Dépêche n° 734793
Habitat / Urbanisme - Logement social et Habitat
Par: Lina Trabelsi - Publiée le 18/07/2025 à 10h53
Lien dépêche

9 min de lecture

"La diversité du monde des copropriétés complique l'élaboration d'aides publiques" (Eva Simon, Puca)

Le Plan Urbanisme, construction et architecture clôt son programme de recherches "(Ré)gé(né)rer les copropriétés - Connaître et comprendre les copropriétés pour gérer la ville durable" qui aura permis d'améliorer la connaissance sur ces ensembles immobiliers, ses structures parfois atypiques et la dynamique d'acteurs. Alors que le Puca ouvre un nouvel appel à recherches, cette fois centré sur les copropriétés dégradées, Eva Simon, coordinatrice du programme, revient pour AEF info sur les principaux enseignements du premier programme de recherche et souligne la nécessité de constituer et de consolider un réseau de chercheurs sur le sujet des copropriétés et son écosystème.

AEF info : Le Puca a clôturé le 2 juillet dernier trois années de recherche dans le cadre du programme "(Ré)gé(né)rer les copropriétés - Connaître et comprendre les copropriétés pour gérer la ville durable". Pouvez-vous rappeler le contexte dans lequel ce programme a été lancé ?

Eva Simon : Pourquoi travailler sur les copropriétés ordinaires ? Tout simplement parce que les politiques publiques et la recherche se sont plutôt concentrées sur les copropriétés à enjeu, c'est-à-dire les copropriétés en difficulté ou les copropriétés désorganisées. Dans ces deux cas de figure, les acteurs publics ont, au début, assez peu vu ce que sont les copropriétés, en y voyant surtout des bâtiments abîmés et des habitants pauvres, au point parfois d'oublier que la copropriété est d'abord une structure juridique avec une gouvernance propre, des charges, des copropriétaires (qui ne sont pas toujours occupants). Or, la dégradation du bâtiment et l'arrivée d'occupants plus modestes ne sont que les conséquences de difficultés de gestion. Pour faire de la prévention, il faut s'attaquer aux causes.

La rénovation énergétique est un autre cas assez édifiant. La thèse de Gaëtan Brisepierre (1), assez fondatrice sur le sujet, montre que c'est la dynamique au sein du groupe de copropriétaires qui est déterminante, et qu'ils doivent se mettre en mode projet. Lorsque j'ai commencé mes travaux en 2020 [sur l'appel à recherches], j'ai donc fait le constat que la gouvernance et le caractère "ordinaire" des copropriétés sont des dimensions importantes pour toutes les copropriétés. C'est à partir de cet ensemble d'intuitions qu'a été fondé le programme de recherche.

AEF info : Le programme avait été introduit par la publication d'un panorama de la recherche **en sciences sociales sur la copropriété, pourquoi ce choix ?**

Eva Simon : L'idée derrière ce panorama était double. Il s'agissait d'abord de faire le bilan des travaux scientifiques

ou transmission de cette dépêche est strictement interdite, sauf accord formel d'AEF info.

conduits, dans la mesure où la copropriété était un champ d'étude tellement restreint qu'il était possible de lire toute la recherche scientifique sur le sujet. Après cet exercice de bilan, l'ambition était de lister les zones grises sur les copropriétés dont on considère qu'elles constituent des manques absolument majeurs. Pour identifier ces manques, j'ai fait des allers-retours entre les chercheurs et les acteurs publics. Le premier sujet identifié était celui du syndic, qui nous a conduits à retenir deux projets de recherche, l'un sur le métier de syndic et l'autre sur les syndics bénévoles. Nous avons aussi eu quelques réponses sur les copropriétés atypiques et sur le lien entre copropriétés et collectivités. Le dernier sujet, sur le rôle des locataires dans les copropriétés, n'a pas suscité de réponses et constitue l'un des sujets sur lequel nous avons peu progressé. Six recherches ont été retenues à l'issue de l'appel, dont certaines ont amené des sujets que nous n'avions pas forcément identifiés en amont, comme celui des copropriétés neuves.

AEF info : Les acteurs publics commencent en effet à se pencher sur les petites copropriétés, après des années de méconnaissance du sujet…

Eva Simon : Les choses avancent ! De notre côté, la publication d'un premier ouvrage *"Les petites copropriétés sans syndic : une catégorisation pertinente ?"* (T. Simaillaud) a montré toutes les spécificités de ce parc, où l'on peut même parler parfois de "quasi non-copropriété" puisqu'on observe des configurations avec deux logements indépendants avec très peu de parties communes. Cet ouvrage a largement inspiré l'expérimentation de l'Anah sur l'adaptation de MaPrimeRénov copropriétés aux petites copropriétés. Un bilan de cette expérimentation n'est pas encore possible mais on dispose d'une recherche un peu plus complète sur de petites copropriétés de Brest (Finistère) et Saint-Nazaire (Loire-Atlantique). Ces petites copropriétés construites après-guerre montrent des dynamiques assez différentes des grandes copropriétés : l'informel y a une part beaucoup plus grande, ce qui fait qu'il est plus difficile pour ces petites copropriétés de rentrer dans les cases de l'Anah.

Mais d'un point de vue global, on voit que les copropriétés sont assez peu comprises, et l'exemple du bouclier tarifaire énergétique a été assez frappant. Dans les textes réglementaires, les pouvoirs publics n'avaient pas pensé qu'il pouvait y avoir une chaufferie collective dans ces ensembles ; le législateur a rattrapé la situation plus tard pour les copropriétés, mais jamais pour les associations syndicales libres. En définitive, le monde des copropriétés est d'une très grande diversité et complexité, compliquant l'élaboration d'aides qui conviennent à toutes les situations. Mais regarder au cas par cas, c'est ne pas avoir de règles fixes, ce qui est très compliqué pour des aides publiques.

AEF info : L'objet de ce premier programme de recherche est-il aussi l'occasion de permettre aux différents acteurs de l'écosystème des copropriétés de mieux se connaître mutuellement ?

Eva Simon : Les programmes du Puca sont toujours construits avec des partenaires [Anah, ANCT, Fnaim, Matera, Fondation de France et Leroy Merlin]. Nous avions donc autour de la table les pouvoirs publics au niveau national, des représentants de la profession de syndic, et environ 80 experts de différents niveaux et milieux qui ont suivi le programme pendant trois ans. Il y a eu un suivi très fin des travaux par l'Anah et le ministère du Logement, qui démontre une vraie prise au sérieux du sujet et une envie d'acculturation. Les syndics ont également été un relais très fort de nos travaux auprès de la profession. Ils ont jugé les travaux sur leur métier très équilibrés et justes, et ont plutôt bien accepté les critiques.

AEF info : L'une des recherches (2), conduite par l'Institut Paris région et des chercheurs indépendants (lire sur AEF info **), témoigne de la difficulté des syndics à dialoguer avec les collectivités locales et à rendre leur action lisible auprès des copropriétaires. Pensez-vous que le programme permettra de faire évoluer les regards sur le métier ?**

Eva Simon : L'un des points clés du premier rapport qu'a publié l'Institut Paris Région était la question de la régulation de la profession, qui a été d'ailleurs confirmé dans le second rapport. La première fois que les travaux ont été présentés, certains représentants ont été assez mécontents des conclusions. J'observe toutefois un réel changement entre la présentation des résultats préliminaires et le rapport définitif, car il y a eu une évolution du regard de la profession sur la régulation du métier. Le rapport a pointé toutes les conséquences néfastes de l'absence de régulation : à la fois pour les copropriétaires et pour les syndics eux-mêmes, puisqu'il a aussi mis en avant la souffrance au travail, le turn-over, les difficultés de recrutement. Tous ces symptômes sont largement alimentés par l'absence de régulation, ce qui a fait réfléchir certains acteurs.

AEF info : En définitive, quels sont les apports de ce programme de recherche sur la connaissance des copropriétés ordinaires, et quelles sont les zones grises qui demeurent ?

ou transmission de cette dépêche est strictement interdite, sauf accord formel d'AEF info.

Eva Simon : Le programme a permis des avancées très significatives sur beaucoup de sujets, notamment sur les copropriétés neuves où il y a une inquiétude colossale des professionnels. On commence à constituer un groupement de recherches très solide, qui se répondent les unes aux autres, et permettent vraiment d'adresser les problèmes. On a aussi eu un vrai progrès sur les petites copropriétés, en mettant notamment en lumière la notion de déni de travaux qui sera sûrement à surveiller à l'avenir. Toujours est-il que le monde de la copropriété reste très complexe, avec beaucoup de formes différentes qui ont leurs spécificités et qui sont encore en dehors du scope de la recherche.

On avait exclu de la recherche toutes les questions de copropriétés en difficulté qui sont un univers très spécifique même si l'on sait qu'il existe un continuum entre copropriétés ordinaires et copropriétés en difficulté. Sur ce sujet, la recherche est encore très lacunaire et très ancienne (3), notamment sur la compréhension du fonctionnement des acteurs qui gravitent autour des copropriétés en difficulté.

AEF info : Ce qui semble d'autant plus surprenant que le plan Initiative copropriétés, lancé en 2018, peut constituer un vaste terrain de recherche. Savez-vous expliquer ce manque d'intérêt ?

Eva Simon : Cela nous a notamment conduits à publier un panorama qui recense les quarante questions de recherche sur les copropriétés en difficulté. Sur les raisons du manque de recherches, il y a celui de la formation. Historiquement, il existe d'une part la formation des urbanistes et de l'autre, celle des instituts de l'immobilier qui forment les promoteurs et les futurs syndics, et qui produisent très peu de recherches. Or, la copropriété a toujours été associée à ce deuxième univers, et a été considérée comme étant en dehors de la sphère d'intérêt des urbanistes, ce qui est, à mon sens, une hérésie totale. Il est donc très compliqué de conduire une thèse sur un sujet qui ne nous a jamais été enseigné.

Le deuxième frein relève du fait que la copropriété est un domaine régi par le droit, ce qui peut vite effrayer les étudiants en sciences sociales. Enfin, la recherche a tendance à suivre ce qui intéresse les acteurs publics, et on a vu que la copropriété est un sujet de préoccupation assez récent. Mais cela n'est pas une spécificité française, la France est même un très bon élève en la matière, et l'un des pays où il y a eu le plus de recherches publiées sur le sujet.

AEF info : Le Puca a donc lancé le 2 juillet un nouvel appel à recherches (voir encadré), cette fois centré sur les copropriétés dégradées. Êtes-vous plus confiante, cette fois, sur la possibilité d'avoir davantage de candidatures ?

Eva Simon : L'un des éléments de réussite du premier programme est d'avoir permis d'élargir un peu la liste des chercheurs qui maîtrisent le sujet des copropriétés et qui vont donc l'enseigner à leur tour, ce qui va générer un effet boule de neige et faire émerger, nous l'espérons, de nouvelles générations de chercheurs.

On fera de notre mieux pour susciter des candidatures qualitatives, j'ai notamment des échos de professeurs d'université qui suivent de plus en plus d'étudiants qui préparent des mémoires sur le sujet, ce qui constitue une bonne base et montre qu'il y a une culture de la copropriété qui est en train de monter. Le panorama des questions de recherche, en parallèle à l'appel à recherche, est aussi là pour aider les chercheurs à se saisir de la complexité du sujet et voir les sujets qui n'ont pas du tout été traités et ceux qui ont déjà fait l'objet d'une recherche, car il est toujours plus simple pour un chercheur de raffiner un sujet déjà documenté que de partir de zéro. En outre, Sylvaine Le Garrec, qui est la chercheuse spécialiste des copropriétés dégradées, viendra en soutien scientifique aux équipes candidates. Nous voulons, à terme, constituer un réseau de chercheurs spécialistes du sujet qui puissent répondre aux questions des collectivités, former une nouvelle génération, publier sur des contextes urbains très variés.

l'appel à recherches sur les copropriétés dégradées

Le Puca a ouvert, le 2 juillet, un nouveau programme de recherche intitulé "(Ré)gé(né)rer les copropriétés dégradées : Comprendre et résoudre les difficultés des copropriétés, dans leur diversité". Plusieurs objectifs sont poursuivis ici, "développer les recherches sur les difficultés des copropriétés […] ainsi que sur les manières dont l'action publique peut contribuer à les résorber", "structurer une communauté de recherche" et un espace de "dialogue recherche-action", ce qui doit aussi ouvrir une phase de réflexion "sur les besoins de formation identifiés par les acteurs, publics

ou transmission de cette dépêche est strictement interdite, sauf accord formel d'AEF info.

comme privés, à la copropriété et à ses métiers". La date limite de candidature est fixée au 12 novembre 2025.

AEF info est un **groupe de presse professionnelle numérique et organisateur d'évènements**. AEF info produit tous les jours une information de haute qualité qui mobilise une équipe de **80 journalistes** spécialisés permanents à Paris et en régions.

C'est un outil de travail, d'aide à la décision, d'information et de documentation utilisé tous les jours par plus de **20 000 professionnels et 2 000 organisations abonnées** (médias, institutions, collectivités territoriales, entreprises, fédérations, syndicats, associations).

5 SERVICES D'INFORMATION, 18 DOMAINES ET 2 HEBDOS

Les cinq services d'information spécialisés d'AEF info diffusent (Social RH, Enseignement Recherche, Développement durable, Habitat & urbanisme, Sécurité Globale) à leurs abonnés un service d'information continue par courrier électronique et via l'application mobile. Être abonné à ces services, c'est avoir l'assurance d'être informé rapidement, précisément et objectivement des faits essentiels.

Cliquez ici pour tester gratuitement les services d'information AEF info