

CO Informations Rapides propriété

Cahier PUCA
Des sociologues
au chevet des copropriétés

Décembre 2021

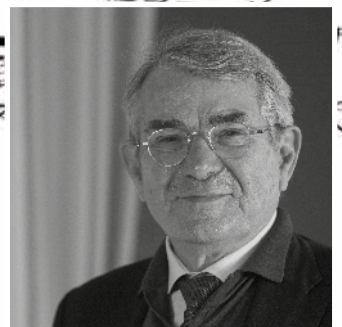
www.informationsrapidesdelacopropriete.fr

Le mensuel
depuis
1963
de la copropriété

L'INFORMATION DE L'ACQUÉREUR D'UN LOT

Les indemnités de fin de contrat du syndic
Le casse-tête des chambres de services

**HOMMAGES AU
PROFESSEUR TOMASIN**



Jurisprudence • Le syndic ; le conseil syndical • **Etudes** • Les indemnités de fin de contrat du syndic • Le casse-tête des chambres de services • L'information de l'acquéreur d'un lot de copropriété • Le syndicat des propriétaires riverains d'une voie privée • **Point de droit** • La rémunération du syndic bénévole • **Commentaire** • Les pouvoirs de l'administrateur provisoire.

ISSN 0750-8042 - le n° : 20 €

674

Connaître et comprendre les copropriétés

Les copropriétés représentent le tiers des logements français. Or, les disciplines relevant des sciences sociales –sociologie, géographie, science politique, urbanisme, histoire, anthropologie, sociologie du travail– ignorent les copropriétés. Aussi, le service interministériel “Plan urbanisme construction architecture” (PUCA), placé sous la tutelle des ministères de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, a lancé en juin 2021, un appel à recherches intitulé «(Ré)géné(r)er les copropriétés ; Connaître et comprendre les copropriétés, les mobiliser pour la ville durable».

Le fil rouge de cet appel à projets est la nécessaire connaissance des copropriétés pour entreprendre des actions publiques ou privées en faveur d'une gestion durable des copropriétés.

L'appel à recherche avait fixé trois objectifs :

- «recueillir des propositions couvrant un spectre aussi large que possible des configurations physiques, territoriales, sociales, juridiques, professionnelles que peuvent présenter les copropriétés et leurs acteurs ;
- faciliter les échanges entre recherche et action, afin de croiser les expertises et d'aller, collectivement, plus loin dans la compréhension des copropriétés étudiées ;
- structurer un débat de recherche autour de la copropriété comme objet urbain, afin d'intégrer davantage les copropriétés dans le champ des recherches en sciences sociales».

Le jury du programme s'est réuni le 21 octobre 2021. Il a distingué six projets qui feront l'objet d'un financement du PUCA et de ses partenaires officiels. Au total, près de 500 000 € seront alloués pour ces projets de recherche estimés à un coût total de 600 000 €.

Voici la présentation succincte des six projets de recherche sélectionnés avec le concours d'Eva Simon, chargée du programme PUCA.



Projet 1.- Les mutations contemporaines du métier de syndic

Ce projet de recherche est consacré aux acteurs pivots des copropriétés que sont les syndics. L'activité de syndic et ceux qui l'exercent ont fait, jusqu'à présent, l'objet de peu d'attention de la part de la recherche sociologique et des décideurs publics. Leur analyse apparaît nécessaire pour mieux saisir comment les objectifs de transition énergétique - et plus largement les enjeux d'amélioration de la gestion et de la gouvernance des copropriétés - peuvent s'articuler avec les pratiques réelles, les intérêts et les représentations que les syndics ont de leur posture et de leur rôle.

Cette analyse sera abordée de deux points de vue : celui du «métier» et celui de la «profession». Ces deux termes permettent de distinguer deux champs d'analyse qui interagissent l'un avec l'autre. Le terme de «métier» désigne l'ensemble des pratiques, des normes et des valeurs qui caractérisent l'activité de syndic ; le terme de «profession» s'intéresse au groupe professionnel des syndics, à la manière dont il a émergé en tant que groupe et s'est fait reconnaître comme tel par les groupes professionnels voisins, par ses clients et par les pouvoirs publics.

L'ambition est d'explorer un champ d'activité dans sa complexité et dans sa diversité, sa structuration historique et ses tendances

récentes, son organisation collective et ses valeurs, pour mieux en saisir l'ensemble des pratiques et des enjeux actuels.

A ce stade préliminaire, le projet identifie cinq tendances qui questionnent actuellement le métier et la profession de syndic :

- une organisation collective mouvante de la profession ;
- la démocratisation de la propriété et la diversification de la clientèle ;
- la financiarisation des acteurs immobiliers et la concentration dans de grands groupes ;
- le tournant numérique de la profession, entre concurrence des acteurs de la PropTech [startups utilisant la technologie au service de l'immobilier et de la construction, ndlr] et digitalisation des outils ;
- la transition environnementale et la rénovation énergétique.

Double objectif :

- identifier à partir des pratiques des syndics les leviers possibles de l'action publique à l'échelle des copropriétés ;
- envisager les reconfigurations possibles de la profession au sein d'un écosystème et d'un marché en pleine mutation.

Trois phases :

- une enquête à l'échelle nationale basée sur des entretiens et une analyse documentaire de six mois ;

- une enquête à l'échelle de la région francilienne basée sur une typologie statistique et territoriale de trois mois ;
- une enquête de terrain auprès de syndicats franciliens de neuf mois.

L'équipe de recherche a choisi de concentrer son enquête sur la région Ile-de-France. Ce choix lié à l'origine géographique du porteur de projet à savoir l'Institut Paris Région (agence d'urbanisme de l'Ile-de-France) se justifie par l'importance du marché

de la région Ile-de-France pour l'activité des gestionnaires, ainsi que par la diversité des formes urbaines et des caractéristiques socio-économiques.

Ce projet d'une durée de dix-huit mois est porté par des sociologues, Anne-Claire Davy et Franziska Barnhusen de l'Institut Paris Région et Gaëtan Brisepierre, Sylvaine le Garrec et Claire Juilliard, sociologues indépendants.

Projet 2.- Le syndic bénévole

Ce programme de recherche porte sur les copropriétés gérées par un syndic non-professionnel, qu'il s'agisse de syndicats bénévoles ou de syndicats coopératifs (désignés ici par le terme générique de «*syndic bénévole*»).

La recherche souhaite répondre à la question suivante : les syndicats bénévoles peuvent-ils être des acteurs de la mise en mouvement des copropriétés ? Pour y répondre, la recherche s'attaquera à plusieurs questions. Qui sont les syndicats bénévoles et les copropriétés concernées ? Comment cette fonction se répercute-t-elle sur les capacités collectives d'agir de la copropriété ? Comment interagit-elle avec les relations sociales qui structurent le syndicat des copropriétaires et les rapports de voisinage ?

La recherche propose trois hypothèses à tester :

- la première concerne les contextes dans lesquels émergent les syndicats bénévoles. L'hypothèse est que les copropriétés qui adoptent ce mode de gestion partagent certaines caractéristiques, tant au niveau de la copropriété elle-même que de son environnement, au sens de contexte territorial ;
- la deuxième hypothèse est que les caractéristiques liées au contexte n'entraînent pas mécaniquement le choix d'un syndic bénévole : les ressorts de l'engagement en tant que syndic bénévole sont multiples et cette catégorie n'est pas homogène. La recherche s'attachera à rendre plus intelligible cette diversité.
- enfin, dans la continuité des travaux existants, l'équipe part de l'hypothèse que la présence d'un syndic bénévole favorise l'interpénétration entre le «*système de voisinage*» et le «*système de décision*» dans une logique d'intérêt collectif pour l'immeuble et de gestion de proximité.

Afin de valider ces hypothèses, la recherche se déroulera en trois phases au cours desquelles une méthodologie mixte sera mobilisée. Dans une première phase, il s'agira de dresser une typologie des copropriétés gérées en syndic bénévole. À partir d'une analyse quan-

titative des données du Registre d'immatriculation des copropriétés et par le biais d'une dizaine d'entretiens avec des acteurs nationaux (associations de copropriétaires, plateformes d'assistance aux syndicats bénévoles...), la recherche étudiera s'il existe un type de copropriétés plus "favorable" à l'élection d'un syndic bénévole et/ou si certains territoires sont plus propices que d'autres à leur émergence.

La deuxième phase portera sur le profil et les pratiques des copropriétaires engagés dans cette activité. Sur la base d'entretiens qualitatifs approfondis au sein de deux territoires aux caractéristiques différentes : la région Île-de-France et le département de l'Orne, il s'agira de reconstruire les trajectoires individuelles et d'objectiver les positions sociales, genrées, géographiques et générationnelles de ces individus. Cela permettra d'éclairer les dispositions favorisant l'engagement dans la fonction de syndic bénévole, d'appréhender la façon dont ces dispositions interagissent avec la vision et la pratique concrète de cette fonction et de dégager des profils-types. Ces différents profils seront replacés dans le contexte de leur copropriété et de ses caractéristiques. Ainsi, il sera possible de concevoir des actions adaptées à chacun d'entre eux pour les soutenir dans leur activité.

Dans une troisième phase, la recherche questionnera la posture intermédiaire du syndic bénévole, entre logiques de voisinage et prises de décision. Ce travail donnera lieu à la réalisation de monographies de copropriété. L'objectif de cet axe sera d'analyser les forces et les faiblesses de cette gestion en syndic bénévole, son impact sur les relations de voisinage -notamment l'éventuelle implication des locataires-, et les possibilités de mise en mouvement des copropriétés.

Ce programme de recherche, prévu sur trente mois, perçu comme complémentaire à celui consacré aux syndicats professionnels, est piloté par des universitaires emmenés par Camille Devaux, maîtresse de conférences à l'université de Caen, Rémi Habouzit, maître de conférences à l'Université Sorbonne Paris Nord, Benjamin Leclercq, docteur en sociologie de l'Université Catholique de Louvain et Sylvaine le Garrec, sociologue.

Projet 3.- Mes vieux voisins

La recherche *Mes vieux voisins* propose de questionner les conséquences sociales et spatiales du vieillissement des résidents de copropriétés horizontales conçues pour l'accession à la propriété dans les années 1970. S'il est souvent question du vieillis-

sement du parc immobilier privé, traité du point de vue des dégradations physique et "gestionnelle" des bâtiments, la question du vieillissement de ses populations reste elle, peu traitée.

La recherche part de l'hypothèse que les deux processus de vieil-

L'appel à projets compte sept partenaires : la Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), la Fondation de France, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), *Leroy Merlin Source* et la société *Matéra (ex-Illicopro)*.

Il s'appuie également sur l'expertise de treize autres organismes publics et privés, engagés à faciliter l'accès aux terrains de recherche aux chercheurs : l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), la Fédération nationale des agences d'urbanisme (FNAU), les Intercommunalités de France, l'Union sociale pour l'habitat (USH), les sociétés Procivis et Urbanis, la Confédération logement et cadre de vie (CLCV), l'Association nationale des gestionnaires de copropriété (ANGC), l'Association des responsables de copropriété (ARC), l'Association QualiSR, l'Union des syndicats immobiliers (UNIS) et enfin la société *Foncia*.



© DR

lissement ne sont pas si étrangers l'un à l'autre, les bâtiments ayant vieilli en même temps que leurs propriétaires. Cette hypothèse repose sur le constat que les copropriétaires des ensembles construits avant les années 1980 sont pour beaucoup restés vieillir sur place, soit pour des raisons économiques, de santé ou d'attachement au quartier. Cette population est peu à peu renouvelée avec notamment le décès ou le départ en établissement spécialisé pour certains et l'arrivée de plus jeunes ménages. Or, l'équipe constate l'existence d'un clivage entre les anciens résidents et ces nouveaux venus, qui se manifeste, entre autres, dans les rapports entretenus à l'espace collectif de la copropriété, dans la gestion de celle-ci, dans les projections sur le devenir de la copropriété. Les chercheurs constatent que ce clivage retarde voire entrave la rencontre et la mobilisation collective au sein de la copropriété.

Le projet vise donc à comprendre les réalités et les raisons de ce clivage, et à faire émerger des "lieux" de rencontre et de construction collective possibles entre les deux générations. Pour cela, le projet s'appuie sur un *corpus* de quatre copropriétés horizontales (mai-

sons individuelles mitoyennes ou groupées) construites dans les années 1970 à Toulouse et à Bruxelles. Les ménages ayant acheté voire ayant participé à la conception de leur logement dans ces copropriétés dans les années 1970 sont maintenant âgés. Sont-ils restés vieillir dans leur logement et pourquoi ? Quels rapports entretiennent-ils à la gestion de la copropriété, aux espaces partagés et dans quelle mesure ces rapports ont-ils évolué depuis leur arrivée dans la copropriété ? Comment se projettent-ils dans l'avenir de la copropriété ? Quelles relations entretiennent-ils avec les nouveaux habitants ? Quels sont les lieux et les formes de rencontres ? De conflits ? Comment accompagner les deux générations dans la construction d'une cohabitation apaisée, au service du devenir de la copropriété ?

Pour répondre à ces questions, le projet *Mes vieux voisins* s'appuie sur une démarche participative ayant recours aux outils d'éducation populaire. Ainsi, à partir d'enquêtes individuelles, de focus groupes collectifs, de captations dessinées et vidéos, le projet ambitionne dans un premier temps de caractériser et d'objectiver les relations des anciens habitants avec les derniers arrivés et de manière plus générale, avec la copropriété.

Puis, dans un second temps, par le recours aux outils d'éducation populaire et à la vidéo, le projet entend accompagner les habitants dans la construction de lieux communs (matériels et immatériels) visant une cohabitation apaisée entre les générations, au service du devenir de la copropriété. L'ambition est d'ouvrir la voie à d'autres manières d'appréhender le vieillissement, tant dans la recherche que dans des pratiques professionnelles. Un temps de transmission des résultats auprès des acteurs de la copropriété se fera par le biais de projection débat du film documentaire réalisé dans le cadre du projet de recherche.

Prévu sur trente-six mois, le programme s'attache à comprendre un levier essentiel du fonctionnement collectif des copropriétés (le clivage « *nouveaux/anciens* »), dans un contexte peu étudié (les copropriétés horizontales). Il est porté notamment par Audrey Courbebaisse, architecte et professeure en Conception des habitats à l'Université Catholique de Louvain, par Manon Leroy, fondatrice de l'Echappée des copropriétés et Lolita Rubens, docteure en psychologie sociale et maîtresse de conférences à l'université Paris Est Créteil.

Projet 4.- La fabrique et fonctionnement de la copropriété

Ce projet s'intéresse au lien entre fabrique et fonctionnement de la copropriété, dans le contexte des éco-quartiers. Si la recherche urbaine s'est intéressée aux copropriétés des années 1950-1970 et à leur processus de dégradation et de rénovation, elle s'est encore peu portée sur le fonctionnement et les spécificités des enjeux urbains et sociaux des copropriétés récentes produites au sein de quartiers durables, dans un contexte d'injonction à produire la ville durable, participative et conviviale se traduisant notamment par la présence de communs résidentiels et de quartier.

Ce projet de recherche vise à questionner le processus de fabrique de la copropriété au prisme de l'action collective. Quels sont les systèmes d'acteurs, formes et dynamiques de la fabrique de la copropriété alors que l'inscription des copropriétés dans les quartiers durables est susceptible de susciter des changements techniques, juridiques, organisationnels dans la copropriété ?

Les objectifs de la recherche sont de questionner la copropriété et ses modalités d'organisation et de fonctionnement, à l'épreuve d'un engouement pour les communs dans les écoquartiers. L'enjeu est donc de mieux comprendre le système d'acteurs de la «*fabrique*»

de la copropriété et en particulier d'analyser les articulations entre «*mondes de la production*» (acteurs du projet urbain) et «*mondes de la gestion*» (acteurs de la copropriété).

En termes de méthode, le projet s'inscrit dans une approche monographique à partir du contexte nantais, en s'appuyant sur un partenariat étroit avec l'aménageur de l'Ile-de-Nantes, la SAMOA. Pour trois copropriétés au sein du quartier Prairie-au-Duc, il s'agit d'observer les étapes clés de la livraison, de la première assemblée générale et des premières réunions et de «*remonter la chaîne de l'histoire de la fabrication de la copropriété*» via des entretiens avec l'aménageur, le promoteur, la collectivité, les concepteurs et éventuellement les accompagnateurs (assistant à maîtrise d'ouvrage et d'usage). Des entretiens seront aussi effectués sur le terrain avec le gestionnaire, les membres du conseil syndical voire de l'association habitante si elle existe. Une analyse documentaire viendra compléter les discours des différents acteurs : cahiers des charges, éléments de consultation des opérateurs, documents administratifs de zone d'aménagement concerté, éléments promotionnels de commercialisation et règlements de copropriété. Ce suivi de trois opérations spécifiques se doublera d'une participation à des réunions en amont de la livraison dans le cadre d'autres opérations dans le même périmètre, afin de

spécifier l'analyse *a posteriori* par une observation *in situ* d'échanges en train de se faire.

Les résultats attendus de cette proposition de recherche sont de parvenir à identifier une chaîne de la fabrique de la copropriété en distinguant des étapes-clés, les acteurs mobilisés et les éventuelles difficultés rencontrées, dans le processus puis dans le fonctionnement des premiers temps de la copropriété. A partir de l'analyse de copropriétés récentes à l'heure des impératifs écologiques et participatifs, il s'agira de déterminer si ce type de copropriétés génère une fabrique alternative de la copropriété et plus globalement laisse entrevoir des évolutions structurelles du fonc-

tionnement de la copropriété et de sa conception par les différents acteurs impliqués.

Les résultats de ce travail permettront d'identifier si la copropriété durable tend à dépasser la notion d'entité spatiale et juridique en charge des droits des copropriétaires pour la notion d'entité de gestion faisant partie du quartier et de la ville.

Étalé sur dix-huit mois, le programme permet de s'interroger sur l'articulation entre production et fonctionnement des copropriétés. Il est porté par la coopérative de conseil le Sens de la Ville : Sonia Dinh (doctorante en CIFRE), Lucille Gréco et Flore Trautmann.

Projet 5.- La communauté habitante au sein des copropriétés

Il s'agit pour ce projet d'étudier trois hypothèses favorables à la création de communautés habitantes au sein des copropriétés :

- la première porte sur la multiplication contemporaine des espaces partagés comme opportunité inédite pour re-questionner la copropriété comme un enjeu de co-gestion d'un bien commun pour la communauté habitante qui y réside ;
- la deuxième porte sur l'avènement de la figure d'accompagnateur, en tant que tiers-facilitateur extérieur, qui favorise la possibilité pour les habitants de re-questionner l'organisation sociale en charge du bon fonctionnement de leur cadre de vie quotidien ;
- la troisième porte enfin sur les aspirations croissantes à des pratiques démocratiques participatives, et plus spécifiquement sur les compétences habitantes qui pourraient être étayées ou développées.

Pour mettre à l'épreuve ces trois hypothèses, le projet propose une recherche-action à deux niveaux.

Le premier niveau consiste à cerner et à rendre compte des évolutions de pratiques et de représentations sur les deux premières hypothèses : le développement d'espaces partagés et la mise en œuvre de processus d'accompagnement des habitants dans la (re)prise en main

collective de leur immeuble. Ces deux phénomènes seront étudiés à partir d'enquêtes de terrain et de mise en perspective de retours d'expériences ;

Le deuxième niveau consiste à initier la création d'un "living-lab Coopro" travaillant à la généralisation de pratiques de gouvernance partagée et à la légitimation de ce champ d'expériences. Il s'agit de faire du domaine de la copropriété un terrain d'apprentissage commun autour des enjeux d'organisation collective et de vivre-ensemble. Le "living-lab Coopro" a vocation à devenir un environnement techno-pédagogique permettant la fabrication, l'expérimentation *in vivo* et l'évaluation de dispositifs de développement et de consolidation des compétences habitantes. Il s'appuiera sur les expérimentations et les questionnements développés depuis dix ans par l'association Eco-quartier Strasbourg.

Pour les membres du jury, ce programme a vocation à favoriser le bon démarrage des copropriétés. Il est proposé par un groupement constitué de Valérie Lebois, Mireille Diestchy, maîtresses de conférences à l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Strasbourg, de Sandrine Glatron, directrice de recherches au CNRS et d'Emmanuel Marx, Association Ecoquartier de Strasbourg.

Projet 6.- Les centres-villes reconstruits

À partir du terrain des copropriétés inscrites dans le tissu des villes de la Reconstruction qui composent les centres de différentes villes, cette recherche s'intéresse aux copropriétés comme «*objet urbain*». Diverses caractéristiques du patrimoine des centres-villes de St Nazaire, Brest et Lorient constituent un terrain de choix pour développer de nouvelles perspectives de recherche en entrant «*par les copropriétés*».

Ces territoires sont composés d'ensembles d'habitat collectif d'échelle petite à moyenne qui offrent des qualités reconnues par leurs habitants, en contrepied d'une mauvaise presse auprès du grand public. Il faut toutefois savoir conjuguer les caractéristiques techniques de ce patrimoine avec leur caractère souvent autogéré (syndics bénévoles ou absence de syndic). Sans être des copropriétés en difficulté, et loin de la situation des grandes copropriétés dégradées, ces immeubles sont aujourd'hui confrontés à leur vieillissement technique qui nécessite la conduite de travaux et la mobilisation des instances de la copropriété.

En outre, ce parc, composant les espaces de centralités de villes moyennes, est porteur d'importants enjeux urbanistiques de valorisation, positionnant les copropriétaires comme des partenaires potentiels des autorités locales. Les politiques de «*régénération*» des centralités mises en œuvre par différentes villes constituent une forme de répertoire d'actions riche des différentes expérimentations locales qu'il reste à investiguer pour porter un éclairage sur des politiques discrètes qui passent par le soutien et l'accompagnement des copropriétaires.

En recourant aux méthodes d'enquêtes socio-anthropologiques et en tentant une traversée des échelles spatiales du domestique à l'urbain, ce projet entend apporter des connaissances utiles sur les copropriétés qui restent à saisir comme «*objet urbain*». Il est structuré en deux axes.

Considérant qu'elles composent les centralités de villes moyennes, les copropriétés sont porteuses d'enjeux qui dépassent la seule satisfaction de leurs habitants. Dès lors, il convient d'explorer une action urbaine qui, d'une part, multiplie ses modalités d'actions (aides de droits communs, appels à projets, ateliers ANAH, subventions exceptionnelles, conventionnement) et, d'autre part, prend une tournure collaborative actée par l'apparition d'un nouveau vocabulaire (café-copro, forum des copropriétés, thermo-copro, appel à projets), et de comprendre quelles sont les épreuves auxquelles sont confrontées les actions d'aide ou de soutien aux copropriétaires.

Cette phase se déroule avec des entretiens d'acteurs de ces politiques urbaines.

Enfin, la conduite d'entretiens auprès d'habitants des copropriétés et de copropriétaires sera l'occasion de mener des observations des lieux, et de révéler les logiques résidentielles et patrimoniales à l'œuvre.

Le jury a distingué ce projet par sa capacité à interroger le lien entre ville et copropriété.

D'une durée de trente mois, le projet est porté par Elise Roy de l'ENSA Nantes, Université de Bretagne occidentale, Université de Nantes. ●