



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

CO PRO PRIÉTÉS

PANORAMA
DES RECHERCHES
EN SCIENCES SOCIALES

Eva Simon



Cahier Copropriétés n°1

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

COPROPRIÉTÉS

**PANORAMA
DES RECHERCHES
EN SCIENCES SOCIALES**

Eva Simon | mars 2022

Plan Urbanisme Construction Architecture
Ministère de la Transition écologique
Ministère de la Cohésion des territoires et des Relations
avec les collectivités territoriales
Arche Sud - 92055 La Défense cedex
www.urbanisme-puca.gouv.fr

Directrice de la publication

Hélène Peskine, secrétaire permanente du PUCA

Responsable de l'action

Eva Simon, chargée de projets

Maquette et mise en page

Christophe Perrocheau, chargé de valorisation

ISBN : 978-2-11-138208-4

ISSN en cours

Couverture : Jenna Beekhuis sur Unsplash

Mars 2022

SOMMAIRE

PRÉFACE	
COMBLER LES LACUNES DE CONNAISSANCES SUR LES COPROPRIÉTÉS	5
INTRODUCTION	
LES COPROPRIÉTÉS, NOMBREUSES MAIS PEU ETUDIÉES	7
PARTIE 1	
RECHERCHES EXISTANTES SUR LES COPROPRIETES	11
Les recherches internationales	12
Les recherches sur les copropriétés en France	23
Le phénomène de dégradation et la rénovation des copropriétés	35
PARTIE 2	
LACUNES ET PERSPECTIVES DE RECHERCHES	49
Les acteurs des copropriétés	52
Le fonctionnement collectif des copropriétés	60
Diversité et difficultés des copropriétés	68
L'action publique sur les copropriétés	82
BIBLIOGRAPHIE	93

PRÉFACE

COMBLER LES LACUNES DE CONNAISSANCES SUR LES COPROPRIÉTÉS

En juin 2021, le PUCA a lancé un programme de recherche intitulé « (Ré)gé(n)érer les copropriétés – Connaître et comprendre les copropriétés, les mobiliser pour la ville durable ». Ce programme, qui articule recherche et recherche-action, s'appuie sur six recherches en cours de déploiement.

Le constat à l'origine de ce programme est simple : les travaux existants sont loin d'offrir une vision complète des copropriétés et de ceux qui les font vivre et fonctionner. Pourtant, de nombreux professionnels et associations manifestent un réel besoin de connaissance des mécanismes en jeu dans les copropriétés, dans toute leur diversité.

Ce double constat est détaillé ici, dans ce premier cahier « Copropriétés ». Il constitue le socle sur lequel s'est construit le programme. Pré-publié en marge de l'appel à candidature, pour aider les acteurs et chercheurs candidats à structurer les propositions, il est ici édité dans un format enrichi.

Le spectre des pistes de recherche et d'expérimentation évoquées est très large. Il nous est apparu 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 d'initiatives portées par le PUCA, mais pourront être réalisés par d'autres, désireux d'améliorer les connaissances sur les copropriétés et ce qui s'y joue.

Cahier-panorama, ce premier opus sera suivi de plusieurs autres, présentant les résultats des recherches réalisées dans le cadre du programme, qui viendront combler certaines des lacunes identifiées ici. Un cycle de webinaire viendra compléter par l'oral et la mise en débat ces productions écrites.

Hélène PESKINE,
Secrétaire permanente
du Plan Urbanisme Construction Architecture

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 n'a jamais été étudiée. 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 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 en première partie un état des lieux des connaissances sociologiques sur les copropriétés ; une seconde partie recense les perspectives de recherche d'expérimentation sur les copropriétés, perspectives issues d'un large travail de consultation d'experts sur la copropriété. En fin d'ouvrage, l'ensemble des références bibliographiques citées sont classées par thème.

Diffusé dans une version numérique le 10 juin 2021, l'ouvrage est ici publié dans une version enrichie et complétée. Pour permettre de mieux se représenter comment s'est construite la connaissance sur les copropriétés présentées ici, ce cahier s'est enrichi d'un encadré résumant quelques-unes des grandes recherches consacrées aux copropriétés, en France comme à l'international.



PARTIE 1

RECHERCHES EXISTANTES SUR LES COPROPRIÉTÉS

INTRODUCTION

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. À 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. À l'échelle de l'Europe cette loi – ainsi que ses évolutions et compléments depuis les années 2000 – fait plutôt figure de précurseur (Worms 2005).

Les travaux de recherches ont été, dans cet ouvrage, séparés entre ceux portant sur les copropriétés à l'international, puis ceux 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.

¹ Article 1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

CHAPITRE 1

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. 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, trois enjeux successifs sont détaillés – enjeux 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.

Il existe, sur les copropriétés, deux revues de littérature en langue française (Simon 2015, Lefeuvre et al., 2018, 2020), deux revues de littérature rédigées en anglais sur les cas américain (McCabe 2011) et anglais (Weatherall 2018) ainsi que plusieurs documents émis par des acteurs publics ou associatifs français comparant le fonctionnement des copropriétés en Europe (ARC 2007, Sénat 2007, 2013, Lefeuvre et al. 2020). Ces revues de littérature permettent d'identifier une cinquantaine de publications traitant, plus ou moins directement, de la question des copropriétés dans un ou plusieurs pays développés.

Les disciplines desquelles relèvent les publications identifiées sont d'une grande variété : droit (droit de l'immobilier, théorie du droit, droit public) ; économie (micro-économie) ; sociologie ; géographie ; urbanisme (*urban planning*) ; sciences de la gestion et de l'administration ; sciences de la construction. Pratiquement tous les thèmes sont abordés par différentes disciplines : ainsi, la gestion des copropriétés est-elle tant une question de recherche en droit, en sciences de gestion et en sociologie ; leur (possible) dégradation engendre des travaux en droit, en économie, en urbanisme ; la transition énergétique, très abordée en économie, est aussi traitée par des travaux en sociologie et en urbanisme et dans des journaux spécialisés dans la construction immobilière ; la place des copropriétés dans la ville est l'objet de débats en droit, en urbanisme, en sciences de gestion,

« Les copropriétés apparaissent dans l'ensemble des disciplines qui s'intéressent au fonctionnement des villes et des immeubles »

en sciences de l'administration. Les copropriétés apparaissent ainsi dans l'ensemble des disciplines qui s'intéressent au fonctionnement des villes et des immeubles.

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).

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.

UNE GRANDE DIVERSITÉ DE CONTEXTES

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 lequel 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**, là où la France a légiféré dans les années 1960 et 1970 (Roberston 2002, Blandy et al. 2006, Cirman et al. 2013). 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 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 copropriété se constituent d'abord via la vente à la découpe d'immeuble (Yates 2011, Lepoutre 2010). À 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 étendus (Mc Guirk & Dowling 2011, McCabe 2011). Dans une configuration encore très

« La revente des logements sociaux apparaît comme un terreau propice à l'apparition des copropriétés dégradées »

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 & 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 (Ef-fosse 2003, Michel 2006, Nunes 2016).

Les copropriétés issues de la vente de logements sociaux constituent un champ à part entière des recherches sur les copropriétés. 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 le 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 majeurs. En bref, la revente des logements sociaux apparaît comme un terreau propice à l'apparition des copropriétés dégradées, surtout quand les structures juridiques adéquates ne sont pas mises en place (Blunt 1998, Norris & Shield 2007, Roberston 2002, Cirman et al.2013). Le cas des logements sociaux de l'ex-URSS constitue, dans ce champ, un cas extrême, tant par l'ampleur du phénomène (session de l'ensemble du parc de logement public, représentant une large part du logement des villes, à leurs locataires dans un laps de temps très court) que par l'absence de cadre pour gérer ces nouvelles copropriétés, l'ensemble du cadre régissant les copropriétés (lois, règlements, professions...) étant apparu bien après le transfert massif de celles-ci à leurs anciens locataires (Blunt 1998, Norris & Shield 2007, Cirman et al.2013).

Constituées dans des contextes – historiques, urbains, légaux – très différents, les copropriétés prennent ainsi des formes très variées, marquées par le poids des contextes locaux. 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).

Barbara McCabe, Etats-Unis, 2011

Les copropriétés horizontales, une sécession de la Ville ?

Cet article propose une revue de littérature sur les enjeux posés par le développement des HOA sur les villes américaines. Les disciplines mobilisées sont principalement le droit, la sociologie de l'action collective et les sciences du gouvernement.

Les « homeowners associations » (HOA) désignent les copropriétés « horizontales » américaines : chacun est propriétaire de sa maison et copropriétaire des espaces partagés. L'auteur les estime être 300 000 aux Etats-Unis, soit 24 millions de logements (aucune statistique officielle ne les dénombre). L'auteur décrit les HOA comme des formes de gouvernement privatisés, qui sont élus, perçoivent des taxes (les charges), rendent justice, mais dont le fonctionnement interne relève des sociétés de droit privé.

L'article s'intéresse à l'impact de ces HOA sur le gouvernement des villes : celles-ci se déchargent de certains services publics (voirie, gestion des déchets, ...) sur les HOA. En retour, nombre des représentants des HOA cherchent à obtenir des collectivités locales des décisions en leur faveur (exemption de taxes, notamment). Le lien entre gestion privée et gestion publique apparaît ainsi étroit, posant la question de la privatisation des villes et de l'égalité dans l'accès aux services publics. L'auteur conclut en invitant à développer ce champ de recherche.

LA GESTION : UN ENJEU POUR TOUTES LES COPROPRIÉTÉS

Bien qu'inscrites dans des contextes variés, les 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.

Autre enjeu crucial, 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, Nunes 2006, Yip & Forrest 2002, Cirman 2013, Web & Webber 2017) ; les conflits entre copropriétaires et syndic (Roberston 2002, McKenzie 2006, Machado-Martins 2016) ; 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 2006, Richard 2013, Schijman 2020).

Ngai Ming Yip et Ray Forrest, Hong-Kong, 2002

Les grandes copropriétés sont-elles mieux gérées en l'absence de l'implication des copropriétaires ?

Ngai Ming Yip et Ray Forrest, chercheurs en sciences de l'administration, analysent les enjeux de décision collective dans des immeubles constitués de logement privés à Hong-Kong. Ceux-ci prennent principalement la forme de grands immeubles, dans un contexte urbain très dense.

Les auteurs resituent d'abord les différents types de propriété collective et les modes de décision collectifs à l'international. Selon la littérature internationale, en copropriété, les copropriétaires doivent coopérer pour aboutir à une décision collective. Les auteurs s'interrogent sur la pertinence d'un tel fonctionnement pour les très grandes copropriétés hongkongaises, pouvant représenter des milliers d'appartements.

A Hong-Kong, les copropriétés peuvent en théorie, depuis 1970, s'organiser sous la forme de société de propriétaires (« Owner Corporation »). En pratique, en 2001, l'immense majorité reste gérée exclusivement par un gestionnaire nommé par le promoteur. Les auteurs distinguent quatre formes de gestion : la gestion professionnelle, majoritaire à Hong-Kong ; la gestion partagée entre professionnel et copropriétaire, cantonnée, dans l'ensemble, aux copropriétés composées d'un seul immeuble de petite taille² ; la gestion par les copropriétaires, ultra-minoritaire ; enfin, la gestion minimale, voire, l'absence de gestion, concentrée, selon les auteurs, dans les vieux immeubles délabrés des centres historiques hongkongais.

La suite de l'article discute des modalités de décision au sein des grandes Owners Corporations. Les auteurs pointent les limites d'un fonctionnement en société (règles qui risquent d'être guidées par un principe de restriction, et non de droit, abstention pouvant conduire une minorité à engager des travaux au nom de la majorité, risque de blocage par une minorité, risque d'une moindre efficacité).

Les auteurs concluent en soulignant l'ensemble des contradictions qu'amène un fonctionnement en copropriété. Les travaux existants ne permettent cependant pas d'évaluer l'efficacité des différentes gestions.

² C'est la gestion qui se rapproche le plus de la conception française de la copropriété, où le syndic (généralement professionnel) met en œuvre les décisions de l'Assemblée Générale, sous l'œil du conseil syndical.

« Dans les pays de l'ex-URSS, la dégradation des copropriétés suite aux transferts de la propriété des appartements collectifs à leur locataire structure les recherches »

LA DÉGRADATION DU BÂTI : UNE CONSÉQUENCE DE DIFFICULTÉ DE GESTION

Les recherches internationales traitent également de manière récurrente de 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 via des questions légèrement différentes, comme de la dissolution d'une copropriété (Harris & Gilewicz 2015), ou la reconstruction suite à un cataclysme (West & Morris 2003) ; il apparaît parfois dans des rapports publics plutôt que dans des publications de recherches. En revanche, dans les pays issus de l'ex-URSS, la dégradation des copropriétés suite aux transferts massifs de la propriété des appartements collectifs à leur locataire structure de longue date les recherches (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 2002), délinquance en Californie (Johnston & Johnston-Dodds 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).

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'intervention globale 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 »³ (Webb & Webber 2017).

Brian Webb et Steven Webber, Canada, 2017

Les gratte-ciel de Toronto risquent-ils la déqualification ?

Les urbanistes⁴ Brian Webb et Steven Webber se penchent sur le cas des condominiums nord-américains, via le cas de Toronto. Les condominiums désignent des immeubles construits depuis les années 1980 sous forme de bâtiment de grande hauteur, souvent avec de grandes surfaces vitrées. Ceux-ci ont été décrits par les chercheurs en Urban Planning, à leur construction, comme un facteur de gentrification. Les auteurs s'interrogent sur leur évolution au fil des années et sur la nécessité d'un processus public, dans certains quartiers, incitant à la requalification des copropriétés.

³ « Les gouvernements de divers pays commencent à réaliser l'importance de rénover les quartiers de copropriétés vieillissantes ». (Traduction de l'auteure).

⁴ La discipline exacte est l'*Urban Planning*, « planification urbaine ».

Les auteurs s'inscrivent dans le champ de la « tragédie des anti-communs », déjà mobilisé au sujet de la dissolution des copropriétés, pour décrire le pouvoir de blocage d'une minorité refusant le projet de démolition de l'immeuble⁵.

La recherche se fonde sur 22 entretiens avec des acteurs (gestionnaires de copropriétés, acteurs publics, banquiers, etc.). Les auteurs identifient trois types de difficultés auxquels peuvent être confrontés les condominiums : des effets structurels (« lock-in » : mauvaise qualité du bâti, appartements trop petits) ; des difficultés de gestion (« lacunae effects » : difficulté à atteindre le quorum, à entretenir le bâti, à voter les travaux) ; un effet négatif du voisinage (« neighborhood effects » : manque d'aménités urbaines).

Les auteurs concluent sur le fait que les condominiums de Toronto sont susceptibles de subir une « tragédie des anti-communs » et appellent la ville à développer une stratégie de revitalisation de ces ensembles en copropriété.

LA RÉNOVATION DES COPROPRIÉTÉS : UN NOUVEAU CHAMP DE RECHERCHE

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 œuvre de projets de rénovation énergétique dans les copropriétés (Weatherall et al. 2018). Les auteurs identifient des travaux de recherche européens qui démontrent l'existence de 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 (Uihlein & Eder 2009). Les enjeux d'organisation juridique de la copropriété (présence d'un conseil syndical, règles de majorité, etc.) et de dissociation entre propriété et bénéfice des travaux y sont largement discutés.

⁵ En France, une dissolution doit être votée à l'unanimité. Dans d'autres pays, les conditions de dissolution peuvent être différentes ; ainsi, à Singapour, la loi limite la capacité des copropriétaires à s'opposer à un projet de renouvellement urbain (Sim, Lum, Malone-Lee 2002).

Les copropriétés européennes apparaissent comme des ensembles immobiliers où la rénovation énergétique est plus difficile à mettre en œuvre 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).

CHAPITRE 2

LES RECHERCHES SUR LES COPROPRIÉTÉS EN FRANCE

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 consacrée.⁶

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). Plus récente, une approche par le bâti apparaît 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.

Note : Sont présentées ici les recherches en sciences sociales sur la copropriété. Quelques recherches en droit et quelques études sont également citées pour compléter le propos.

L'ORGANISATION COLLECTIVE : LE CŒUR DU FONCTIONNEMENT D'UNE COPROPRIÉTÉ

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 ;

⁶ A cet égard, le PUCA a une posture particulière car il finance des recherches sur la copropriété depuis plusieurs décennies.

« Au travail rémunéré des professionnels, répond un *travail pour l'immeuble* des copropriétaires/habitants »

- 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 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, etc.), copropriétaires ou habitants (les deux dernières catégories se recoupant en partie). 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 (Lefeuvre et al. 2020, Honnorat 2005).

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 Gé-

nérale apparaît comme le théâtre où se met en scène une décision longuement travaillée (Lefeuve 1999, Brisepierre 2011, Lefeuve et al. 2020).

Le président et les membres du conseil syndical apparaissent comme des figures centrales du fonctionnement des copropriétés, très au-delà des missions qui leur étaient dévolues jusque récemment dans les textes juridiques (Golovtchenko 1998, Lefeuve 1999, Lefeuve et al. 2020)⁷. Les locataires qui, juridiquement, n'ont aucune part dans le fonctionnement des copropriétés, ne sont en pratique pas exclus du fonctionnement des copropriétés populaires (Honnorat 2005, Lefeuve et al. 2020).

Ce fonctionnement collectif demande aux copropriétaires investis d'y consacrer du temps et de l'énergie. Dans le même temps, la grande copropriété « ordinaire » apparaît aussi comme un lieu choisi : « Le partage d'un cadre de vie singulier avec d'autres, le détachement des soucis matériels, la démocratie directe où l'on vote proportionnellement à ce que l'on possède, l'existence d'instances de médiation qui permettent de s'exprimer et qui cassent le sentiment de solitude (gardiens, délégués d'immeuble, syndicats, présidents, etc.) ne sont pas pour rien dans l'appropriation positive de ce mode de logement. » (Feschet 2005).

Marie-Pierre Lefeuve, Ile-de-France, 1999

Les copropriétés sont gérées par des décisions collectives et non par le droit qui encadre ces décisions

Via une commande du PUCA du début des années 1990, la sociologue des organisations Marie-Pierre Lefeuve étudie, par le biais d'entretiens et d'observations participantes, le fonctionnement quotidien de six copropriétés franciliennes alors relativement récentes (datant de 1965 à 1985) et de taille moyenne (30 à 120 lots) : les relations entre le syndic et les copropriétaires, entre copropriétaires, en et en dehors des instances de la copropriété (conseil syndical, assemblée générale). L'objectif est de comprendre les ressorts des difficultés de ces copropriétés, ainsi que le rôle de l'action publique dans la résolution éventuelle de celles-ci.

L'ouvrage pose les fondations de la sociologie française de la copropriété : la sociologue démontre que le droit ne saurait, à lui seul, expliquer le fonctionnement des copropriétés, largement dû aux dynamiques de décision collectives ; elle étudie la dynamique des conflits et de leur résolution, les stratégies des acteurs impliqués dans la gestion, les dynamiques

⁷ La loi ELAN (2018) donne aux conseils syndicaux des copropriétés des pouvoirs étendus. Très récente, ses effets ne sont pas encore étudiés.

de diffusion et de résorption des impayés – étroitement liés à la confiance qu'accordent les copropriétaires dans la structure de gestion. Enfin, l'ouvrage pointe le rôle déstabilisant que peut jouer l'action publique, quand elle délègue les instances élues de la copropriété (syndic, conseil syndical).

L'ouvrage confirme également les travaux engagés sur les difficultés des copropriétés, soulignant le caractère central de la gestion pour expliquer comment certaines copropriétés parviennent, ou non, à résorber les difficultés auxquelles elles sont confrontées.

VIVRE EN COPROPRIÉTÉ

Au sein des copropriétés, se côtoient des locataires et des copropriétaires. 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 généralement y habiter¹⁰, les copropriétaires 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 copropriétaires 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

¹⁰ 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.

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 1971 (Haumont 1971), 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 copropriétés (Braye 2012). En 2013, 28% des logements du parc métropolitain sont en copropriété (INSEE 2017).

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 secondaire (INSEE 2017).

Les copropriétés de moins de cinq logements constituent la très grande majorité des copropriétés : 54 % dans le parc collectif et 91 % dans le parc individuel⁸ 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 1914 (INSEE 2017).

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 intervenants rémunérés et bénévoles, mais depuis, la part des bénévoles a baissé (41,7 % en 2013). » (INSEE 2017). Cette tendance semble continuer de se vérifier aujourd'hui : la majorité des copropriétés semble tenue par un syndic professionnel⁹.

Si les copropriétés sont majoritairement de petits immeubles en ville, les recherches sociologiques consacrées à ces « petites » copropriétés sont peu nombreuses. La recherche, comme on verra dans la partie suivante, se concentre pour l'essentiel sur les « grandes copropriétés » (plus de 100 logements) construites après 1950 en périphérie des centres-villes.

⁸ C'est-à-dire que 91% des copropriétés constituées de maisons (et non d'appartement) comptent 5 logement ou moins.

⁹ Les résultats de la nouvelle ENL sont attendues courant 2022.

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) ; les deux copropriétés niçoises en miroir qui, pour l'une, valorisent la distinction entre copropriétaires et locataires, pour l'autre tentent d'améliorer l'entretien des espaces par une alliance entre copropriétaires occupants et locataires (Honorat 2005) ; l'importance des cages d'ascenseur dans la mobilisation du voisinage (Motta 2014) ; les copropriétaires « apnéiques » ou « concernés » par les parties communes (Feschet 2005).

Ces relations de voisinage sont 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 (Bonin 2005, Gourcy & Pinson 2005, Djaoui & Soichet 2018).

Les copropriétés sont également des structures où vont se définir, localement, des normes sociales, souvent âprement négociées. Le quotidien des relations en copropriété vient construire une distinction entre ce que les sociologues désignent par le « propre » et le « sale » : d'un côté, les métiers, activités, locaux, comportements, odeurs qui sont socialement valorisés et acceptés ; de l'autre, ceux qui sont peu valorisés, réprouvés, à éviter. Cette distinction se construit au sein de chaque immeuble, de chaque résidence. Par exemple, les tâches administratives de gestion peuvent être considérées comme une part du « sale boulot » ou être valorisées (Lefevre et al. 2020) ; les comportements admissibles, l'usage des espaces verts font l'objet d'âpres débats entre copropriétaires ; la norme sociale qui s'impose pourra largement différer d'un immeuble à l'autre (Feschet 2005, Lefevre et al. 2020).

Ouvrage collectif, France, Portugal, 2005

Relations de voisinage dans l'habitat collectif : la société des voisins

L'ouvrage « La société des voisins, Partager un habitat collectif » se consacre aux relations de voisinage dans de grands ensembles immobiliers : logements sociaux, copropriétés modestes ou aisées. Les configurations sociales et spatiales que peuvent y prendre les relations de voisinage y sont décortiquées.

Les auteurs montrent que les relations de voisinage se construisent sur une ambivalence : la nécessité de mettre l'autre à distance, de s'en protéger, tout en bénéficiant de sa proximité. Ces relations de voisinage se jouent, dans les immeubles et les grands ensembles, surtout dans les espaces communs (couloirs, halls, jardins, ...). Or ces espaces « ont pour vocation d'être partagé[e]s sans pour autant qu'un accord préalable sur la manière de s'y comporter ou sur leur utilisation ait été établi. » (Morel 2005)¹¹. Ils sont donc le lieu de confrontation, de négociations pour distinguer les comportements et usages acceptables des déviants.

Alain Morel y rappelle qu'« une condition essentielle de l'existence de bonnes relations de voisinage [qui] est l'homogénéité sociale » (Morel 2005) - homogénéité que la copropriété n'a juridiquement nul moyen, ou presque, d'imposer¹² - ce qui n'empêche d'observer toute une gamme de stratégies développées par les habitants, les copropriétaires et/ou le conseil syndical pour tenter - avec un succès variable - d'assurer ou de conforter un entre-soi.

¹¹ L'habitat participatif constitue, sur ce point, une exception notable : une large part du travail de conception porte sur les parties communes et leurs usages. Si la question des tensions de voisinage n'est pas, pour autant évacuée - des conflits y surgissent également - ceux-ci se jouent dans un cadre normatif bien particulier.

¹² D'autres formes d'habitat privé, moins répandues en France, telles que les coopératives de logement ont un plus fort pouvoir de cooptation.

« La loi de 1965 marque l'entrée de la copropriété dans le giron du Ministre de la Justice »

INTERVENTION PUBLIQUE : UN ÉLARGISSEMENT PROGRESSIF

Au-delà du fonctionnement des copropriétés, les recherches françaises se sont largement intéressées à la manière dont celles-ci sont traitées par la puissance publique.

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 copropriété¹³ : y apparaissent les notions de syndicat, de syndic, de parties communes et privatives, de quote-part et de règlement de copropriété. 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**

¹³ Loi du 28 juin 1938 relative au statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

le giron du Ministre 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 2000¹⁴, laissent inchangés les grands principes de la loi (Lefeuvre 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.

À 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 recherche 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). À la fin des années 1980, le sujet est ainsi à l'agenda dans plusieurs communes d'une dizaine d'agglomérations, souvent très concernées par la reconstruction (Simon 2017, Lefeuvre 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 Plans de Sauvegarde : « Le problème public des copropriétés dégradées est désormais assimilé à celui des quartiers en difficulté. » (Lefeuvre 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

¹⁴ 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.

acteurs pouvant y intervenir relèvent de la sphère de la justice (syndics, juges, administrateurs provisoires). La manière dont fonctionne la gestion de ces copropriétés (les relations entre syndic, conseil syndical, copropriétaires, le fonctionnement des instances, le montant des charges et des impayés) intéresse, dans l'ensemble, alors assez peu les acteurs publics.

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 différentes des rénovations permises par les OPAH-CD et les Plans de Sauvegarde. Dans plusieurs territoires, l'intervention publique sur les copropriétés s'inscrit dans les politiques publiques de l'habitat¹⁵ ; 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'échanges¹⁶. Les questions de gestion apparaissent, d'abord via les impayés, dans les préoccupations des acteurs « urbains ».

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 copropriétés**. Ce tournant, observé d'abord au niveau local¹⁷, semble s'institutionnaliser. L'ensemble des copropriétés entreraient désormais dans le champ des politiques publiques

¹⁵ 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.

¹⁶ Par exemple, le Forum des Politiques Publiques sur l'Habitat Privé, destiné aux acteurs de l'urbain qui, quand il traite des copropriétés, invite des experts juridiques (avocats, syndics).

¹⁷ Par exemple, dispositif MurMur à Grenoble, lancé en 2010.

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 2019 et Loi Climat et résilience en 2021)¹⁸.

Céline Varenio, Grenoble, 2012

La rénovation énergétique, une politique récente

Céline Varenio cherche, fin des années 2000, à comprendre les difficultés que rencontrent les projets de réhabilitation thermique des copropriétés à Grenoble (où l'action publique locale sur les copropriétés est pionnière).

Sa thèse en économie, soutenue en 2012, liste un ensemble des freins (prix de l'énergie, accès au crédit, incertitude de l'économie réalisée, freins cognitifs, etc.) et des réponses publiques apportées. Elle y souligne l'importance des phénomènes collectifs de décision en copropriété et constate alors : « L'intervention de la puissance publique sur cette question est très limitée et à part quelques aménagements juridiques sur les règles de décisions en AG, les difficultés soulevées dans les chapitres précédents, notamment concernant le rôle du syndic, ne sont aujourd'hui pas traitées. » (Varenio, 2012, p.214).

L'accompagnement public des projets de réhabilitation – proposition centrale de la thèse – ainsi que les dispositifs d'aides se sont, depuis, largement étoffés, et devraient, suite au rapport Sichel (Sichel 2021), se renforcer.

¹⁸ 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, appuyés sur des recherches publiées, le choix a donc été fait d'une certaine prudence dans la rédaction.

Le programme de recherche « (Ré)généraliser les copropriétés » se construit donc 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.

CHAPITRE 3

LE PHÉNOMÈNE DE DÉGRADATION ET DE RÉNOVATION

LE PHÉNOMÈNE DE DÉGRADATION : UN PROBLÈME D'ORGANISATION

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).

DES COPROPRIÉTÉS DES ANNÉES 1960-1970 QUI SE DÉGRADENT

Les premières recherches datent de la fin des années soixante-dix, soit une quinzaine d'années après la création juridique de la copropriété moderne. Celles-ci permettent de souligner l'importance de l'histoire de la copropriété : deux copropriétés construites dans un même quartier, la

« Plusieurs recherches soulignent l'importance de l'organisation de la copropriété pour comprendre l'état de son bâti »

même année, avec les mêmes malfaçons de bâti peuvent connaître des trajectoires très différentes .

René Ballain, Claude Jacquier, Lyon et Grenoble, 1987
Des copropriétés « récentes » en proie aux difficultés

Un collectif de recherche, nommé le GETUR puis le GRAPE, étudie à la fin des années 1980 des copropriétés alors « récentes » dans lesquelles des dysfonctionnements se manifestent. Il s'agit de grandes copropriétés des années cinquante à soixante-dix situées en région Rhône-Alpes. Leur méthodologie consiste à dénombrer et à qualifier l'évolution du bâti, 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.

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 défaillante,

conflits entre propriétaires, 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** : 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).

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 co-**

propriétés (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 cognitifs 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 les copropriétés de leurs territoires. 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).

Les recherches renseignent également sur le rôle qu'ont joué les politiques publiques en faveur de la construction de logements dans l'apparition des « copropriétés dégradées ». Dans le contexte de l'après-guerre puis de la guerre d'Algérie, marqué par une forte pénurie de logements, l'Etat met en place des dispositifs très incitatifs à la construction de logements privés. En particulier, les prêts « Logécos » autorisent les promoteurs à construire des logements de qualité inférieure aux logements sociaux, avec une rentabilité quasi assurée, même si les logements se vendent mal (Effosse 2003). Les Logécos engendrent fréquemment des immeubles de mauvaise qualité, mal construits, mal situés et/ou difficilement commercialisés. Les copropriétés ainsi créées sont, pour certaines, dès le départ, affectées de handicaps multiples, qui favorisent l'entrée rapide dans un cycle de dégradation (GRAPE 1987, Foret 1987, Le Garrec 2010, Simon 2017). Aujourd'hui encore, il est frappant de constater la fréquence à laquelle les copropriétés qui font l'objet des dispositifs publics d'aide les plus coûteux sont des copropriétés « Logécos ». **En favorisant l'essor rapide de logements de faible qualité, les politiques fiscales d'incitation à l'investissement immobilier des années 1960 ont ainsi créé des immeubles particulièrement propices à une entrée dans un cycle de dégradation.**

Sylvaine le Garrec, Clichy-sous-Bois et Montfermeil, 2010
Quand l'action publique aggrave les difficultés d'une copropriété

La thèse de Sylvaine le Garrec porte sur les copropriétés situées sur le plateau de Clichy-Montfermeil et se consacre en particulier à celle du Chêne Pointu.

La sociologue montre que cette copropriété se construit dans un contexte anormal (plateau prévu pour ne pas être urbanisé, dépourvu d'aménités urbaines), se commercialise très difficilement et présente d'importantes « malfaçons juridiques » qui rendent difficile sa gestion.

Les acteurs publics identifient la copropriété dans les années 1980 comme un lieu de concentration de pauvreté. Mais les acteurs publics appliquent alors à la copropriété les cadres cognitifs du logement social : les problèmes et solutions retenus sont les mêmes que pour un ensemble de logement sociaux. Concrètement, il s'agit de résoudre la mauvaise réputation du lieu par la rénovation des espaces extérieurs et par la maîtrise du « peuplement ». Laissant, jusqu'aux années 2010, de côté la gestion de la copropriété, l'action publique aggrave alors les difficultés financières de la copropriété qu'elle tente de « redresser ».

La sociologue pointe également le fait que les copropriétaires situés dans les immeubles démolis dans le cadre de projets publics se voient par ailleurs très peu indemnisés lors de l'expropriation de leur logement. La thèse de Rémi Habouzit (2017) confirme par la suite que le projet public entraîne pour ces ménages des situations de déclassement social et résidentiel.

LA RÉNOVATION : UN ENJEU DE CONVICTION DU COLLECTIF

Plus récemment, enfin, ont émergé (en France comme à l'international¹⁹) des travaux relatifs à la rénovation énergétique des copropriétés.

En France, un sémestre de travaux réalisés ou coréalisés par Gaëtan Brise-pierre s'attache à retracer **le rôle des différents acteurs de la rénovation des copropriétés**. Celui-ci souligne d'abord, dans sa thèse, l'importance

¹⁹ Voir le premier chapitre.

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). À 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 troisième 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 (Hamon et al. 2014, Brisepierre et al. 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 et al. 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 « leaders 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).

Gaëtan Brisepierre, Ile-de-France, 2010
Rénover les copropriétés

La thèse de Gaëtan Brisepierre porte sur 20 copropriétés franciliennes ayant réalisé d'importants travaux de réhabilitation énergétique.

Le sociologue constate que ces projets de réhabilitation se font dans un contexte particulier. Dans chaque copropriété du corpus, le sociologue identifie un copropriétaire à l'origine du projet, qu'il propose de nommer « leader énergétique ». Ce – ou, plus rarement, ces – copropriétaire(s) est doté de convictions environnementales, est en recherche de reconnais-

sance sociale et exerce un métier qui soit lui donne des compétences en termes de rénovation, soit pourra bénéficier des compétences acquises via son implication en copropriété. Ce copropriétaire est parvenu à gagner l'appui du conseil syndical, puis a mené un long travail de conviction personnalisé des copropriétaires. En fonction du profil du ménage, différents arguments sont mobilisés, notamment : baisse des factures, augmentation du prix de vente, baisse des plaintes des locataires. Avant de lancer la rénovation énergétique proprement dite, le vote de petits travaux, ou la réalisation de petites améliorations (baisse des charges par vidage des radiateurs, par exemple) ont crédibilisé le porteur de projet.

Le sociologue montre ainsi que, le jour du vote des travaux de réhabilitation énergétique en Assemblée Générale, ce sont plusieurs années de travail en coulisses qui rendent possible le vote de travaux d'économie d'énergie.

Outils favorisant la rénovation des copropriétés

En 2011, le PUCA et l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (Anah) lancent un programme de recherche-action sur l'amélioration énergétique en copropriété. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la plateforme de Recherche et d'Expérimentation sur l'Energie dans le Bâtiment (PREBAT). Les recherches-actions sélectionnées ont pour objectif de contribuer à l'élaboration de méthodes, d'outils et de solution 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). A l'issue du programme, les acteurs formulent plusieurs propositions d'évolutions législatives et réglementaires, en grande partie repris dans la loi Alur (2014), ainsi que des méthodes pratiques de mobilisation des copropriétaires (Le Garrec et al. 2014).

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). Plus ancienne, une thèse en économie souligne l'im-

portance du jeu d'acteur de la copropriété et, par conséquent, l'utilité de l'accompagnement des projets de réhabilitation (Varenio 2012).

Planète Copropriété, France, 2014

Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ?

Basée sur une enquête de terrain auprès de 12 copropriétés ayant amorcé un projet de rénovation énergétique et de plus de 40 « leaders énergétiques », cette recherche-action analyse le processus d'impulsion des rénovations énergétiques et propose des fiches-actions sur l'ensemble des étapes identifiées. Sept clés de la réussite sont mises en avant (Le Garrec et al. 2014) :

- une équipe de copropriétaires leaders,
- le rôle primordial de l'accompagnement,
- des professionnels engagés qui font évoluer leurs pratiques,
- la plus-value de l'énergie dans une approche de rénovation globale,
- des projets de travaux sur mesure et échelonnés dans le temps,
- une impulsion de la dynamique collective par le nouveau rapport à l'immeuble,
- et un processus d'engagement graduel et concerté.

DES DONNÉES STATISTIQUES QUI SE CONSOLIDENT

Au niveau national, une statistique en cours de consolidation

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

« La France entre alors dans un très petit cercle de pays disposant de statistiques avancées sur les copropriétés »

impossible l'appréhension statistique du phénomène de dégradation des copropriétés (Braye 2012).

Cette inexistence 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).

Cette méconnaissance statistique de la copropriété, pointée en 2012 par le rapport Braye, se voit, dans les textes, corrigée en 2014 par la loi ALUR²⁰. Celle-ci prévoit la mise en place **d'un registre national d'immatriculation des copropriétés**²¹, dont le renseignement est rendu progressivement 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 progressive²². Fin 2019, le registre, géré par l'ANAH, compte près de 400 000 copropriétés ; début 2021, plus de 460 000 (Anah 2019, Anah 2021). Les copropriétés enregistrées se déclarent gérées, dans 65% des cas, par un

²⁰ Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

²¹ Livre VII du code de la construction et de l'habitation, tel que créé par la loi ALUR.

²² 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.

syndic professionnel (contre 8% de syndic bénévole et 25% sans syndic – chiffres à manipuler avec prudence). 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.) (Anah 2021).

Ce registre, qui ouvre aujourd'hui des possibilités nouvelles en termes de connaissance statistique, n'offre pour autant pas encore 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 largement absentes. Environ 100 000 copropriétés resteraient en dehors du fichier.

Des collectivités locales très inégalement observantes

Au niveau local, certaines collectivités ont mis en place très en amont – parfois dès les années 1990 – des observatoires locaux des copropriétés de leur territoire (Beck 2005, Simon 2017). Ces observatoires sont souvent réalisés par les agences d'urbanismes, plus rarement par un opérateur spécialisé. Ils portent sur tout ou partie des copropriétés du territoire²³ et mobilisent des méthodes variées, allant 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.

L'un des objectifs de ces observatoires est de repérer les copropriétés présentant des signes de fragilité/difficulté/dégradation (le terme retenu varie), 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,

²³ La ville de Marseille, par exemple, restreint son observatoire aux ensembles immobiliers de plus de 100 logements (AGAM 2006).

état du bâti, plus rarement difficulté de gestion ou impayés de charge, etc. 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 (Simon 2017).

Avec l'arrivée du registre, plusieurs structures dotées de capacité d'études (agences d'urbanisme, services locaux de l'Etat, Céréma, communes ou intercommunalités) croisent le registre avec d'autres bases de données disponibles (fichiers fonciers, Filocom), de manière à confronter les informations détenues dans les différentes bases, et à détecter les copropriétés non déclarées au registre (Céréma 2020, AUCAME 2020). 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 nantaise (Agence d'urbanisme de Rennes 2020).

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.



PARTIE 2

**LACUNES ET
PERSPECTIVES DE RECHERCHE**

INTRODUCTION

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

La démarche

Deux programmes du PUCA ont été consacrés à l'amélioration énergétique dans les copropriétés (2010-2015, sous forme de recherches-actions) puis aux enjeux juridiques (2017-2020, recherche universitaire).

À 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 première partie, 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 ; Gwenaëlle Nédelec, ADIL 61 ;
- 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 Papadopoulos, 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 ;

« Les copropriétés sont des organisations urbaines que les recherches françaises couvrent de manière encore incomplète »

- 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 Brisepierre, sociologue indépendant ;
- Flavia Leone, doctorante, université de Marne-la-Vallée ;
- Komi Alahi, doctorant, université de Marne-la-Vallée.

Pour faciliter la lecture, le choix a été fait de regrouper les thématiques à explorer en quatre 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 copropriété 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.

En synthèse, il ressort de ces échanges que les copropriétés sont des organisations urbaines que les recherches françaises couvrent de manière encore incomplète. La profession de syndic, pourtant centrale, ne fait l'objet d'aucune recherche. 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 co-

propriétés de petite taille, 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 manière dont la comptabilité de la copropriété influe les décisions de gestion constitue un angle mort²⁴. La comparaison internationale, enfin, reste embryonnaire.

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 copropriété (Lefevre 1999, Brisepierre 2011, Lefevre et al. 2020).

²⁴ 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.

CHAPITRE 1

LES ACTEURS DES COPROPRIÉTÉS

Les parties prenantes des copropriétés sont nombreuses : on pourra ainsi citer les copropriétaires (occupants, bailleurs, parfois les deux) ; le syndic ; le conseil syndical (composé de copropriétaires) ; les locataires ; les autres habitants ; 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 syndics en particulier apparaissent comme une profession qu'il est urgent de mieux connaître.

LES SYNDICS : PARENTS PAUVRES DE LA CONNAISSANCE

Les syndics professionnels : angle mort des recherches sociologiques

Les gestionnaires des copropriétés jouent un rôle crucial dans les processus de gestion et de rénovation des copropriétés. Chercheurs, acteurs privés et acteurs publics s'accordent sur le rôle-clé du syndic dans le bon fonctionnement des copropriétés françaises – copropriétés qui ont, dans leur majorité, nommé un syndic professionnel²⁵.

Ce constat, qui traverse pratiquement toutes les recherches sur la copropriété, en dit toutefois assez peu sur la profession en elle-même, ses enjeux et ses mutations. Aussi surprenant qu'il puisse paraître, même des acteurs issus de la sphère « syndic » partagent cette nécessité qu'est celle de mieux savoir ce qu'est le métier de syndic : la profession, atomisée, impliquant une large part de travail en solitaire (échanges avec les copropriétés, présence aux Assemblées Générales, etc...) présente des facettes variées et, qui plus est, semble actuellement évoluer.

²⁵ En 2013, neuf copropriétés sur dix ont élu un syndic professionnel (INSEE 2017).

Il n'existe cependant pas de recherche en sciences sociales sur le métier de syndic professionnel. Une récente thèse en droit (Lagraulet 2018), depuis publiée sous forme d'ouvrage (Lagraulet 2021), précise les contours juridiques du métier.

Une étude de l'Association Nationale des Gestionnaires de Copropriété (ANGC 2020) donne quelques pistes sur les contours du métier de syndic, montrant la grande diversité des profils que recouvre le terme : des métiers divers (chef d'entreprise, comptable, assistant, directeur, gestionnaire), avec des niveaux de formation variés (de non-titulaires d'un bac à plus de bac+5), des rémunérations allant du simple au double, etc.

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

Qui sont, concrètement, les gestionnaires de copropriété ? De quelle formation sont-ils issus ? Comment s'articulent-ils avec les autres professions immobilières, décrites par Loïc Bonneval (2011) et réputées plus valorisées ? Quels rapports entretiennent-ils avec les conseillers syndicaux, les habitants et les copropriétaires des immeubles qu'ils gèrent ?

Syndics professionnels et action publique

L'action publique sur les copropriétés entraîne un certain nombre de conséquences pour le métier de syndic – conséquences qui, là encore, apparaissent peu explorées par les recherches.

Tout d'abord, dans le cadre des interventions sur les copropriétés dégradées, la puissance publique a souhaité disposer de syndics professionnels de référence, rodés notamment dans la lutte contre les impayés et le redressement financier des copropriétés. Concrètement, il émerge aujourd'hui un petit nombre de **syndics spécialisés dans le redressement des copropriétés**. Syndics 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 syndics 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. Deux exemples :

- En cas d'impayés importants, le syndic doit signaler la copropriété au juge, pouvant conduire à sa mise sous administration judiciaire. Pour certains acteurs, cette mission d'alerte apparaît difficilement tenable : elle implique, pour le syndic, de mettre en cause ses propres résultats, voire, de perdre la gestion de la copropriété.
- Les syndicats ont l'obligation légale, depuis la loi ELAN, de dénoncer les marchands de sommeil au sein des copropriétés qu'ils abritent²⁶.

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).

Enfin, la rénovation énergétique des logements collectifs passe très largement par la rénovation des parties communes des immeubles. Pour les ensembles collectifs privés, c'est donc au niveau des copropriétés – et donc des syndicats qui les gèrent – que se jouent les décisions de travaux permettant d'atteindre les objectifs gouvernementaux de réduction des émissions à effet de serre dans le domaine du logement.

Comment les syndicats articulent-ils ces obligations légales avec leurs enjeux propres ? Quels sont les liens entre le métier de syndic et les enjeux de rénovation des copropriétés ? Comment ces professionnels articulent-ils les enjeux de moyen et long terme avec le caractère renouvelable²⁷ de leur mandat ? Comment l'injonction à la rénovation énergétique des copropriétés vient-elle impacter leur activité ? Quelle place prend-elle dans les stratégies des

²⁶ Article 193 de la loi ELAN.

²⁷ Le mandat de syndic ne peut dépasser trois ans (décret du 17 mars 1967) ; en pratique, les mandats sont généralement d'un ou trois ans.

syndics pour défendre leur réélection, ou pour négocier la gestion d'une copropriété supplémentaire ? Au-delà de la rénovation, quels rôles les syndics peuvent-ils ou pourraient-ils, dans un avenir proche, jouer dans la transition écologique ?

Les syndics non professionnels sont également peu connus

Enfin, les syndics professionnels ne constituent pas l'ensemble de ceux qui « sont » syndics. Il existe également des syndics bénévoles ou coopératifs, qui relèvent de logiques radicalement différentes, puisqu'il s'agit de copropriétaires qui gèrent eux-mêmes leurs biens. Comment ces syndics 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-syndics rejoint, en partie, celle des conseillers syndicaux ; elle concerne notamment – mais pas exclusivement – les petites copropriétés, actuellement très mal connues.

VIVRE, TRAVAILLER, S'IMPLIQUER EN COPROPRIÉTÉ

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 (Golovtchenko 1998, Lefevre 1999, Brisepierre 2011, Lefevre 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.

Le gardien, la gardienne, 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).

Le gardien (ou la gardienne) apparaît dans plusieurs recherches (Motta 2014, Simon 2017, Lefevre et al. 2020) ; son travail de gestionnaire quotidien des espaces communs et de sociabilité est documenté dans le cas

d'un vieil immeuble parisien (Bonnin 2005). Il apparaît avoir un rôle « complexe, en particulier parce qu'il lui est demandé de produire simultanément du lien social et de la séparation », ainsi que « la gestion et l'évacuation du sale et de l'impur » (Bonnin 2005).

De nombreux acteurs soulignent le rôle, selon eux essentiels, que joueraient pourtant les gardiens. Ce métier semble atteint d'un paradoxe : bien qu'unanimement 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 » ?*

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 favoriser le bon entretien des copropriétés ?

Les conseillers syndicaux (et en particulier les présidents 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 (Lefevre et al. 2020), d'autres entretiennent des liens plus complexes vis-à-vis notamment du paiement des charges de copropriété (Lefevre 1999, Richard 2014), 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 biens, les conseillers syndicaux ayant été, au moins brièvement, étudiés au fil de diverses monographies sur les copropriétés.

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).

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 discussions ?*

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 parties prenantes de la copropriété).

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 dé-

gradation 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, dans des bâtiments déjà existants, quand la construction de programmes de logements mixant logements 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'USH. 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.

Collectif, France, en cours

Fonctionnement de copropriétés issues d'une vente de logements sociaux

Lancé en 2020 par une large coalition d'acteurs de l'habitat et de la recherche, le programme de recherche sur la vente Hlm (2020-2023) vise à saisir finement les mécanismes et les effets de la vente de logements locatifs sociaux en France.

Un des projets lauréats porte plus particulièrement au fonctionnement des copropriétés ainsi créées : il s'intéresse à leur gestion, à leur fonctionnement social, et à l'articulation entre ces deux dimensions.

L'enquête est principalement qualitative et repose sur la comparaison de plusieurs territoires à l'échelle nationale (Ile-de-France, Grand Est, Pays de la Loire). Sur chacun de ces territoires sont réalisés des entretiens avec les bailleurs et les collectivités, une analyse des données statistiques propres aux bailleurs et aux territoires ainsi que des analyses monographiques et qualitatives dans une ou plusieurs résidences (analyse des PV d'AG, des documents comptables, entretiens avec les syndics, les bailleurs, les responsables de sites, les gardiens d'immeubles, et les responsables du conseil syndical, certains ménages propriétaires ou locataires, d'observations d'assemblées générales).

Le bailleur social, un copropriétaire comme un autre ?

Selon l'USH, environ 15% des logements sociaux se situent désormais en copropriété²⁸. 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.

Dans ce contexte, comment les bailleurs positionnent-t-ils leur 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 ?

Le syndic social

La loi autorise les bailleurs sociaux à développer une activité de syndic. Celle-ci doit porter principalement – mais pas exclusivement – sur des copropriétés au sein desquelles le bailleur social possède des lots d'habitation. Le syndic social est conçu, dans les textes, comme une manière d'organiser une transition entre un immeuble de logement social, géré par un bailleur social propriétaire des parties communes, et un immeuble en copropriété géré par un syndic privé, mandaté par les copropriétaires.

Concernant les copropriétés qui sont gérées par le bailleur social 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, diminué dans leur nouveau statut de copropriétaire ?*

Quel est, par ailleurs, le métier d'un syndic « social » ? Est-il comparable à celui d'un syndic « privé » ? Trouve-t-on les mêmes parcours professionnels, les mêmes motivations, la même organisation interne ? 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.

²⁸ L'USH souligne toutefois la difficulté à établir un chiffre 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.

CHAPITRE 2

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 recherches (GRAPE 1989, Bourdin 1991), puis formalisé dans les premiers rapports réalisés par Marie-Pierre Lefeuvre pour le PUCA (Lefeuvre 1999) ; plusieurs thèses étudient la dynamique de la gestion (Golovtchenko 1998), la décision d'engager des travaux de rénovation énergétique (BrisePierre 2011), le fonctionnement de grandes copropriétés (Le Garrec 2010, Lees 2014, Elguezabal 2011).

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 ?

LE MODE DE PROPRIÉTÉ INFLUE-T-IL L'ACTION COLLECTIVE ?

Plusieurs acteurs 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 au bon fonctionnement d'une structure qui, faute d'être propriétaire de ses espaces, est condamnée à ne pas être une personnalité juridique complète ?²⁹ Une structure juridique autonome, qui disposerait de ses espaces (les parties communes), de ses reve-

²⁹ Ce sont les copropriétaires qui, collectivement, sont propriétaires des parties communes. La copropriété ne fait que les gérer.

nus (les charges de copropriété) 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.

Le mode de propriété influe-t-il sur les capacités d'organisation collective ?

La question posée sur la loi de 1965 peut être reformulée de la manière suivante : **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 ?

Une recherche internationale pourrait ainsi mettre à jour 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, *condominium*³⁰, par exemple.

Par ailleurs, **la France comporte elle-même des modes de propriétés collectives diverses : copropriété « loi de 1965 », 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 propriétés 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 (Lefeuvre 2010). Quelles différences,

³⁰ Entendu ici comme une configuration où les copropriétaires possèdent chacun une part d'une société qui, elle-même, possède les parties communes.

« Les locataires sont totalement absents des instances de décision de la copropriété »

rigidités et opportunités ce cadrage fortement juridique implique-t-il ? Le sujet, déjà en partie défriché (Lefevre et al. 2020) pourrait encore être approfondi. La place des locataires, en particulier, pourrait être un élément intéressant à explorer.

(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, au moins jusque dans les années 2000, 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. À 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 ?*

HABITANTS NON COPROPRIÉTAIRES

Les habitants 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 (2013) et la CLCV (2017), le rôle des habitants non copropriétaires dans les copropriétés reste peu exploré.

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.

Concrètement, la loi rend possible, sous certaines conditions, la présence de représentants d'associations officielles de locataires aux Assemblées Générales³¹ et la tenue de réunions d'informations sur les charges locatives. Les décisions d'Assemblée Générale doivent, par ailleurs, être affichées dans les parties communes – ce qui, de facto, permet aux locataires d'en prendre connaissance³². Enfin, le bailleur peut désormais mandater son locataire pour demander au syndic les pièces pour contrôler les charges³³ : la loi ouvre ainsi au locataire la possibilité d'un contrôle sur les charges qui lui sont directement facturées. Ces textes, cependant, semblent peu connus et peu mis en œuvre.

Parallèlement à ce contexte juridique peu connu et peu mobilisé, les locataires n'apparaissent pas totalement absents des décisions collectives en copropriété. Au contraire, plusieurs recherches pointent la manière dont les copropriétaires occupants peuvent s'allier aux locataires pour favoriser le bon entretien de l'immeuble (Honnorat 2005, Nunes 2006). La monographie réalisée par Lucie Elie et Marie-Pierre-Lefevre pour le PUCA (2020) sur un habitat participatif en copropriété pointe ainsi l'intérêt que

³¹ « 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. » Article 44 de la loi 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.

³² Disposition également à l'article 44 de la loi du 23 décembre 1986.

³³ Article 9-1 de la loi du 17 mars 1967, modifié en 2019.

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.

Dans les **résidences services**, enfin, un conseil des résidents dispose d'un droit de regard sur la gestion.

Jão Pedro Nunes, Portugal, 2006 & 2016

Jão Pedro Nunes étudie une copropriété d'une centaine de logements à Lisbonne. Celle-ci, à la fin des années 1970, est habitée en grande majorité par des locataires, qui se voient confrontés à la dégradation de leur immeuble. Ils se constituent en association et parviennent à convaincre les copropriétaires (bailleurs, en grande majorité) de destituer le syndic en place, nommé par le promoteur, puis de leur confier la gestion de l'immeuble.

L'association parvient progressivement, en s'appuyant sur son capital de proximité, à ré-instaurer une structure de confiance (concept défini par Lefeuvre 1999), à résorber les principaux dysfonctionnements du quotidien (panne des ascenseurs, espaces verts délaissés, etc.) et à faire voter des travaux de ravalement de façade mais sans parvenir à entièrement résoudre le problème des impayés de copropriété – impayés qui apparaissent cependant, suite à la crise immobilière, comme un enjeu pour une large part des copropriétés portugaises.

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 problé-

matique suivante : *dans ces pays, les pratiques d'entretien et de rénovation diffèrent-elles selon les modèles juridiques ?*

Cette question du rôle de l'habitant – propriétaire ou non – trouve, enfin, 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 vie 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 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 ?

2020, ANNÉE PIVOT ?

Plusieurs évolutions importantes ont eu lieu dans le début de l'année 2020, tant sur le plan législatif (ordonnances de la loi Elan) que mondial (pandémie).

La pandémie a largement impacté les modes d'habiter des copropriétés. Au-delà des conséquences sur le logement, très discutées (PUCA 2021), le quotidien des copropriétés – échanges entre membres, décisions collectives, sociabilités de voisinages – a dû s'adapter à l'interdiction de rassemblement. La numérisation des échanges, déjà amorcée, s'est ainsi accélérée.

Le renforcement du rôle du conseil syndical

Les recherches existantes montrent que le conseil syndical joue un rôle clé dans le fonctionnement des copropriétés, participant tant au quotidien du fonctionnement des copropriétés (Golovtchenko 1998, Lefeuvre 1999, Lefeuvre et al. 2020), à l'élaboration des décisions de travaux (Brisepierre

2011, Lefeuvre et al. 2020), qu'aux tensions, blocages autour de celles-ci (Lefeuvre 1999, Lees 2014, Simon 2017).

Avec la loi Elan, le conseil syndical 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 vote à distance

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. L'Assemblée générale, d'un lieu d'échange, de discussions, voire de récriminations, mais aussi de modifications des propositions à l'ordre du jour – telle décision de travaux peut être modifiée avant d'être adoptée – se voit ainsi réduite à un simple vote – oui ou non – sur les points 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 ?*

Plus généralement, le **mouvement de numérisation des instances décisionnelles de la copropriété** a des conséquences directes sur les modes de transmission d'informations et de décisions collectives. Largement accélérés depuis le début de la pandémie, ces effets apparaissent multiples.

De nombreux experts s'accordent à souligner l'importance de ces recommandations sur le fonctionnement des copropriétés et, de par conséquent, sur leur capacité à rénover leur bâti.

Habiter collectivement avec le Covid-19

En miroir des enjeux de gestion à distance des copropriétés soulevées par la pandémie actuelle, quelles sont les conséquences de la pandémie sur

les pratiques collectives d'habiter : *de nouvelles relations de voisinage, de nouvelles solidarités sont-elles générées par la crise sanitaire ? À 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.

Enfin, 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 communication 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 ?

CHAPITRE 3

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 villes³⁴, et parallèlement, par les personnes qui y habitaient³⁵.

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 ». La comparaison de copropriétés dites « dégradées » à Lyon, Grenoble et Marseille montre ainsi la très large palette de difficulté que peut recouvrir le terme (Simon 2017).

Ces copropriétés « en tours et barres » constituent, aujourd'hui, la quasi-totalité des recherches consacrées aux difficultés rencontrées par les copropriétés françaises³⁶.

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 ?

³⁴ Dès les années 1980, on trouve ainsi une dizaine de monographies de grandes copropriétés en « tour et barre », notamment dans les agglomérations de Lyon et Grenoble (GETUR 1984, Foret 1987, GRAPE 1989).

³⁵ 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).

³⁶ 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, Qinton 2011, Gilbaud 2008).

« les débats sur la production actuelle du logement collectif gagneraient à se doubler d'un débat sur les copropriétés ainsi créées »

NOUVELLES COPROPRIÉTÉS : NOUVELLES SOCIALITÉS, NOUVELLES DIFFICULTÉS ?

Les modes de production récents du logement collectif font actuellement l'objet d'âpres débats : les logements construits sont-ils trop chers ? Leur surface, leur qualité intrinsèque a-t-elle baissé ? Les logements produits en VEFA ont-ils la même qualité que les logements produits de manière traditionnelle ?

Le logement collectif n'est pas synonyme de copropriété – le logement social et la monopropriété y échappent, et des copropriétés de pavillons existent. Il n'empêche que les débats sur la production actuelle du logement collectif (Girometti & Leclerc 2021) gagneraient à se doubler d'un débat sur les copropriétés ainsi créées : Comment habite-on et comment gère-t-on ces nouvelles copropriétés ? Quelle est la qualité des lieux et échanges collectifs ? Certaines entrent-elles, d'ores et déjà, dans un cycle de dégradation ?

Nouvelles copropriétés : quels collectifs, quelles gestions ?

Les copropriétés construites après l'an 2000 présentent-elles des spécificités, en termes de capacité d'organisation ou de vie collective ? Comment l'évolution des techniques constructives, des modes et motifs de ventes (VEFA, défiscalisation...), la programmation (superposition accession/logement social, individuel/collectif, inscription ou non dans une ZAC, parts de lots commerciaux³⁷...) viennent-ils impacter le quotidien de ces copropriétés ré-

³⁷ Et charges attribuées à ces lots.

centes ? 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 ?

Une recherche déjà un peu ancienne s'attache aux débuts de ces « nouvelles » copropriétés, étudiées sous le prisme des copropriétés « fermées » toulousaines. Elle en pointe la complexité : la répartition entre copropriétaires occupants et copropriétaires bailleurs apparaît, ainsi, largement tributaires des stratégies des promoteurs, sans que les copropriétés situées dans les situations les plus complexes lors de leurs premières années soient nécessairement celles comportant la plus large part de copropriétaires bailleurs (Golovchenko & Souchet 2005).

Nouvelles copropriétés, nouvelles difficultés ?

Plusieurs sortes de copropriétés construites dans les vingt 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. Les copropriétés qui ressortent comme étant source d'inquiétude peuvent être regroupées en trois catégories (qui peuvent se recouper) :

- les copropriétés « Pinel » (copropriétés récentes avec une forte part d'investisseurs) ; on parlera, pour des copropriétés un peu plus anciennes, de copropriétés « Périssol », « Robien », en référence aux dispositifs d'aide à l'investissement locatif en vigueur lors de la commercialisation de ces copropriétés ;
- les copropriétés construites en Vente en l'état Futur d'Achèvement (VEFA) ;
- les copropriétés présentant des malfaçons.

Ces copropriétés constituent autant de « types » sur lesquels il n'existe que peu ou pas de travaux de recherche. Les études existantes, peu nombreuses, vont largement dans le sens d'une entrée de certaines de ces copropriétés dans un cycle de dégradation.

Plusieurs études 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 (Cérema 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 (A'urba 2019). Le phénomène de dégradation des copropriétés récentes y apparaît comme fréquent.

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 tel cycle : **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 (voir partie I).**

Or les travaux de recherche actuels sur les modes récents de production des logements en pointent les risques (Neagu 2021, Jourdeuil 2019, Vergriete 2013), parfois limités 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 défiscalisés 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 contours de ces différents « types » de copropriété restent 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 ?

Hélène Souchet et Nicolas Golovtchenko, Toulouse, 2005
Les copropriétés récentes, pas si simples à classifier ?

En 2005, Hélène Souchet et Nicolas Golovtchenko publient une étude sur cinq ensembles de copropriétés sécurisées toulousaines, construites dans les années 2000. « Investisseurs » et copropriétaires résidents apparaissent comme deux clientèles différenciées : certaines copropriétés sont plutôt conçues pour les uns ou les autres.

Cependant, à ce stade, les sociologues ne constatent pas de correspondance entre déshérence des espaces collectifs et statut « investisseur » : une copropriété d'investisseur avec un fort turn-over des locataires, mais stratégiquement située à proximité d'emplois qualifiés, se spécialise ainsi dans l'accueil de jeunes ménages qualifiés et sans enfants et dispose d'espaces collectifs parfaitement entretenus. À l'inverse, une copropriété principalement occupée par des copropriétaires, située dans un quartier moins côté, présente toujours, quelques années après sa construction, de la terre nue en lieu et place du green annoncé.

Les Résidences Services

Les résidences services apparaissent à la croisée de plusieurs enjeux : copropriétés dotées d'importants frais collectifs, habitées par une population âgée, les présentent une gestion spécifique, un conseil des résidents et sont parfois issus de dispositifs fiscaux.

Les Résidences Services présentent des enjeux particulièrement aigus du fait de ce qu'elles sont : des copropriétés dotées d'importants équipements et services collectifs, accueillant une population âgée à très âgée. Elles disposent, au sein de la loi de 1965, de dispositions juridiques spécifiques.

Ces résidences services ne sont, *stricto sensu*, pas une forme « nouvelle » de copropriété : les premières ont été construites à la fin des années 1960. Cependant, les dispositifs fiscaux semblent avoir, depuis une vingtaine d'année, encouragé leur développement (CGEDD 2015).

Enfin, depuis 2015³⁸, ces résidences services doivent comporter un « **conseil des résidents** », incluant l'ensemble des habitants (copropriétaires habitants, locataires, occupants à titre gratuit, etc.)³⁹. Elles présentent ainsi des spécificités de gestion, qui rejoignent les débats sur les modes de propriétés collectives et le rôle des habitants.

LES OUBLIÉES : PROPRIÉTÉS COLLECTIVES 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.

La liste ci-dessous ne se veut pas exhaustive. Fondée sur les copropriétés repérées par les acteurs interrogés, elle permet de souligner l'immense diversité des immeubles et modes de vie qui sont organisés par une forme de co-propriété.

Les « petites » copropriétés, grandes oubliées

Les copropriétés sont, dans leur immense majorité, des copropriétés de moins de vingt lots ; plus de la moitié d'entre elles comportaient, en 2013, moins de cinq logements⁴⁰. On notera par ailleurs la limite à dénombrer les très petites copropriétés : selon que sont comptabilisées ou non les quasi non copropriétés (un seul logement et le local technique d'un autre

³⁸ Loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement.

³⁹ Article L631-14 du code de la construction et de l'habitation : « Les personnes demeurant à titre principal dans la résidence constituent le conseil des résidents. Cette instance consultative a notamment comme objectif la mise en œuvre d'un espace de discussion entre les résidents et le gérant de la résidence-services. Elle relaie auprès de ce dernier les demandes et les propositions des résidents. ».

⁴⁰ Source : Enquête Nationale Logement 2013.

logement : cave, parking), les copropriétés ne comportant que des locaux d'activités ou que des garages (copropriétés « sans logement »), les copropriétés dont l'ensemble des lots ont été rachetés par un seul propriétaire (qui aurait dû sortir du régime de copropriété), le nombre de petites copropriétés varie largement. Ici, l'enquête nationale logement ne retient que les copropriétés avec au moins deux logements.

Or 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 des copropriétés avec un très petit 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 (avec notamment la question de l'auto-réhabilitation).

Sur le plan juridique, les copropriétés ont longtemps été soumises aux mêmes règles d'organisation. Les copropriétés de deux lots principaux et celles de moins de dix lots principaux 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 toujours, sur le plan juridique, organisées de la même manière. Ces frontières gagneraient à être explorées, discutées : *les gestionnaires des copropriétés, les copropriétaires, mobilisent-ils les mêmes catégories, les mêmes nombres ?*

Concernant la dynamique de travaux, la recherche française montre qu'il existe au moins trois manières de concevoir la rénovation énergétique : (1) l'action publique qui conçoit la rénovation énergétique idéale comme un acte global réalisé par un artisan certifié ; (2) les pratiques des habitants des pavillons, fondées sur d'autres rationalités, rythmées par les ressources financières et humaines disponibles, faisant souvent appel à l'auto-réhabilitation (Haumon et al. 2014, Brisepierre 2015, Brisepierre et al. 2019) ; (3) les pratiques dans les grandes copropriétés, où on observe d'abord l'arrivée d'un porteur de projet, dit « leader énergétique » (groupe ou individu), l'instauration d'une confiance dans ce porteur, puis l'entrée dans une ou plusieurs étapes de travaux de rénovation énergétique (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 ?

David Lepoutre, Paris, 2010 & 2012
Un immeuble haussmannien « ordinaire »

Les sociologues habitent, tous, quelque part. David Lepoutre, copropriétaire occupant d'un immeuble haussmannien à Paris, a tiré parti de son habitat pour une recherche ethnographique inscrite dans le temps long.

Dans un premier article, le sociologue décrit ainsi l'évolution de l'occupation de l'immeuble après sa vente à la découpe : le retrait progressif des propriétaires historiques au fil des ventes, l'arrivée de nouveaux habitants, locataires comme propriétaires, générant de nouveaux rapports de copropriété comme de voisinage, la mutation des chambres de bonne, engendrant l'arrivée d'une population plus précaire.

Dans un second article, le sociologue retrace l'histoire du bâti : des façades aux caves, ce bâti a été utilisé, entretenu, parfois rénové. Les copropriétaires, le syndic, le gardien, se sont mobilisés pour le conserver et le faire évoluer.

C'est ainsi l'histoire « ordinaire » d'un immeuble parisien qui se voit tracée au fil de ses deux articles.

Ensuite, 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 un vide en guise de voisin ? Si plusieurs grandes copropriétés très dégradées connaissent 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.

Enfin, **les copropriétés sans organisation** formelle (pas de syndic officiel) ou sans organisation semblent être une figure récurrente des petites copropriétés.

Travaux en cours

La Fondation de France et la Fondation Abbé Pierre ont initié une recherche-action sur les moteurs de la mobilisation dans les petites copropriétés fragilisées de quatre quartiers urbains (deux à Lille, à Sète, à La Courneuve).

Le PUCA et l'ADIL de l'Orne co-encadrent un mémoire de recherche sur les petites copropriétés « sans syndic » à Flers.

Les « co-propriétés » qui ne sont pas des copropriétés

Les Associations Syndicales Libres (ASL) et les Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL)⁴¹ sont des structures de propriété collective qui ne relèvent pas de la législation sur les copropriétés (loi de 1965). Elles se retrouvent notamment comme « ensemblier » de plusieurs copropriétés, ou pour organiser les co-propriétés de pavillons.

Tant la structure de gestion que la comptabilité des ASL diffèrent radicalement, juridiquement parlant, de celles des copropriétés. Par exemple, au sein d'une ASL, « l'assemblée générale ne joue pas un rôle décisionnel direct. Le système est donc sensiblement différent de la copropriété des immeubles bâtis où l'assemblée générale est l'organe unique de principe de décision du syndicat des copropriétaires (L. 10 juill. 1965, art. 17). En matière d'ASL, on se trouve dans une sorte de suffrage indirect : l'assemblée élit les syndics qui, regroupés en syndicats, prendront les décisions engageant les propriétés des adhérents. » (Laurent 2020). Leur cadre juridique est, par ailleurs, beaucoup plus lâche que celui des copropriétés : on n'y trouve, par exemple, ni les règles de majorité (simple, double, renforcée...), ni règle de décompte des voix. Elles pourraient donc constituer un terreau de comparaison riche pour répondre à un débat presque aussi vieux que la loi de 1965 : qui, de la conception de la loi ou du mode de décision collectif, explique les difficultés de certaines copropriétés françaises ?

Nombre d'ASL se retrouvent en risque juridique depuis mai 2008 : l'ordonnance de 2004 relative aux ASL, qui en renouvelle les statuts, retire le droit aux copropriétés qui n'ont pas mis en conformité leurs statuts d'« agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer [...] »⁴². Concrètement, celles qui n'ont pas mis leur statut en conformité 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 : un copropriétaire endetté peut donc y bloquer facilement toute possibilité de recours.

Les ASL et AFUL n'ont de plus pas la possibilité d'accéder à certaines aides destinées aux copropriétés, puisqu'elles n'en sont pas, juridiquement parlant.

⁴¹ Les AFUL sont un type d'ASL particulier, conçu pour organiser de grands ensembles collectifs.

⁴² Articles 63 et 5 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

L'ensemble – règles de fonctionnement différentes, pas toujours comprises des copropriétaires, risque juridique, absence d'aide semble pouvoir conduire à de grandes difficultés. Sylvaine le Garrec, dans sa thèse, se penche sur le cas de l'ASL du Chêne Pointu à Montfermeil. Son travail montre que cette ASL participe largement aux difficultés des copropriétés concernées (Le Garrec 2010).

Jean-François Giacuzzo, Julien Laurent, France, 2020
Droit des ASL et droit de la copropriété

En 2020, le journal « Droit et Ville » (revue de recherche en droit immobilier) consacre son numéro aux Associations Syndicales de Propriétaires (associations qui comprennent les ASL). Dans le domaine du droit, celles-ci apparaissent aussi mal connues qu'en sciences sociales (Giacuzzo 2020, Laurent 2020).

Copropriété et lotissement pavillonnaire

Certains lotissements pavillonnaires comportent des équipements collectifs et doivent s'organiser pour les gérer. Ces « copropriétés horizontales » posent 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 ?

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, les copropriétés dites « de station » ou « de montagne » ont été construites à l'adresse d'une clientèle de tourisme. Elles sont constituées en majeure partie de résidence secondaire, avec parfois des modes de propriété partagés dans le temps (propriété du logement découpé en tranches 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.

LA VILLE ET LES COPROPRIÉTÉS

Espaces privés, les copropriétés peuvent sembler, de prime abord, éloignées des problématiques urbaines. Les quelques travaux existants soulignent, au contraire, l'intérêt de revisiter les grandes problématiques urbaines à l'aune de ces espaces.

Sont développés ici quelques exemples. Là encore, l'objectif n'est pas de proposer une liste exhaustive des interactions entre ville et copropriété, mais bien de souligner la diversité des effets d'une organisation collective de la copropriété sur le fonctionnement ordinaire des villes... Et le faible nombre de travaux existants.

Accéder à la ville, c'est passer par les parties communes des copropriétés

Dans un immeuble de logements collectifs privés, pour se rendre au dehors, il faut d'abord passer par un couloir, un escalier ou un ascenseur, puis un hall d'entrée. Il faut aussi, parfois, traverser une cour, voire une rue privée. La rue, d'ailleurs, même ouverte à la circulation, peut être propriété privée. Certains équipements publics (écoles, gymnases...), nombre de commerces et de cabinets médicaux se situent également au sein de copropriétés. Les parties communes des copropriétés constituent ainsi à de nombreux endroits un passage obligé pour accéder aux aménités urbaines.

Une première série de travaux à Marseille montre que cette interface peut, quand elle se ferme, avoir des conséquences très concrètes en termes de circulation (piétonne, deux-roues, automobile) et d'accès aux aménités urbaines.

Elisabeth Dorier, Julien Dario, 2010, 2016 & 2019

Fermeture des copropriétés et accès aux aménités urbaines

À la suite d'une commande du PUCA, une équipe de géographes menés par Elisabeth Dorier décortique les fermetures de copropriétés à Marseille (Dorier 2010, Dorier & Dario 2016, Dario 2019).

Sur un sujet apparemment aussi éloigné des copropriétés que sont la circulation automobile et l'accès aux équipements publics, les travaux montrent un impact réel de la fermeture des espaces des copropriétés : une dizaine d'écoles, des arrêts de bus, jusque-là situés à quelques minutes à pied pour les riverains, deviennent beaucoup moins accessibles ; les circulations des voitures, des deux-roues et des piétons sont, dans certains secteurs, notablement allongées.

Les fermetures vont en s'accroissant dans le temps : les géographes définissent en 2010 des espaces « à fort potentiel de fermeture » ; ils constatent en 2014 que la majorité d'entre eux se sont fermés. Julien Dario montre que cette situation est favorisée par l'histoire de l'action publique locale, et notamment le peu de rétrocession des voiries à la ville – rétrocession qui, dans beaucoup de communes, sont la norme⁴³.

La thèse de Julien Dario est distinguée en 2020 par le « Grand Prix de thèse sur la Ville ».

**Vieillir dans son logement, en ville,
c'est souvent 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 – dont les espaces communs des copropriétés font partie – apparaissent encore, largement impensés par les politiques publiques.

⁴³ Dans trois communes de périphérie parisienne ou lyonnaise, Éric Charmes (2005) observe, par exemple, une quasi-absence de voiries privées : celles-ci ont été, dans les premiers temps des lotissements, rétrocédées à la ville.

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 ou, pour certains, du conseil syndical.

Une thèse, 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 » (Courbebaisse 2020).

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 ?

Ecologie et copropriété

Selon les acteurs interrogés, l'articulation entre les copropriétés et les politiques publiques en faveur de l'écologie 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 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.

Les copropriétés, communs oubliés ?

Les copropriétés sont largement absentes des travaux et réflexions en cours autour des communs (Kebir & Wallet 2021). Elles constituent pourtant une forme de bien collectif, dont le bon entretien est d'intérêt pour un collectif (les copropriétaires, les habitants).

Comprendre comment leurs similitudes et différences avec d'autres manières de gérer un bien collectif pourrait renouveler les travaux autour des moteurs de l'engagement en faveur des copropriétés.

Copropriété en éco-quartier, copropriété éco-gérée ?

Cas typique de « l'angle mort » que constituent les copropriétés et leur gestion, les éco-quartiers. Ceux-ci 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.**

CHAPITRE 4

L'ACTION PUBLIQUE SUR LES COPROPRIÉTÉS

Plusieurs recherches retracent le développement de l'action publique sur les copropriétés dégradées (Beck 2005, Lefeuvre 2010, Simon 2017) ainsi que sa traduction concrète pour les copropriétés concernées. Une première série de recherche montre qu'en ne prenant pas en compte la gestion, l'action publique a, par le passé, sur plusieurs sites, désorganisé les copropriétés et ce faisant, renforcé leurs difficultés (Lefeuvre 1999, Le Garrec 2010, Leone 2017) ; le rachat forcé et le relogement des copropriétaires s'est de plus traduit, sur certaines copropriétés, par un déclassement social des copropriétaires (Le Garrec 2010, Habouzit 2017). A l'inverse, une thèse souligne que des territoires mieux dotés ont développé sur le temps long (des années 1980 à 2010) des politiques publiques qui prennent en compte la gestion des copropriétés ; les cas de grandes copropriétés dangereuses, insalubres et connaissant de grandes difficultés de fonctionnement semblent y avoir disparu, alors qu'ils se multiplient dans d'autres territoires (Simon 2017).

Les dernières recherches d'ampleur répertoriées tracent les interventions jusqu'en 2015. L'intervention publique sur les copropriétés n'a, depuis, 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 à accélérer le redressement des copropriétés jugées les plus en difficulté (ORCOD, ORCOD-IN). Nombre de ces modes d'interventions restent peu étudiés, et donc peu évalués. Les coûts pour l'action publique sont, à l'inverse, très importants.

Institut Paris Région, Ile-de-France, 2021

Interventions publiques sur les copropriétés en grande difficulté d'Ile-de-France

Un rapport de l'Institut Paris Région retrace les interventions publiques sur les copropriétés franciliennes entrées dans des dispositifs destinés aux copropriétés dégradées. Le rapport retrace l'historique de l'intervention sur une dizaine de copropriétés franciliennes, et en propose une analyse transversale.

Sans être une recherche, ce rapport permet de poser quelques constats sur l'intervention publique francilienne. Certains paramètres relatifs à la gestion des copropriétés (présence d'un conseil syndical, montant des impayés de charge) sont, par exemple, désormais systématiquement pris en compte. Par ailleurs, les montants de subvention atteignent des montants extrêmement importants (dépassant, sur plusieurs copropriétés, 95% du montant des travaux) – ce qui, mécaniquement, limite l'effet des travaux sur le montant des impayés de charge.

ACTIONS JUDICIAIRES SUR LES COPROPRIÉTÉS DITES DÉGRADÉES

Le volet juridique de l'intervention sur les copropriétés dégradées reste, dans l'ensemble, un angle d'analyse peu développé dans les travaux existants. Celle-ci se décline sous de nombreux dispositifs, qui gagneraient pourtant à être décortiqués. Rapport public, droit et sciences sociales pourraient utilement y contribuer.

Quels effets des mises sous administration judiciaire ?

La mise sous administration judiciaire des copropriétés est un dispositif juridique qui permet de donner à un administrateur judiciaire des pouvoirs de gestion étendus (supérieurs à ceux d'un syndic), destinés à résorber les défauts de gestion d'une copropriété (absence de syndic, impayés excessifs, etc.).

De nombreux acteurs évoquent les limites de ce système (administrateurs pas toujours formés à la copropriété, sans contre-pouvoirs, effets parfois contreproductifs). Les conditions du succès d'une telle mesure dépendraient ainsi, de l'avis de nombreux acteurs, tant de la qualité de l'administrateur nommé que de l'investissement des pouvoirs publics.

En parallèle de la question des effets de la mise sous administration judiciaire, se pose **la question de l'absence de mise sous administration judiciaire**. Bien que le syndic et les pouvoirs publics puissent saisir le juge, dans nombre de cas, ceux-ci décident de ne pas demander la mise sous administration judiciaire, même dans des cas de difficultés de gestion extrêmes. 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 gestion serait utile.

À 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 mise sous administration judiciaire est pourtant conçue, sur le plan juridique, comme l'une des clés du redressement des copropriétés.

La résolution des malfaçons juridiques

Parmi les grandes copropriétés construites dans les décennies 1960 à 1980 et confrontées à un phénomène de dégradation, plusieurs présentent une conception juridique inadaptée qui participe aux difficultés de gestion (Winter et al. 1993, Le Garrec 2010, Lees 2014). S. Le Garrec propose le terme de « malfaçon juridique » pour les désigner (Le Garrec 2010).

Dans l'optique de résorber les difficultés de gestion, la **scission des grandes copropriétés dégradées** constitue un thème récurrent dans les interventions expertes, et ce depuis le début des années 2000. Cette scission s'accompagne également de travaux de remise à plat des statuts juridiques de la copropriété dans leur ensemble (règlement de copropriété et des ASL, statut des voiries, etc.) (Institut Paris Région 2021).

L'effet de ces interventions juridiques constitue, à l'heure actuelle, un angle mort des recherches. Un travail comparatif sur les trajectoires de plusieurs grandes copropriétés souffrant de « malfaçons juridiques » serait utile

Sylvaine le Garrec, Montfermeil, 2010

Les malfaçons juridiques, source d'importantes difficultés de gestion

Sylvaine le Garrec étudie, dans sa thèse, la création et le fonctionnement de la copropriété du Chêne Pointu, à Montfermeil. Elle y retrouve les handicaps identifiés par le GETUR comme facilitant l'entrée dans un cycle de dégradation : difficulté de commercialisation, majorité de copropriétaires ayant investi dans une logique spéculative à court terme, faible qualité de la construction, ainsi que quelques malfaçons du bâti.

Un autre élément, toutefois, semble central dans les difficultés que connaît, dès le départ, la copropriété : il s'agit de la manière dont est organisée la propriété des espaces et la gestion de ceux-ci. Les parkings en pied d'un bâtiment sont ainsi parfois la propriété du bâtiment voisin ; la

voirie reste la propriété d'une structure fantôme ; les statuts juridiques de l'ASL qui englobe la copropriété du Chêne Pointu sont en décalage avec son objet réel ; les sociétés civiles immobilières (SCI) qui auraient dû être dissoutes à la livraison du programme, se maintiennent. Ces dysfonctionnements créent d'importantes difficultés de gestion.

Sylvaine le Garrec propose donc le terme de « malfaçons juridiques » pour rassembler ces « importantes erreurs de conception juridique qui vont avoir de lourdes répercussions sur le montant des charges, les blocages du fonctionnement décisionnel, les difficultés de gestion et la trésorerie de la copropriété. » (Le Garrec 2010, p.272).

Les copropriétés pourraient-elles faire faillite ?

Parmi les questions plus théoriques qui concernent les difficultés des copropriétés, 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 revalorisation de la copropriété (Le Garrec 2010, Lees 2014), celle-ci est alors parfois qualifiée de « non-redressable » (Braye 2012).

Dans certains cas, un état de « carence » peut être déclaré, entraînant l'expropriation de l'ensemble des copropriétaires et la démolition de l'immeuble. Cette procédure est, par conséquent, extrêmement coûteuse pour la puissance publique. Les recherches réalisées sur le cas de Montfermeil soulignent de plus les effets négatifs de l'expropriation sur les trajectoires résidentielles des copropriétaires (Le Garrec 2010, Habouzit 2018).

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-il le phénomène de dégradation extrême des copropriétés ?*

MAQUIS DES AIDES ET MAQUIS DES ACTEURS

Les aides publiques à la propriété et à la rénovation de son bien immobilier sont à la fois assez anciennes, nombreuses et très évolutives dans

le temps (le Prêt à Taux Zéro, par exemple, se voit modifier pratiquement chaque année – Sotura 2020). Ces aides sont, pour certaines, intermédiaires. Les aides à la rénovation, en particulier, entraînent dans leur sillage une vaste mosaïque d'acteurs 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 « guichet » par lequel ces aides leur sont rendues accessibles⁴⁴. 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 (Carlisi-Ridacker 2019, Launey 2021). Un travail sur les aides aux impayés d'énergie souligne la « porosité des frontières entre action publique et secteur marchand » au sein des politiques de réduction des consommations énergétiques (Cacciari 2017).

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.**

⁴⁴ Champ de recherche dont la présentation dépasse très largement la présente note.

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 sont 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. Ce secteur d'activité apparaît de plus en rapide évolution.

Ces acteurs 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 réglementaires ?

Gaëtan Brisepierre, Ile-de-France, 2020

Des acteurs de la rénovation encore peu coordonnés

Une étude du sociologue Gaëtan Brisepierre (à considérer comme un résultat de recherche provisoire) propose un premier panorama des acteurs de la rénovation.

*Celui-ci montre **qu'il n'existe pas encore de réseau des acteurs de la rénovation** : ces acteurs, qui rassemblent des métiers très divers (banques, artisans, syndicats, magasins de bricolage, conseillers FAIRE, etc.), ne sont pas constitués en filières, n'ont pas de structure commune, ne s'organisent pas en écosystème, 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).

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 ?

Recherches en cours
Conseiller la rénovation

Deux thèses en cours vont permettre de décrire assez finement les jeux d'acteurs de la rénovation énergétique. L'une se déroule au sein d'une collectivité publique rurale (Launay 2021), l'autre au sein d'un des réseaux « Faire » (Alahi 2021).

Ces travaux sont « embarqués » : les deux doctorants exercent leur activité professionnelle dans le même temps qu'ils conduisent leurs travaux de recherche.



BIBLIOGRAPHIE

RECHERCHES ET ÉTUDES À L'INTERNATIONAL

Revues de littératures

Lefevre M-P., Chaigneau A., Chantepie G., Elie L., François C., Leone F., Melot R., Schijman E., 2020. *La copropriété, vers une transition juridique? Entre propriété privée et gestion collective*, « les mondes sociaux de la copropriété », Rapport de recherche pour le PUCA, 246 p.

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

Lefevre M-P., Chaigneau A., Chantepie G., Elie L., François C., Leone F., Melot R., Schijman E., 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 pour le PUCA, 142 p.

<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*, n°71, pp. 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.

Simon E., 2015. *Dégradation des copropriétés & politiques publiques dédiées : revue de littérature anglophone*. Working paper, Sciences Po Grenoble. Grenoble, 85 p.

<https://halshs.archives-ouvertes.fr/hal-01199785>

Comparaisons européennes vues de France

ARC, 2007. *La copropriété en Europe*, actes du colloque du 21 septembre 2007, Association des Responsables de Copropriété, 128 p.

Sénat 2013, note sur les copropriétés en difficulté, Allemagne - Espagne - Italie - Royaume-Uni (Angleterre et Pays de Galles). *Législation comparée*, n°LC 236, Sénat, 20 p.

Sénat 2007, la gestion des copropriétés. *Législation comparée*, n°LC 172, Sénat, mai 2007, 40 p.

Enjeux juridiques, fonctionnement collectif

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*, vol. 13 n°5, pp. 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, pp. 3479-3494.

<https://doi.org/10.1177/0042098012443863> (Australie)

Elguezabal E., 2015. *Frontières urbaines. Les mondes sociaux des copropriétés fermées*, Presses universitaires de Rennes, 247 p. (Argentine)

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*, n° 27, pp. 20-30. (Vietnam)

McCabe B. C., 2011. Homeowners Associations as Private Governments: What We Know, What We Don't Know, and Why It Matters. *Public Administration Review*, n°71, pp. 535-542. (Etats-Unis)

McCabe B. C., Tao J., 2006. Private Governments and Private Services: Homeowners' Associations in the City and Behind the Gate. *Policy Studies Review* vol. 3, n°6, pp. 1143-57. (Etats-Unis)

McKenzie E., 2006. Emerging trends in state regulation of private communities in the U.S., *GeoJournal*, n°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. (Etats-Unis)

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*, Presses Universitaires de Rennes, pp. 83-92. (Portugal)

Robertson D., 2002. *Arrangements for commun repairs in Scotland: a literature review*. Research report, Communities Scotland, 49 p. (Ecosse)

Robertson D., Bailey N., 1996. *Review of the impact of Housing Action Areas*, Research Report, Edinburgh Scottish Homes, 47 p. (Ecosse)

Soaita A. M., 2012. Strategies for in situ home improvement in Romanian large housing estates, *Housing Studies*, n°27, pp. 1008-1030. (Roumanie)

Yip N. M., Forrest R. 2002. Property owning democracies? Home owner corporations in Hong Kong. *Housing Studies*, vol, 17, n°5, pp. 703-720. (Hong-Kong)

Rôle et implication des habitants, des copropriétaires

Altmann E., 2014. *Multi-owned housing governance : owner committees and strata managers*, Thèse de doctorat en sciences sociales, University of Tasmania, 270p. <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*, n°48, pp. 97-105.

Chu F.N., Chang C.O., Sing T.F., 2013. Collective Action Dilemmas in Condominium Management, *Urban Studies*, vol. 50, n°1, pp. 128-147. (Taïwan)

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*, n°49, pp. 316-324. (Honk Kong)

Hsieh H.R., 2009. Issues and proposed improvements regarding condominium management in Taiwan. *Habitat international*, vol.33, n°1, pp. 73-80. (Taiwan)

Johnston L.J., Johnston-Dodds K., 2002. *Common Interest Development : Housing at Risk ?*, California Research Bureau, California State Library, 101 p. (Etats-Unis)

Machado-Martins M., 2016. Entre gestion et domination : Sociabilités et conflits dans les « copropriétés populaires » à Rio de Janeiro, in Denêfle (dir.), *Repenser la propriété. Des alternatives pour habiter*, Presses Universitaires de Rennes, p. 93-102. (Brésil)

Nunes J.P., 2016. Visibilité de la propriété, invisibilité de la copropriété. Être propriétaire de son logement à Lisbonne, 1950-2010, in Denêfle S.

(dir.) *Repenser la Propriété. Des alternatives pour habiter*, Presses Universitaires de Rennes, p. 83-92. (Portugal)

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, Université Lyon 2, 627 p. (Russie)

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*, vol.26, n°101, p.161-182. <https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00962115> (Russie)

Schijman E., 2020. Le travail des femmes dans une copropriété populaire : Complejo Soldati, Buenos Aires, Argentine, in Lefeuvre M-P. et al., 2020. *La copropriété, vers une transition juridique? Entre propriété privée et gestion collective, «les mondes sociaux de la copropriété»*, 246 p. (Argentine)

Shearmur J., 2002. Living with a Marsupial Mouse. *Policy*, vol.18, n°2, pp. 19-22. (Etats-Unis)

Williams K., Dair C., 2007. What is stopping sustainable building in England? Barriers experienced by stakeholders in delivering sustainable developments, *Sustain. Dev*, n°15, p.135-147. <https://doi.org/10.1002/sd.308> (Royaume-Uni)

Yip N.M., Forrest R., 2002. Property owning democracies? Home owner corporations in Hong Kong. *Housing Studies*, vol. 17, n°5, pp. 703-720 (Honk Kong)

Difficulté des copropriétés

Bain N., 2002. *Re-sale of leaky condos: Did the buyer know?* Technical Series 03-108. Canada Mortgage and Housing Corporation, 65 p. (Canada)

Harris D.C., Gilewicz N., 2015. Dissolving condominium, private takings, and the nature of property. In Hoops B. (dir.), *Rethinking Expropriation Law II: Context, Criteria, and Consequences of Expropriation*, La Hague : Eleven, pp. 263-297.

Johnston L.J., Johnston-Dodds K., 2002. *Common Interest Development : Housing at Risk ?*, California Research Bureau, California State Library : Sacramento, 101 p. (Etats-Unis)

Robertson D., 2002. *Arrangements for commun repairs in Scotland : a literature review*. Research report, Communities Scotland, 49 p. (Royaume-Uni)

Webb B., Webber S., 2017. The implications of condominium neighbourhoods for long-term urban revitalization, *Cities*, n°61, pp. 48-57.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.11.006> (Canada)

West M., Morris E., 2003. The Tragedy of the Condominiums: Legal Responses to Collective Action Problems After the Kobe Earthquake, *The American Journal of Comparative Law*, vol. 51, n°4, pp. 903-940.
<https://doi.org/10.2307/3649133> (Japon)

Worms B., 2005. Difficulté des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger, *Habitat actualité*, décembre 2005, ANIL, 128 p.

Rénovation des copropriétés

Altmann E., 2014. Apartments, Co-ownership and Sustainability: Implementation Barriers for Retrofitting the Built Environment, *Journal of Environmental Policy & Planning*, n°16, pp. 437-457.
<https://doi.org/10.1080/1523908X.2013.858593> (Australie)

Meijer F., Itard L., Sunikka-Blank M., 2009. Comparing European residential building stocks: performance, renovation and policy opportunities. *Building Research & Information*, vol. 37, n°5-6, pp. 533-551.
<https://doi.org/10.1080/09613210903189376>

Uihlein A., Eder P., 2009. *Towards additional policies to improve the environmental performance of buildings*, European Commission Joint Research Centre, Institute for Prospective Technological Studies.

Weatherall D., McCarthy F., 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*, n°11, 24 p.
<https://doi.org/10.1007/s12053-017-9540-5>

Intervention des politiques publiques

Abreu M.-P., Oliveira R., Lopes J., 2012. O contexto atual da reabilitação energética do parque edificado em Portugal. *Congresso Construção 2012*, Coimbra, 12 p. (Portugal)

Easthope H., Randolph B., 2016. Principal-agent problems in multi-unit developments: The impact of developer actions on the on-going management of strata titled properties. *Environment and Planning A: Economy and Space*, vol. 48, n°9, pp. 1829-1847.

Joli-Coeur Y., Brane O., 2007. *Copropriétés en difficulté, constats et solutions France-Québec*. Ed. Bruylant, 252 p. (Canada)

Meijer F., Itard L., Sunikka-Blank M., 2009. Comparing European residential building stocks: performance, renovation and policy opportunities. *Building Research & Information*, vol.37, n°5-6, pp.533-551.

<https://doi.org/10.1080/09613210903189376>

Meijer F., 1993. Maintenance and improvement activities of homeowners in the Netherlands, *Journal of Housing and the Built Environment*, vol.8, n°3, pp. 327-346. (Pays-Bas)

Uihlein A., Eder P., 2009. *Towards additional policies to improve the environmental performance of buildings*, European Commission Joint Research Centre, Institute for Prospective Technological Studies.

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*, vol.13, n°5, pp. 697-711. (Pologne).

Chaigneau A., 2008. *Le droit de propriété en mutation. Essai à la lumière du droit russe*, Paris, Dalloz, 413 p. (Russie)

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, p.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, 203 p.

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*, 49 p. (Ecosse)

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

Dredge D., Coiacetto E., 2011. Strata Title: Towards a Research Agenda for Informed Planning Practice, *Planning Practice & Research*, vol.26, n°4, pp. 417-433.

<https://doi.org/10.1080/02697459.2011.582383> (Australie)

McCabe B. C., 2011. Homeowners Associations as Private Governments: What We Know, What We Don't Know, and Why It Matters. *Public Administration Review*, n°71, pp. 535-542. (Etats-Unis)

Mc Guirk P., Dowling R., 2011. Governing Social Reproduction in Master-planned Estates Urban Politics and Everyday Life in Sydney, *Urban Studies*, n°48, pp. 2611-2628.

<https://doi.org/10.1177/0042098011411950> (Australie)

Rosen G., Walks A., 2013. Rising cities: Condominium development and the private transformation of the metropolis. *Geoforum*, n°49, pp. 160-172. (Amérique du Nord)

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, *Housing, Theory and Society*, n°32, pp. 472-498.

<https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1053979> (Suède)

Dissolution des copropriétés

Easthope H., Hudson S., Randolph B., 2013. Urban renewal and strata scheme termination: balancing communal management and individual property rights. *Environment and Planning A*, vol.45, n°6, pp. 1421-1435.

Harris D.C., Gilewicz N., 2015. Dissolving condominium, private takings, and the nature of property. In Hoops B. (dir.), *Rethinking Expropriation Law II: Context, Criteria, and Consequences of Expropriation*, La Hague : Eleven, pp. 263-297.

Sim L.L., Lum S.K., Malone-Lee L.C., 2002. Property rights, collective sales and government intervention: averting a tragedy of the anticommons. *Habitat International*, vol.26, n°4, pp. 457-470. (Singapour)

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*, n°1, p.101-130.

<https://doi.org/10.3917/ru.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*, vol.37, n°6, pp. 2129-2151.

RECHERCHES SOCIOLOGIQUES SUR LES COPROPRIÉTÉS FRANÇAISES

Fonctionnement des copropriétés en France

Gestion et mobilisation collective

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.

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

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.

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. 182 p.

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, Université Paris-Est, Créteil, 595 p.

Leone F., 2021. *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.

Voisinage

Morel A., 2005. Introduction : La civilité à l'épreuve de l'altérité. In : *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Haumont, Morel (dir). Paris, Maison des sciences de l'homme, pp. 1-20.
<https://books.openedition.org/editionsmsh/3357>

Espaces des copropriétés

Courbebaisse A., Pommier M., 2020. « Vieillir chez soi », *Les Cahiers de la*

recherche architecturale urbaine et paysagère [En ligne], n°8.
<http://journals.openedition.org/craup/5077>

Djaoui E., Soichet H., 2018. *Les espaces intermédiaires : privatisation, détournement, transgression*, Rapport de recherche pour Leroy Merlin Source.
<https://www.leroymerlinsource.fr/habiter/espaces-habites/les-espaces-intermediaires-volet-2-privatisation-detournement-transgression-2/>

Djaoui E., Soichet H., 2015. *Les espaces intermédiaires, les sas, les seuils*, Rapport de recherche pour Leroy Merlin Source, 43 p.
<https://www.leroymerlinsource.fr/habiter/espaces-habites/les-espaces-intermediaires-les-sas-les-seuils-djaoui/>

Feschet V., 2005. Grands principes et petits arrangements. Les espaces communs dans les copropriétés « normales » du sud de la France. In : *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Haumont, Morel (dir.). Paris, Maison des sciences de l'homme, pp. 123-143.
<https://books.openedition.org/editionsmsh/3378>

Honorat, A. 2005. Cohabiter malgré tout : Deux copropriétés résidentielles fragiles (Nîmes). In : *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Haumont, Morel (dir.). Paris, Maison des sciences de l'homme, pp. 291-301.
<https://books.openedition.org/editionsmsh/3397>

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, 16 p. [Marseille]

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, 151 p. [Agglomération lyonnaise]

GETUR 1984. *Dévalorisation du parc collectif privé et gestion des copropriétés*. Rapport pour le Ministère de l'Urbanisme et du Logement, rédigé par R. Ballain et C. Jacquier. [Lyon, Grenoble]

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, Institut d'Urbanisme de Lyon, 100 p. [Agglomération lyonnaise]

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., 182 p.

Honorat, A. 2005. *Cohabiter malgré tout : Deux copropriétés résidentielles fragiles (Nîmes)*. In : *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Haumont, Morel (dir.). Paris, Maison des sciences de l'homme, pp. 291-301.

<https://books.openedition.org/editionsmsmh/3397>

IAURIF 1993. *Les obstacles aux mutations urbaines des grands ensembles : analyse de six opérations en Ile-de-France*, Lelévrier C., Mora B., Winter F., Paris, IAURIF, 99 p. [Ile-de-France].

Lees J., 2014, *Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille : un nouvel habitat social de fait*, *Espaces et sociétés*, n° 156-157, pp. 69-84. [Marseille]

Le Garrec S., 2014. *Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil*, *Espaces et sociétés*, n° 156-157, pp. 53-68.

<https://doi.org/10.3917/esp.156.0053> [Agglomération parisienne]

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. [Agglomération parisienne]

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. [Agglomération parisienne]

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, 118 p. [Agglomération parisienne]

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 2 Urbanisme et Aménagement Urbain, ENTPE. [Agglomération parisienne]

Rey F., 1999. *Les actions publiques sur les copropriétés Alpes et Bellevue de la commune de Saint Priest*, rapport de stage, Université Jean Moulin, 60 p. [Agglomération lyonnaise]

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, Collège Coopératif Rhône-Alpes, 267 p.

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, 819 p. (tel-01690905)

Autres formes de copropriétés

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

Bonnin P., 2005. L'immeuble parisien et sa loge : seuils et rituels des espaces d'articulation In : *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Haumont, Morel (dir.). Paris, Maison des sciences de l'homme, pp. 231-254. <https://books.openedition.org/editionsmsh/3390>

Lepoutre D., 2012. L'immeuble, mode d'emploi. Devenir de l'habitat haussmannien. *Ethnologie française*, n°42, pp. 419-428. <https://doi.org/10.3917/ethn.123.0419>

Lepoutre D., 2010. Histoire d'un immeuble haussmannien, *Revue française de sociologie*, n°51, pp. 321-358. <https://www.cairn.info/revue-francaise-de-sociologie-1-2010-2-page-321.htm>

Yates A., 2011. Selling la petite propriété : marketing home ownership in early-twentieth-century Paris, *Entreprises et histoire*, vol. 3, n° 64, pp.12-40. <https://www.cairn.info/revue-entreprises-et-histoire-2011-3-page-11.htm>

Copropriétés « standard » des années 1960 à 1980

Feschet V., 2005. Grands principes et petits arrangements. Les espaces communs dans les copropriétés « normales » du sud de la France. In : *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Haumont, Morel (dir.). Paris, Maison des sciences de l'homme, pp. 123-143. <https://books.openedition.org/editionsmsh/3378>

de Gourcy C., Pinson D., 2005. Construire la civilité, Deux copropriétés résidentielles aixoises. In : *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Haumont, Morel (dir). Paris, Maison des sciences de l'homme, pp. 169-184.

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, pp. 71-95.
<https://www.cairn.info/revue-participations-2014-2-page-71.htm>

Copropriétés sécurisées des années 2000

Golovtchenko N., Souchet F., 2005. Des gated communities à la française ? Les résidences fermées toulousaines. In : *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Haumont, Morel (dir.). Paris, Maison des sciences de l'homme, pp. 145-167.
<https://books.openedition.org/editionsmsmh/3380>

L'action publique sur les copropriétés

Copropriétés « de droit commun »

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*, Rapport de recherche pour le PUCA, 75 p.

Lefeuvre M.P., 2010. Structuration d'un champ d'action publique : l'intervention publique sur les copropriétés dégradées. *Sociologie du travail*, n°52, pp. 87-103.

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

Copropriétés dites « dégradées »

Institut Paris Région 2021. *Les actions régionales en faveur des copropriétés dégradées en Île-de-France, Bilan et contexte du dispositif régional*. A-C Davy, Paris, 67 p. + annexes.

<https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/laction-regionale-en-faveur-des-coproprietes-degradees-en-ile-de-france/>

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.

Habouzit R., 2017. Le logement social sinon rien : les inégalités face à la propriété des habitants relogés d'une copropriété dégradée, *Espaces et sociétés*, n° 170, pp.107-122.

<https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2017-3-page-107.htm>

Lefeuvre M.P., 1999. *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, Paris, 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, 595 p.

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, 819 p.
<https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-01690905>

La rénovation énergétique des copropriétés

Brisepierre G., 2020. *Le grand jeu social de la rénovation énergétique : un tour d'horizon des acteurs les contributions*, Leroy Merlin source, décembre 2020, 22 p.

<https://www.leroymerlinsource.fr/energie-confort/le-grand-jeu-social-de-la-renovation-energetique/>

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, Batirend, 8 p.

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., 2015. Copropriétaires « leaders » de projets de rénovation énergétique, des porte-paroles de la transition énergétique ?, in Beslay Christophe, Zélem Marie-Christine (dir.), *Sociologie de l'énergie. Gouvernance et pratiques sociales*, Paris, CNRS Éditions, pp.125-134.

<https://books.openedition.org/editions-cnrs/25872>

Le Garrec S. (dir.), Couffignal C., Besson A., Morel C., 2014. *Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ?* Rapport de Planète Copropriété pour le PUCA et l'ANAH, Paris, 144 p.
http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_final_leaders.pdf

Varenio C., 2012. *L'efficacité énergétique dans les bâtiments existants : déficit d'investissement, incitations et accompagnement*. Thèse de doctorat en sciences économiques, Université de Grenoble, 421 p.
<https://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00783705>

Copropriétés et vie en ville

Fermeture des copropriétés vs circulation publique

Charmes E., 2005. Entre ouverture et fermeture : les rapports à autrui dans les tissus périurbains. In : *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Haumont, Morel (dir.), Paris, Maison des sciences de l'homme, pp. 109-121.
<https://books.openedition.org/editionsmsmsh/3376>

Dario J., 2019. *Géographie d'une ville fragmentée : morphogenèse, gouvernance des voies et impacts de la fermeture résidentielle à Marseille*. Thèse de Géographie, Aix Marseille Université, 670 p.
<http://www.theses.fr/2019AIXM0190>

Dorier E., Dario J., 2016. Les résidences fermées en France, des marges choisies et construites : Etude de cas : Marseille, un laboratoire de la fermeture résidentielle. In : Grésillon E., Alexandre B., Sajaloli B. *La France des marges*, Armand Colin.
<https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01417666>

Dorier E. (dir.), Berry-Chikhaoui I., Bridier S., Baby-collin V., Audren G., Garniaux J., 2010. *La diffusion des ensembles résidentiels fermés à Marseille. Les urbanités d'une ville fragmentée*, Paris, PUCA, 213 p.
<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-01418143>

Vieillir en copropriété

Courbebaisse A., Pommier M., 2020. Vieillir chez soi, Formes spatiales et sociales propices au maintien à domicile des personnes âgées dans les grands ensembles, *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*, [En ligne], n°8.
<http://journals.openedition.org/craup/5077>

ETUDES ET RAPPORTS FRANÇAIS SUR LES COPROPRIÉTÉS

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.

Principaux rapports publics

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

Dilain C., 2013. *Les copropriétés très dégradées, pistes de réflexion législatives*. Rapport remis à la ministre de l'égalité des territoires et du logement, Mission parlementaire, Sénat, 39 p.

Sichel O., 2021. *Rapport pour une réhabilitation énergétique massive, simple et inclusive des logements privés*, rapport remis à la ministre de la Transition écologique, au ministre de l'Economie, des Finances et de la Relance et à la ministre déléguée au Logement, Inspection Générale des Finances, Banque de France, Banque des Territoires, 134 p.
<https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/Rapport%20Sichel.pdf>

Comparaisons internationales

ARC 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). *Législation comparée*, n°LC 236, Sénat, 20 p.

Sénat 2007, la gestion des copropriétés. *Législation comparée*, n°LC 172, Sénat, mai 2007, 40 p.

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, 128 p.

Statistiques de référence

Anah 2021. Statistiques extraites du Registre d'Immatriculation des Copropriétés au 18/01/2021.

<https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/>

Anah 2019. *Le registre des copropriétés va plus loin*, Actualités de l'Anah, 20 octobre 2019, en ligne.

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

INSEE 2017. Insee Références, édition 2017 - Fiche Copropriétés, 2 p.

<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586040>

Etudes statistiques (exemples)

AGAM 2006. *Actualisation du classement des copropriétés les plus fragilisées. Point d'étape de la démarche*. Document de travail, Agence d'Urbanisme de l'agglomération Marseillaise, Marseille, 15 p. (Diaporama).

Agence d'urbanisme de Rennes 2020. *Mieux connaître les copropriétés privées de Rennes Métropole*, septembre 2020, 24 p.

<http://www.fnau.org/fr/publication/mieux-connaître-les-coproprietes-privees-de-rennes-metropole/>

AUCAME 2020. *Les logements en copropriété d'Hérouville-Saint-Clair, premiers éléments de connaissance*, Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole, mars 2020, 28 p.

<https://www.aucame.fr/actualites/74-les-logements-en-copropriete-d-herouville-saint-clair.html?#>

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>

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

Programme 2011-2015 du PUCA.

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

Dhont B. (dir.), 2010. *Rénovation énergétique des copropriétés : le guide des bonnes pratiques*. Paris : Planète copropriété, 95 p.

Henriél T., 2019. *Réalisation d'un outil d'aide à la décision à destination d'un facilitateur de la rénovation énergétique de logement*. Thèse de doctorat en Génie civil, Université Paul Sabatier - Toulouse III, 219 p.
<https://tel.archives-ouvertes.fr/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 en Economie, Université Paris-Saclay, 414 p.

Le métier de syndic professionnel

Association Nationale des Gestionnaires de Copropriété 2020. *Enquête métier ANGC 2020*, 33 p.
<https://angc-association.fr/enquete-metier-angc-2020/>

Le rôle des locataires

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

Nouvelles copropriétés

A'urba 2019, *Les logements défiscalisés récents en Gironde*, Etude statistique et par entretien, 60 p.
<https://www.aurba.org/productions/les-logements-defiscalises-recents-en-gironde/>

Cérema 2014. *Étude exploratoire: les logements produits grâce à l'investissement locatif aidé des ménages*. Etude réalisée pour le compte de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages, 56 p.
https://www.cerema.fr/system/files/documents/2018/07/Coproprietes_et_investissement_locatif_v2_cle6ce1a8.pdf

CGEDD 2015. *Les résidences avec services pour personnes âgées sous le régime de la copropriété*, Rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable, 74 p.
<https://cgedd.documentation.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Affaires-0008708>

AUTRES TRAVAUX DE RECHERCHE CITÉS

Droit de la copropriété, des ASL, du métier de syndic

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

Giacuzzo J.F., 2020. Si familières, si méconnues : les associations syndicales de propriétaires, *Droit et Ville*, n° 90, pp. 7-11.

<https://www.cairn.info/revue-droit-et-ville-2020-2-page-7.htm>

Lagraulet P.E., 2021. *Le syndic de copropriété*. Paris, Edilax, 520 p.

Lagraulet, P.E., 2018. *Les fonctions du syndic de copropriété*. 2018. Thèse de doctorat en droit privé, Paris 2 Panthéon-Assas, 672 p.

<http://www.theses.fr/2018PA020040>

Laurent J., 2020. Association syndicale libre de propriétaires et droit privé des biens. *Droit et Ville*, n°90, pp.19-35.

<https://doi.org/10.3917/dv.090.0019>

Contexte : politiques de production du logement en France

Effosse S. 2003. *L'invention du logement aidé en France. L'immobilier au temps des trente Glorieuses*, Paris, Comité pour l'histoire économique et financière de la France.

Girometti L., Leclerc F., 2021. Référentiel du logement de qualité, Rapport de la mission sur la qualité du logement, réalisé à la demande de la ministre en charge du logement, septembre 2021, 90 p.

Jourdheuil A.L., 2019. *Une architecture de promoteur pour le logement social : la Véfa-HLM*, Thèse de doctorat en architecture, Université Paris 10.

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

Michel H., 2006. *La cause des propriétaires. État et propriété en France, fin XIXe-XXe siècles*. Paris, Belin, 320 p.

Neagu A., 2021. *Les logements collectifs en accession privée. Filière de production et qualités d'usage*. Rapport, IDHEAL, 37 p.

<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-03140553/>

Sotura A., 2020. *Housing policies, spatial inequalities and housing markets*,

Thèse de doctorat en analyse et politique économiques, Paris School of Economics.

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)*. Thèse en architecture, aménagement de l'espace, Université Paris-Est, 310 p.
<https://pastel.archives-ouvertes.fr/pastel-00995364/document>

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, Grenoble, Institut d'Etudes Politiques, 562 p.

Le métier d'agent immobilier

Bonneval L., 2011. *Les agents immobiliers. Pour une sociologie des acteurs des marchés du logement*, ENS Éditions, 255 p.

Rénovation énergétique de l'habitat individuel

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, 30 p.
<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/525-accompagnement-des-menages-dans-la-renovation-de-leur-logement.html>

Brisepierre G., 2015. *L'accompagnement des habitants, une évidence à déconstruire*, Rapport pour Leroy Merlin Source et l'ADEME, 71p.
<https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/2697-accompagnement-des-habitants-une-evidence-a-deconstruire-l-.html>

Brisepierre G., 2017. *La filière immobilière et la rénovation énergétique*, Rapport pour la région AURA, 75 p.

Carlisi-Ridacker C., 2019. Les opérations de rénovation thermique de maisons individuelles: pratiques de collectifs et de ménages (Lorraine). Thèse de doctorat en sociologie, Université de Bourgogne Franche Comté, 531p.
<https://www.theses.fr/2019UBFCC008>

Chirat J.P., Denisart F., 2016. *Nouvelles dynamiques de rénovation des logements*, Rapport de synthèse et propositions, Plan bâtiment durable, 62 p.
http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/plan_batiment_durable_rapport_nouvelles_dynamiques_de_renovation_des_logements.pdf

Hamon V., Gérard M.C., Cottreel G., Lefebvre C., Cérézuelle D., 2014.

L'accompagnement à l'auto-réhabilitation du logement « tous publics » et l'émergence d'un nouveau métier du bâtiment, analyse de vingt chantiers d'auto-réhabilitations hybrides et préconisation pour leur diffusion, rapport pour le PUCA et le PREBAT, 53 p.

http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/1_pades_prebat_hybrides_final.pdf

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>

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

Sichel O., 2021. Rapport pour une réhabilitation énergétique massive, simple et inclusive des logements privés, Rapport remis à la ministre de la Transition écologique, au ministre de l'Economie, des Finances et de la Relance et à la ministre déléguée au Logement, Inspection Générale des Finances, Banque de France, Banque des Territoires, 134 p.

Les impayés d'énergie

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, pp. 53-78.

<https://www.cairn.info/revue-societes-contemporaines-2017-1-page-53.htm>

Les communs

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

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

Logement et Covid

PUCA 2020. *Le logement face à la crise sanitaire*, Note d'analyse n°3, octobre 2020, PUCA, 13 p.

http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/note_covid_v2.pdf

COPROPRIÉTÉS

PANORAMA DES RECHERCHES EN SCIENCES SOCIALES

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

Organisme national de recherche et d'expérimentation sur l'urbanisme, la construction et l'architecture, le Plan Urbanisme Construction Architecture, PUCA, développe à la fois des programmes de recherche incitative, et des actions d'expérimentations. Il apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.