partir de plusieurs documents, produits en coordination étroite avec des chercheurs et acteurs spécialistes de la copropriété, et que les candidats sont invités à consulter :

- Un *panorama* des recherches existantes et manquantes en 2021 ; si le panorama s'est largement étoffé, depuis, sur les copropriétés ordinaires, les manques identifiés sur les copropriétés en difficulté perdurent¹⁹ ;
- Une note sur les constats apportés par les recherches en sciences sociales sur le lien entre perte de la *confiance* et intervention publique ;
- Une liste plus détaillée des *questions* pour la Recherche que posent actuellement les copropriétés en difficulté, et auxquelles il n'existe, sauf erreur du PUCA, pas de réponse à ce jour.

L'ensemble des documents est disponible sur le site du PUCA : <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/re-ge-ne-rer-les-coproprietes-comprendre-et-re-a2917.html>

3. Axes de réponses proposés

Le PUCA a identifié près de 40 « bonnes questions » pour la Recherche qui éclaireraient tant l'action publique sur les copropriétés en difficulté que les acteurs investis sur le terrain. Ce nombre montre à **la fois l'ampleur et la variété des énigmes non résolues que posent les copropriétés en difficultés.**

L'ensemble de ces questions, construites à partir des recherches existantes et validées avec un groupe d'acteurs experts, ne pourra pas être traité dans le cadre d'un seul appel à recherche. Le présent appel à recherche en priorise donc certaines, regroupées en trois grands axes. L'ambition est de retenir cinq à six recherches couvrant les trois axes, afin que le programme puisse aborder les difficultés des copropriétés selon des angles variés et complémentaires.

Les équipes de recherche candidates sont invitées à consulter la liste des « bonnes » questions pour la Recherche, qu'elles peuvent reprendre totalement ou en partie, et à s'inscrire dans un ou plusieurs des trois axes ci-dessous :

¹⁹ <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/coproprietes-panorama-des-recherches-en-sciences-a2502.html>

1. Axe 1. Copropriétés complexes en grande difficulté : métiers de l'intervention publique, sortie des difficultés et des dispositifs

Un premier axe de recherche proposé porte sur les grandes copropriétés « complexes », qui, si elles ont focalisé jusqu'à présent l'attention des chercheurs, ceux-ci n'ont pas pour autant épuisé toutes les pistes d'investigation à leur égard.

Sont entendues comme grandes copropriétés « complexes », des ensembles immobiliers qui superposent plusieurs structures juridiques, comprennent plusieurs bâtiments, s'inscrivent dans des quartiers dévalorisés ou perçus comme tels, et font l'objet d'un intérêt public souvent intense²⁰.

Cœur des politiques publiques historiques sur les copropriétés dégradées, ces bâtiments font l'objet de politiques publiques régulièrement enrichies et actualisées, avec des outils complexes, des équipes dédiées importantes, des métiers spécialisés, pour lesquelles les formations semblent rares ou insuffisantes.

Sur ces copropriétés, l'effet des actions publiques ne prenant pas suffisamment en compte la gestion a été amplement pointée par la recherche (Lefeuvre 1999, Le Garrec 2010), de même que les effets des dispositifs d'expropriation (Le Garrec 2010, Habouzit 2018) ou de l'attente subie par les ménages (Reveillère 2023). Certains travaux se sont également attachés à comprendre le rôle qu'y jouent les propriétaires bailleurs, et notamment ceux qualifiés de « marchands de sommeil » (Lees 2014, Bergerand 2024).

Les propositions de recherche s'axeront donc sur d'autres dimensions de ces copropriétés et de l'action publique qui s'y déroule. **La question des métiers, du caractère irréversible de la faillite de la structure de confiance, du renouveau des approches des opérateurs, ou du lien entre sentiment d'(in)sécurité et (dés)implication dans la gestion** semblent notamment constituer des pistes de recherches fécondes. De même, quelques grandes copropriétés complexes sont « sorties » des **dispositifs publics et/ou judiciaires** qui les ciblaient (Plan de Sauvegarde, administration judiciaire, ...) et sont aujourd'hui considérées comme « sorties d'affaires ». Quels enseignements est-il possible de tirer de ces « cas d'écoles » ?

Qui sont les professionnels spécialistes de ce nouveau champ d'intervention publique que sont les copropriétés complexes ? Comment ont-ils été amenés à investir ce nouveau domaine d'action et d'activité, et comment fabriquent-ils et valorisent-ils leur légitimité, leur expertise et leur savoir-faire ? Comment leur culture professionnelle interagit-elle avec l'interprétation du problème et les méthodes d'intervention qu'ils proposent ? Quelles sont les dynamiques relationnelles qu'ils entretiennent avec les autres professionnels du secteur et les organismes de formation initiale et professionnelle ?

Les professionnels interrogés soulignent que sur de nombreux sites, la gestion de la copropriété fait désormais partie de la politique dite de « redressement »²¹ déployée. L'intervention publique qu'ils décrivent reste complexe à mener et hasardeuse dans ses résultats : avoir conscience et tenir compte du fonctionnement de la copropriété n'apparaît ainsi pas comme une condition suffisante d'une intervention publique qui atteint ses objectifs. Comment l'action publique s'est-elle renouvelée sur ces copropriétés complexes, avec quels cadres interprétatifs, quelles méthodes et quels moyens ?

²⁰ Déploiement de dispositifs d'interventions représentant d'importants financements et une ingénierie humaine importante, parfois depuis plusieurs dizaines d'années : Plans de Sauvegarde, ORCOD, mise sous administration judiciaire, etc.

²¹ Le terme de « redressement » est celui de l'action publique, il n'est pas utilisé par la recherche.

Comme précisé plus haut, il est attendu que les propositions renouvellent les copropriétés enquêtées, si possible en se concentrant sur des copropriétés n'ayant fait l'objet d'aucune recherche en sciences sociales.

2. Axe 2. Les acteurs ordinaires de la prévention des difficultés des copropriétés : métiers et configurations locales

Les copropriétés qui rencontrent des difficultés sont tout à la fois très nombreuses (Braye 2012) et dispersées sur le territoire français et confrontées à des situations très diverses. Les dispositifs consacrés à ces copropriétés constituent un ensemble assez vaste : repérage, prévention, accompagnement et conseil, intervention et aides ciblées (à l'échelle du quartier, de l'îlot, de la copropriété ou de l'immeuble).

Les recherches existantes montrent l'importance de la mise à l'agenda des copropriétés dégradées dans la construction d'une politique publique locale et nationale (Simon 2017, sur la base notamment de Le Garrec 2010, Lefeuvre 1999, Lees 2014). Cette mise à l'agenda concerne également les petites copropriétés de villes moyennes (Simailaud 2021, Roy et alii, à paraître). Une collectivité locale qui a mis à l'agenda les difficultés des copropriétés depuis des années (voire quelques dizaines d'années) et s'est dotée de services spécialisés, ayant intégré dans leurs modes de faire les spécificités de la copropriété, apparaît ainsi capable d'influer la trajectoire des copropriétés du territoire qu'elle cible (Simon 2017, Roy et alii, à paraître).

Le poids des configurations locales dans les difficultés et capacités de régénération des copropriétés reste toutefois à consolider : Au-delà du traitement des difficultés de certains immeubles, comment la question de la prévention des difficultés des copropriétés est-elle mise à l'agenda sur les territoires locaux qui adoptent cette perspective ? Quels sont les réseaux d'acteurs qui interviennent dans ces dispositifs et qui contribuent à la mise à l'agenda de ces nouvelles politiques locales de la copropriété ? Quels sont les cadres interprétatifs et normatifs qu'ils mobilisent et quels sont les processus de construction des méthodes d'intervention et des savoirs faire ? Comment en particulier, ces configurations se présentent-elles dans des territoires urbains précaires ou des petites villes éloignées des métropoles, peu dotées en ingénierie urbaine ? Du côté des collectivités locales, au-delà de la mise à l'agenda, comment les compétences en ingénierie publique influent-elles la capacité à intervenir sur les copropriétés en difficulté de manière adaptée ?

Plus largement, d'autres acteurs des copropriétés sont actuellement peu identifiés ou pas documentés par la recherche : opérateurs, administrateurs judiciaires, ou encore banques et fournisseurs (énergie, eau, chauffage...) apparaissent ainsi dans la plupart des recherches qui s'intéressent aux difficultés des copropriétés telles qu'elles sont vécues par les ménages (Lefeuvre 1999, Le Garrec 2010, Lees 2014, Habouzit 2017, Reveillère 2023). Le point de vue de ces acteurs, leur connaissance des copropriétés et leur capacité à contribuer à un système de prévention restent toutefois peu documentés. Il est à parier que, à l'instar des syndicats, dont la profession a fait l'objet d'une recherche fouillée (en Ile-de-France), plusieurs clés de compréhension résident chez ces acteurs.

3. Axe 3. Copropriétés d'exceptions et exceptions ordinaires

Si les copropriétés constituent déjà, de l'avis de tous ses spécialistes, un domaine complexe tant du point de vue des sciences urbaines que du droit, les grands ensembles d'habitations des années 1960-1970 qui se sont progressivement dégradés ne constituent aujourd'hui qu'un des pans, le mieux documenté, des multiples configurations dans lesquelles des ensembles immobiliers dont la propriété est partagée rencontrent des difficultés de gestion, d'entretien et une dégradation de leur bâti.

Peu documentées par la recherche, d'autres configurations de bâti interrogent actuellement les acteurs – publics comme privés – spécialistes, qui y observent un phénomène de dégradation : **grands ensembles dans les stations de tourisme ; résidences services ; co-propriétés hors loi de 1965 (ASL, SCI, SCIA, ...), copropriétés de commerces, ensembles divisés en volume... Les spécificités des difficultés rencontrées par ces ensembles « atypiques » gagneraient à être davantage enquêtées et documentées**, ainsi que la manière dont ils parviennent à y faire face, avec ou sans intervention publique.

Réciproquement, **les malfaçons juridiques²² restent documentées de manière trop ponctuelle**. Les copropriétés en très grandes difficultés documentées par la recherche présentent pourtant toutes des malfaçons juridiques. Les acteurs et experts témoignent, quant à eux, de la fréquence des malfaçons juridiques dans les copropriétés qu'ils gèrent, à tel point qu'on pourrait s'interroger sur les *malfaçons juridiques ordinaires* et leur impact sur la ville durable.

²² Théorisées par Sylvaine le Garrec, la *malfaçon juridique* désigne un défaut dans la conception ou la réalisation de l'ensemble des documents qui définissent la propriété et le fonctionnement d'un ensemble immobilier. Contrairement aux malfaçons bâties, pour lesquelles un droit de recours existe contre le promoteur, la *malfaçon juridique* n'a pas d'existence en droit (Le Garrec 2010).

III. Pilotage des recherches, organisation et valorisation

Une fois les projets de recherche sélectionnés, ceux-ci seront suivis et valorisés sur toute la durée du programme.

1. Aide au montage des projets

Afin de faciliter la constitution de projets de recherches solides et complémentaires, le PUCA a missionné Sylvaine le Garrec, sociologue indépendante, spécialiste des copropriétés et de leurs difficultés, pour accompagner les chercheurs intéressés dans la constitution d'équipes et de projets de recherche.

Une première réunion d'information aura lieu le 2 septembre 2025 avec Eva Simon et Sylvaine le Garrec.

Les équipes intéressées pourront ensuite bénéficier d'un échange avec Sylvaine le Garrec pour affiner leurs questions de recherche, leur choix de terrains et/ou leur méthodologie.

2. Evaluation des projets de recherche

Le jury de sélection des candidatures réunit des chercheurs et experts des copropriétés n'ayant pas candidaté à l'appel à projets de recherche.

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

- Qualité scientifique de la candidature ;
- Pertinence de la proposition au regard des axes proposés et de l'enjeu du présent appel ;
- Coût et adéquation des moyens humains et financiers aux objectifs poursuivis.

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

3. Suivi des projets de recherche

Les équipes de recherches lauréates seront invitées à présenter régulièrement (tous les six mois environ), en cercle fermé, leur travail de recherche à ses différentes étapes (hypothèses de départ ; constitution des terrains ; premiers résultats ou difficultés rencontrées). Les présentations ont lieu devant l'ensemble des acteurs et chercheurs associés au programme, qui s'engagent à respecter la confidentialité et la nature du travail présenté (hypothèses, résultats en cours de test, etc.) et à contribuer à enrichir le travail en cours (retours d'expériences, apport en expertise, contacts, ...).

Au besoin, des rencontres plus petit comité peuvent également être organisées pour certaines recherches. Un appui ponctuel méthodologique de Sylvaine Le Garrec pour les équipes n'ayant pas d'expérience d'enquête en copropriété en difficulté est également possible, selon les besoins des équipes sélectionnées.

Une note intermédiaire présentant l'avancée de la recherche et son évolution pourra être demandée pour les projets confrontés à d'importants changements d'hypothèses, de méthodologie ou de difficultés de terrains.

4. Rôle des experts mobilisés

Pour rappel, la présence, tout au long du programme, d'experts des copropriétés a deux visées :

- Permettre aux équipes de recherche d'accéder à des compétences rares et pointues, dont elles peuvent avoir besoin pour sélectionner leurs terrains, comprendre certaines situations et déployer une analyse qui soit à la mesure de la complexité de la copropriété ;
- Acculturer les experts et professionnels aux méthodes, portées et limites de la recherche, afin de leur permettre de bien saisir la portée des résultats qui seront finalement publiés ; permettre à ces acteurs et professionnels de traduire les enseignements des recherches en cours de manière pertinente dans leurs pratiques et politiques.

Les équipes de recherches candidates peuvent prévoir de s'appuyer, pour identifier des terrains, « ouvrir des portes », sur les personnes et structures qui se sont associées au programme. Des contacts peuvent être fournis par Eva Simon et Sylvaine Le Garrec lors de la phase de candidature ou après la sélection des équipes.

Inversement, ni les experts mobilisés, ni les partenaires financiers ne peuvent influencer sur les dimensions propres à la recherche (hypothèse, méthode, choix des enquêtés, résultats, etc.) : **les recherches demeurent indépendantes et les résultats de recherche sont la propriété intellectuelle des seuls auteurs de la recherche**. Si des reformulations sont proposées, celles-ci ne peuvent viser qu'à clarifier le propos, mais pas à en altérer la nature.

Les publications dans des revues et colloques scientifiques peuvent être effectuées tout le long du programme, à la condition de mentionner l'inscription dans le programme de recherche et d'afficher les noms (publications écrites) ou les logos (colloques) du programme et des financeurs.

5. Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

- Année 2024 : préfiguration du programme ; élaboration des 40 bonnes questions de recherche
- 2025 : Publication de l'appel à recherche et sélection des recherches
- 2026 à 2028 : une journée acteurs-chercheurs tous les six à huit mois, suivi des équipes ;
- 2029 : Remise des rapports finaux ; journée de clôture
- 2030 : Publication sous forme d'ouvrage des recherches ; valorisation des ouvrages.

IV. Conditions de candidature et modalités de réponse

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

1. Inscription dans les axes de recherche

Cet appel à recherche se structure autour de trois axes. Les propositions de recherche peuvent porter sur un, deux, ou trois des axes. Il est possible de défendre une proposition de recherche « hors axe », mais cohérent avec les questions de recherches identifiées, qui pourra être retenue si les trois axes sont couverts par d'autres recherches et que le budget permet de financer une recherche supplémentaire.

2. Composition de l'équipe

Cette consultation s'adresse à des équipes de recherche quel que soit leur statut.

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

En revanche, le PUCA ne prend pas en charge les salaires des membres statutaires de l'équipe (enseignants chercheurs). Le financement ne peut pas porter sur un projet de thèse ; il est en revanche possible de financer une enquête au sein d'une thèse, si celle-ci s'inscrit dans un projet scientifique collectif.

3. Durée du projet

Le projet est d'une durée **maximale de trois ans (trente-six mois)**, le budget sera en adéquation avec le temps investi et le nombre de personnes effectivement impliquées.

4. Livrables attendus

Les livrables attendus sont de trois types :

- Rapport de recherche aux formats Word et pdf (rédigé en français) ;

La recherche proposée fera l'objet d'une restitution sous **forme d'un rapport lisible par un public informé mais non spécialiste**. La remise du rapport donnera lieu à un séminaire public de restitution où les principaux enseignements pourront être discutés en présence d'autres chercheurs et d'acteurs impliqués ou non dans les terrains objets des investigations. D'autres formes de valorisation et de diffusion seront envisagées en concertation avec les lauréats dans l'année qui suivra la remise du rapport, qui pourront, le cas échéant, être mis en page et publiés dans les éditions du PUCA.

- Synthèse concise du rapport (4 à 10 pages) ;

Cette synthèse, qui sera élaborée en échange avec le PUCA, a vocation à toucher le public professionnel et expert, en soulignant à la fois les grands enseignements de la recherche et les perspectives pour l'action.

- Participation aux journées de travail du programme (2 par an) et au séminaire de restitution final.

5. Modalités de soumission

Les propositions doivent être présentées selon le modèle décrit en annexe 2 et adressées sur document papier en 1 exemplaire, plus **un envoi en version électronique**.

La date limite d'envoi des dossiers est fixée au 12 novembre 2025.

Ils seront adressés en version électronique à l'attention de Eva Simon, et Sylvaine Le Garrec, aux adresses suivantes :

Eva.simon@developpement-durable.gouv.fr

sylvaine.le.garrec@gmail.com

Et sur support papier à :

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

Tous renseignements complémentaires peuvent être obtenus par mail auprès d'Eva Simon ou Sylvaine Le Garrec.

6. Contractualisation

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

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

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

V. Bibliographie

Les candidats sont invités à consulter les deux *panoramas* publiés par le PUCA pour des références bibliographiques détaillées.

Recherches citées dans le présent document :

- Aussedat 2025, *Déloger et reloger en quartier d'habitat indigne : une analyse comparative entre une situation métropolitaine (Marseille) et une situation ultramarine (Mayotte)*, Thèse en sociologie, sous la direction d'Elise Palomares et Valerie Sala pala.
- Bergerand M., 2024. *L'habitat social de fait : un habitat sans valeur(s) ? Dynamiques résidentielles, patrimoniales et de régulation dans le marché locatif précaire des quartiers centraux marseillais*, Thèse de doctorat en aménagement et urbanisme, sous la direction de Yankel Fijalkow et Claire Levy-Vroelant.
- Habouzit R., 2024. *Démolir les copropriétés dégradées, Sociologie d'un programme de rénovation urbaine*, Le lien social, 302p.
- Lees J., 2014. *Ethnographier la précarité énergétique: Au-delà de l'action publique, des mises à l'épreuve de l'habiter*. Thèse soutenue sous la direction de S. de Cheveigné et de F. Bouillon, EHESS (Ecole des Hautes Etudes en Science Sociale) : Paris. 571p.
- Lefeuvre M.P., 1999. *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, La Tour d'Aigue, Editions de l'Aube, 183 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.
- Leone Freire F., 2023. *Devenir copropriétaire engagé, faire copropriété : une analyse des pratiques économiques et juridiques des copropriétaires populaires et de classe moyenne*. Thèse de doctorat. Université Paris-Est.
- Reveillère C., 2022. *Demain c'est loin, et aujourd'hui c'est déjà trop tard : vivre et gouverner le délogement dans deux espaces populaires en attente de rénovation urbaine*, Thèse de sociologie sous la direction de Claire Lemercier et Jérôme Pélisse.
- Roy E., Chesnel K., Colin F., Dieudonné P., Garat I., Pringent L., 2025. Copropriétés à l'œuvre dans les centres-villes reconstruits, rapport de recherche pour le PUCA. <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/copropriete-a-l-oeuvre-dans-les-centres-villes-a2621.html>
- 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)
- Simon E., 2021. Copropriétés : Panorama des recherches en sciences sociales, *cahier du PUCA*.
- Simaillaud, 2021. Copropriétés : les petites copropriétés « sans syndic » à Flers Agglo : une catégorie pertinente ? *cahier du PUCA*, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/les-petites-coproprietes-sans-syndic-une-a2541.html>