



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COPROPRIÉTÉS : CONSTRUIRE UN PROJET PARTAGÉ POUR SORTIR DES DIFFICULTÉS

FLAVIA LEONE



PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture



Retrouvez les Notes d'enjeux

Copropriétés

en flashant ce QR code



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.

www.urbanisme-puca.gouv.fr



Plan Urbanisme Construction Architecture
Ministères Aménagement du territoire, Transition écologique, Ville, Logement
Tour Sequoia - 92055 La Défense cedex

Directeur de la publication

Sylvain Rotillon, secrétaire permanent du PUCA

Responsable de l'action

Eva Simon, chargée de programmes de recherche et d'expérimentation

Maquette et mise en page

Bénédicte Bercovici, chargée de valorisation

Juin 2026

Couverture : © Terra, Manuel Bouquet

Le programme de recherche

(Ré)gé(né)rer les copropriétés « dégradées » : Comprendre et résoudre les difficultés des copropriétés, dans leur diversité (2025-2030)

Extrêmement complexes, mais aussi extrêmement diverses, les copropriétés en difficultés cumulent de multiples problèmes qui se renforcent mutuellement. Copropriétaires comme acteurs publics peinent parfois à enrayer ce processus de dégradation. Les recherches sont aujourd'hui trop peu nombreuses, sur trop peu de terrains d'étude, pour répondre à la multiplicité de questions que se posent les acteurs, publics, parapublics et privés, sur ces copropriétés en difficultés.

Le PUCA lance un nouveau programme de recherche sur les copropriétés, intitulé *(Ré)gé(né)rer les copropriétés « dégradées » : Comprendre et résoudre les difficultés des copropriétés, dans leur diversité*.

Les objectifs de ce programme de recherche sont de :

- développer les recherches – peu nombreuses et assez anciennes – sur les difficultés des copropriétés, dans toute leur diversité et leur complexité, ainsi que sur les manières dont l'action publique peut contribuer à résorber ces difficultés
- structurer une communauté de recherche (actuellement balbutiante) sur les copropriétés
- structurer un espace de dialogue recherche-action
- entamer une réflexion avec les responsables de formation sur les (importants) besoins de formation identifiés par les acteurs, publics comme privés.

L'autrice

Flavia Leone est sociologue spécialisée dans l'analyse des rapports sociaux au droit et à la (co)propriété. Avec une double formation, en droit et en sociologie, elle a soutenu une thèse de sociologie intitulée *Devenir copropriétaire engagé, faire copropriété : une analyse des pratiques économiques et juridiques des copropriétaires populaires et de classe moyenne*. Ses recherches analysent les modes d'appropriation du droit, les formes de gestion collective en copropriété et les dynamiques sociales liées à la propriété immobilière. Elle est membre du jury scientifique du programme *(Ré)généraliser les copropriétés*.

[En savoir plus](#)

Nota bene

Ce texte a été relu en atelier par quinze acteurs spécialistes des difficultés des copropriétés. Cette relecture a permis de s'assurer que le vocabulaire et les méthodes propres à la recherche était compréhensibles pour différents mondes professionnels (acteurs de l'Etat, opérateurs, syndics, ...).

Cette note évoque les **principaux travaux de recherche sur les Copropriétés en difficultés réalisés en France** – les recherches internationales traitant très peu cette question¹. Ces recherches permettent, à notre sens, d'éclairer les effets de l'action publique sur le phénomène de dégradation des copropriétés de trois manières. D'abord, elles permettent de saisir les différents éléments qui contribuent au **dysfonctionnement** des copropriétés. Ensuite, ces travaux démontrent que la copropriété est une **organisation collective**. Enfin, ils éclairent les **effets induits par les politiques publiques sur cette forme d'habitat**. Plus précisément, les recherches montrent que, sur les terrains observés dans les années 1990 et 2000, les interventions publiques ne prennent pas en compte les organes de gestion des copropriétés et se concentrent sur l'amélioration de l'état des bâtis.

Avant de commencer, il est important de souligner que les travaux mobilisés au sein de cette partie ont été en grande partie réalisés entre les **années 1990 et le début des années 2000**. Depuis, les modalités d'intervention des acteurs publics au sein de ce parc de logement ont évolué notamment pour ce qui concerne la prise en charge de la gestion et de la dynamique collective des copropriétés, ce qui justifie la nécessité de conduire de nouveaux travaux de recherche. En outre, d'autres recherches plus récentes mettent en évidence d'autres thématiques liées aux copropriétés en difficulté qui restent peu traitées par la recherche jusqu'à présent².

L'APPARITION DES GRANDES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Au début des années 1970 émergent plusieurs cas de grandes copropriétés, construites dans les années 1950 à 1960, rencontrant de multiples difficultés. Ces problèmes conduisent, d'une part, à une nouvelle loi d'organisation des copropriétés : la loi de 1965 (toujours en vigueur), autour de laquelle va se constituer un groupe d'« experts de la copropriété » (avocats, géomètres, syndics, etc.) (Lefeuvre, 2010). D'autre part, ils entraînent la réalisation d'une première série de travaux académiques et de rapports de recherches, en lien plus ou moins direct avec l'action publique³. Les « grands ensembles en copropriété » deviennent ainsi une question de recherche spécifique.

Dans ce contexte, à la fin des années 1970, les chercheurs grenoblois du GETUR – Groupe de Travail et de Recherche sur les Transports et l’Urbain – s’intéressent aux copropriétés grenobloises produites après-guerre. Au travers de l’analyse du fonctionnement des marchés locaux du logement et des politiques des logements, ces chercheurs défendent que les symptômes observables sur ces copropriétés des Trente Glorieuses sont la manifestation d’un processus de « déclassement » social, au sens où le prestige de ce parc a diminué, et que sa population s’est, en moyenne, paupérisée. La production (ou la réhabilitation) de nouveaux secteurs d’habitat tels que les maisons individuelles, les quartiers anciens réhabilités ou d’autres opérations bien localisées dans le tissu urbain ont accentué les effets de ce processus de déclassement, car ce nouveau marché de logements a attiré les populations les plus solvables des copropriétés et a polarisé les circuits résidentiels (Ballain, Bonneville et Jacquier, 1989).

Les « grands ensembles en copropriété » symbolisent alors la démocratisation de l’accès à la propriété et les transformations de la propriété destinée à la location. Dans les années 1980, les propriétaires bailleurs investissent dans l’achat d’appartements au sein de ces programmes immobiliers et leurs profils se diversifient. Les grands ensembles ayant perdu en attractivité (*cf. ci-dessus*), les bailleurs louent leurs logements à une clientèle au profil modeste et à des familles immigrées, souvent en situation de surpeuplement, qui donnent au quartier l’image d’un « ghetto » (*Ibid.*). L’état du patrimoine et ce changement de voisins participent alors au départ des premiers propriétaires occupants. Ces chercheurs montrent ainsi que la forme architecturale et urbaine de ces ensembles immobiliers ainsi que leur position dans le marché de logement sont des facteurs qui contribuent à leurs difficultés.

A cela s’ajoute le fait que, selon ces sociologues, les propriétaires bailleurs et les propriétaires occupants n’auraient pas les mêmes motivations pour s’investir dans la gestion de leur bien. Les premiers entretiennent un rapport plus distant avec leur logement, qu’ils appréhendent comme un investissement économique à court terme. Tandis que les seconds sont plus attentifs à la valeur d’usage de leur bien qui constitue aussi leur lieu de vie. Cette nouvelle coexistence dans une même entité résidentielle de copropriétaires qui habitent sur place et de copropriétaires qui louent leur(s) appartement(s), est vue comme l’une des causes de conflits susceptibles d’entraver le fonctionnement des copropriétés et la création de la dynamique collective nécessaire à l’entretien patrimonial.

Ainsi, ces auteurs assimilent le processus de dévalorisation à deux principaux facteurs : aux modes de production de l'ensemble immobilier et à la mobilisation des propriétaires afin d'assurer la gestion de la copropriété. Dans ce sens, « la dévalorisation ou la non-dévalorisation sont des processus qui ne relèvent pas d'une cause unique, mais d'une succession d'événements dont les effets sont cumulatifs et s'inscrivent dans une «histoire résidentielle» » (*Ibid.*, p.21.).

Cette « histoire résidentielle » est d'autant plus importante que les monographies de copropriétés qu'ils effectuent révèlent qu'il n'existe pas de déterminisme dans l'évolution d'une copropriété : deux copropriétés produites par le même promoteur, sur deux terrains voisins, construites avec la même qualité de bâti et à la même période, et vendues à des ménages ayant des caractéristiques socio-économiques proches, peuvent connaître deux histoires résidentielles divergentes, l'une se retrouvant en difficulté et l'autre pas.

Les recherches du GETUR restent limitées à ce type de copropriété de grande taille des années 1950 et 1960. Les travaux sur les copropriétés menés dans les années 1990 montrent que le phénomène dit des copropriétés dégradées ou en difficulté ne concerne pas uniquement les tours et les barres construites pendant les trente glorieuses. Au contraire, n'importe quelle copropriété peut être touchée par des phénomènes de dégradation du bâti, d'absence d'entretien, de paupérisation, etc. (Lefeuvre, 1999). Les destins des copropriétés seraient davantage expliqués par la manière dont cette « organisation » se structure et sur la capacité des copropriétaires de s'accorder sur un projet commun, comme nous allons le voir (Bourdin, Saint-Raymond et Lutrand, 1991 ; Golovtchenko, 1998, Lefeuvre, 1999).

LA COPROPRIÉTÉ SAISIE À TRAVERS LA SOCIOLOGIE DES ORGANISATIONS

La décision collective en copropriété

Au cours des années 1990, certains chercheurs vont interroger la manière dont les copropriétaires se confrontent à la tension entre propriété individuelle et propriété collective et à la « solidarité forcée » (Lefeuvre, 2003) qui caractérise la copropriété. Nicolas Golovtchenko

(*op. cit.*) montre qu'en copropriété les acteurs sont en situation d'interdépendance et structurés par des règles qui se construisent au travers des processus de négociation. Le chercheur met en lumière que la bonne gestion des copropriétés se trouve dans la capacité des acteurs présents à élaborer des compromis. Les copropriétés se situeraient, selon lui, dans « un continuum typologique opposant schématiquement « cercle vicieux » et « cercle vertueux » » (*Ibid.*, p. 385) selon leurs capacités organisationnelles. Indépendamment du niveau de ressources de leurs copropriétaires, les copropriétés se situent donc quelque part sur ce continuum de gestion.

A. Bourdin, O. Saint Raymond et M.C. Lutrand (*op. cit.*, 1991) réalisent une recherche sur les décisions des travaux en copropriété. Les chercheurs montrent que les copropriétaires doivent coopérer afin de préserver et de rénover les parties communes des bâtiments alors même que leurs attentes vis-à-vis de leur patrimoine immobilier et leurs capacités économiques sont différentes. Ainsi :

« [o]utre la qualité de départ des constructions et la position de la copropriété sur le marché environnant, ils dégagent deux variables relatives à l'organisation : « le rapport à la nécessité », c'est-à-dire la capacité d'anticipation des copropriétaires face au risque de dégradation (ils distinguent ainsi les copropriétés « aveugles » et les copropriétés « réalistes ») ; « la dynamique interne de la copropriété », c'est-à-dire le degré d'organisation du syndicat de copropriétaires, qui détermine la nature des décisions : chaotiques ou cohérentes selon les cas. » (Lefevre, 1999, p. 13).

La copropriété, une structure de confiance ?

Marie-Pierre Lefevre (1999), en poursuivant ces travaux, s'intéresse à la manière dont la copropriété est organisée. Pour ce faire, la sociologue emprunte la notion de « systèmes abstraits » décrits par A. Giddens selon laquelle « [l]a confiance dans les systèmes prend la forme d'engagements anonymes où est entretenue la foi dans le fonctionnement d'une spécialité dont le profane est quasiment ignorant » (Giddens, 1994, p. 94 cité par Lefevre, 1999, p. 5). Marie-Pierre Lefevre montre que si la copropriété a été prévue pour s'organiser sur la base d'une telle foi - c'est-à-dire, chaque copropriétaire participe aux assemblées générales et paye ses charges, supposant que chacun fera de même, et en se fiant à l'expertise du syndic et au contrôle réalisé par le conseil syndical ainsi qu'aux textes juridiques - dans les faits

les copropriétés s'inscrivent dans un système de relations instables. Car, d'une part, les copropriétaires n'ont pas choisi de partager un destin économique commun, ont des aspirations résidentielles diverses et sont à différents stades de leurs trajectoires de vie. D'autre part, les copropriétaires s'inscrivent dans un environnement social et économique de plus en plus incertain⁴ alors même qu'ils sont solidaires en termes économiques (*cf. supra*). Par conséquent, dans certaines circonstances, ce « système abstrait » de confiance, sur lequel le fonctionnement de la copropriété a été prévu, peut être remis en cause.

Afin de comprendre ce phénomène, Marie-Pierre Lefevre propose différentes typologies des copropriétés, en se fondant sur l'analyse de cinq ensembles en copropriétés considérés comme en difficultés situés en région parisienne (*cf. tableau 1*). Ces typologies ont été créées pour mettre en lumière les capacités organisationnelles des immeubles, leurs rapports au « système d'abstrait de confiance » et aux acteurs publics présents à l'époque. Nous allons maintenant aborder certaines de ces typologies afin de mieux expliciter nos propos⁵.

Tableau 1. Résumé des quatre formes de système d'action organisée⁶

	Copropriété hétéronome	Copropriété autonome	Copropriété Acéphale	Copropriété hétérocéphale
<i>Relations entre copropriétaires</i>	Entente	Régulation par un groupe dominant	Processus anomiques	L'effet perturbateur de l'intervention publique étudiée ⁷ ajoutée à l'absence de dynamique intégratrice
<i>Position du conseil syndical</i>	Contrôle de la gestion et des parties communes	Gestion et régulation du système de voisinage, en collaboration avec le syndic	Substitut ou assistant du syndic	Participation très affaiblie à la gestion et revendication auprès des pouvoirs publics
<i>Position du syndic</i>	Dépositaire des règles formelles	Expert et médiateur	Défaillant ou Submergé	En retrait ou auxiliaire des acteurs de l'intervention publique
<i>Appropriation des parties communes</i>	Contrôle fort	Contrôle fort et organisé	Abandon complet	Abandon complet
<i>Rapport entre la copropriété et la municipalité</i>	Coopération	Coopération	Aide épisodique	Quasi-tutelle ⁸
<i>Rapport au risque</i>	Risque occulté	Mutualisation	Rejet de la Copropriété	Prise en charge publique entraînant le refus de toute solidarité

<i>Sens donné aux travaux</i>	Nécessité technique, à échéance normale	Vecteur de Changement	Nécessité occultée par la majorité/sujet de doléance des minorités	Renouveau rêvé et changement octroyé
<i>Stratégie de gestion</i>	Réursive	Projective	Improvisation permanente	Dépendante de l'intervention publique ⁹
<i>Rapport à l'avenir</i>	Prévoyance ou enfermement dans un temps routinier	Prévision	« Imprévoyance forcée »	« Futur sans amarre de la rêverie »

La copropriété « hétéronome » et le fonctionnement du « système abstrait » de confiance

Marie-Pierre Lefevre commence par analyser une copropriété qui n'a pas connu de difficultés particulières. Cette copropriété, la sociologue la qualifie d'*hétéronome* dans la mesure où les copropriétaires et le syndic se réfèrent rigoureusement aux règles juridiques¹⁰. Sans les interroger ni les contester, ces acteurs appliquent des règles extérieures au collectif, règles octroyées par la législation (la loi de 1965, le règlement). Le mode de fonctionnement de cet immeuble s'appuie sur le « système abstrait » de confiance tel que nous l'avons décrit précédemment.

En outre, Marie-Pierre Lefevre démontre qu'au sein de cet ensemble immobilier il y a une négation de l'incertitude et, par conséquent, des risques de la copropriété. Les rapports sociaux sont régulés par ce que la sociologue nomme d'« entente ». Celle-ci :

« repose sur cette conviction [que la copropriété fonctionne selon la loi] et solidairement, sur la confiance qu'ils accordent aux règles qui régissent le fonctionnement de la copropriété, fondé lui-même sur la toute-puissance du « sens de la propriété ». La communauté de voisinage ne développe pas d'autres affinités ; elle joue le jeu de la copropriété. Le principal ressort de l'entente est de ne pas pouvoir être mise à l'épreuve. » (*op. cit.*, 1999, p. 95).

Selon la sociologue, les copropriétés hétéronomes ne s'interrogent pas sur leur propre avenir et produisent finalement une organisation sans projet.

La copropriété en crise : la mise en cause du « système abstrait » de confiance

Cette foi dans le « système abstrait » de confiance fonctionne jusqu'au moment où les copropriétaires sont confrontés à des problèmes majeurs. Ainsi, au sein des copropriétés en difficulté que la sociologue a étudiées, une configuration organisationnelle différente de ce que nous venons de décrire émerge.

Les problèmes de ces immeubles ont été alimentés au départ par des malfaçons de construction et par les prêts d'accession à la propriété (PAP) à taux progressif qui entraînent l'endettement des ménages les plus modestes. Les dégâts techniques et le déficit de trésorerie engendrés par ces deux facteurs influent sur le fonctionnement social de la copropriété et intensifient les distinctions sociales. Les ménages les plus solvables accusent les ménages les plus défavorisés d'être responsables de la crise. Les différences culturelles et ethniques sont identifiées par les copropriétaires et par les acteurs de la gestion comme une origine des déséquilibres. Or, l'hétérogénéité sociale présente au sein de ces immeubles n'est pas la cause des problèmes de gestion, mais l'une de leurs conséquences¹¹. Dans ce contexte, les difficultés attisent les conflits et finissent par transformer les dynamiques sociales des copropriétés.

Au cours de ce processus, les problèmes se multiplient et un cercle vicieux s'instaure. La confiance dans les règles juridiques de la copropriété est mise à l'épreuve. Ces règles n'ont pas permis d'assurer la bonne gestion ni l'entretien de l'immeuble. Les copropriétaires s'aperçoivent ainsi des risques propres au système de la copropriété : ils constatent que la copropriété implique « une solidarité forcée, entre « ceux qui payent » et « ceux qui ne payent pas » » (*op. cit.*, 1999, p.82). Cette compréhension est souvent abrupte étant donné que la confiance dans ce système juridique est entretenue à la fois par les experts de la copropriété et par les acteurs du marché du logement (Lefeuvre, 1999 ; 2003).

La copropriété autonome : reconnaissance des risques et activation des organes de gestion

Un des grands apports de l'ouvrage de Marie-Pierre Lefeuve est d'avoir étudié une copropriété en difficulté qui a réussi à « s'en sortir » sans l'intervention des acteurs publics. Elle démontre que le processus de réhabilitation de cet immeuble a été possible parce que les copropriétaires ont traversé un « processus de reconnaissance sociale des risques » (Beck, 1992 cité par Lefeuve, 1999) liés à la copropriété : ils ont reconnu les risques, ont décidé de les assumer et de les traiter. Comme nous allons le voir, le traitement des risques a permis au syndicat de copropriétaires de mener des actions de redressement de l'immeuble.

La copropriété des Galets est un ensemble immobilier, achevé en 1981, situé à la périphérie d'une ville moyenne à l'est de l'Île-de-France. Il est composé de cent dix logements répartis dans des petits immeubles collectifs et dans des pavillons. Comme dans la plupart des copropriétés en difficulté, ici les copropriétaires immigrés sont arrivés parmi la dernière vague des accédants les moins fortunés. En termes financiers, la trésorerie du syndicat était déficitaire et le déficit était du fait d'une minorité des débiteurs (seize). Il est important de souligner que la majorité des débiteurs sont des copropriétaires de logements individuels « qui jugent que les charges qui leurs sont imputées sont trop importantes » (Lefeuve, 1999, p. 36). Ces copropriétaires sont, pour la plupart, contre les travaux de ravalement des façades, car ils pensent ne retirer aucun avantage de cette réhabilitation qui concernerait seulement les immeubles collectifs.

Malgré ce contexte, en 1995, la copropriété vote pour la refaction de l'étanchéité et un ravalement complet de la copropriété. Cette décision n'était pas unanime, suscitant des protestations notamment en raison de ses coûts. La réhabilitation était ainsi susceptible d'être menacée par le refus de paiement des plus réfractaires au projet, notamment par les copropriétaires des logements individuels. Cependant, le conseil syndical avec le soutien du syndic a décidé de réaliser ces travaux en dépit des risques financiers qu'ils pourraient engendrer. Tout en ayant déjà un montant d'impayé assez important, « [l]a copropriété a opté pour une mutualisation du risque d'impayés supplémentaire liés aux travaux » (*Ibid.*, p. 88)¹².

Si la réhabilitation de la copropriété n'a pas fait disparaître les tensions ou les impayés, l'enquête montre que la réussite de ce projet - refaction

du bâti, amélioration de la valeur d'usage et revalorisation socio-économique – a concouru à l'apaisement des conflits. La réhabilitation a contribué « à une normalisation du fonctionnement de la copropriété et au renforcement des liens moraux entre une large majorité de copropriétaires » (*Ibid.*, p. 84). Et ce pour deux raisons.

D'abord, parce que la réhabilitation a été un projet porté par le syndicat de copropriétaires, de manière autonome, sans pression d'acteurs externes. « Pour que la décision de ravalement fût votée, il avait fallu faire passer la dégradation au premier rang des préoccupations, jusqu'à occulter le problème des impayés » (*Ibid.*, p. 84). Cette décision exprime ainsi la prise de conscience des risques et du choix de les assumer. Le projet de réhabilitation est porteur d'une vision patrimoniale et résidentielle commune à l'ensemble des copropriétaires ou, plus précisément, à une majorité de copropriétaires. Il semblerait ainsi qu'un facteur nécessaire au redressement d'une copropriété en difficulté soit la prise de conscience des risques de manière indépendante et le fait de les assumer en établissant une vision de l'avenir commune.

Ensuite, le travail d'influence d'une minorité active, qui a pris les commandes de la copropriété, a réussi à imposer de plus en plus des règles du jeu, des modes de fonctionnement des organes de gestion, des normes et valeurs sociales, etc., au sein de l'immeuble. Ce groupe de copropriétaires a réussi à instaurer des compromis et à construire un consensus. Marie-Pierre Lefeuvre démontre par-là que « le conseil syndical est un véritable organe de gestion, il travaille ; il ne concurrence pas le syndic mais coopère avec lui ; il exerce une influence sur le syndicat de copropriétaires, grâce à un effort de communication ; il est constitué par une élite qui s'est imposée comme représentante des intérêts de la copropriété » (*Ibid.*, p. 112-113). Selon la sociologue, les capacités d'organisation collective d'une copropriété dépendent « autant de la relation entre les acteurs que de leurs compétences » (*Ibid.*, p. 18). Par ailleurs, elle remarque l'importance des phénomènes de leadership afin de redresser les situations de conflits et de déficit de gestion.

Il faut souligner que, dans la pratique, les impayés ont d'abord augmenté avec les travaux de réhabilitation. Cependant, une fois ces derniers achevés, le conseil syndical et le syndic ont pu concentrer leurs efforts sur les problèmes d'impayés de charges courantes¹³. Ces résultats soulignent un autre point qui nous semble important : le rapport

entre le conseil syndical et le syndic. Ce dernier a été associé dès l'origine à la dynamique de changement de cette copropriété. Le nouveau conseil syndical, monté après le départ de l'ancien syndic accusé de malversations, a effectué avec l'aide du nouveau syndic la réforme du règlement de la copropriété. Le syndic a joué un rôle très important de formation auprès de ces copropriétaires et surtout a demandé au conseil syndical de s'organiser afin de se partager les activités de gestion. Le gestionnaire a insisté, par ailleurs, sur l'importance du conseil syndical à porter un projet pour la copropriété. Autrement dit, le syndic « a fait en sorte que le conseil syndical devienne un véritable organe de gestion et lui a transmis sa propre doctrine. Celle-ci s'inscrit dans la longue durée, se fonde sur la prévision et la poursuite des résultats » (*Ibid.*, p. 87).

Pour conclure, l'étude de cette copropriété en difficulté, qui a réussi à s'en sortir de manière autonome, nous montre que le processus de prise de conscience de risques a permis aux copropriétaires de prendre en main la gestion de leur patrimoine immobilier. Un projet patrimonial a été ainsi développé et tenu par une minorité active du syndicat. Cela a créé une vision commune au sein de l'immeuble, atténuant les conflits entre les copropriétaires et établissant des règles de fonctionnement du système de décision et du système de voisinage. Un fonctionnement structuré des organes de gestion (conseil syndical, syndic, syndicat des copropriétaires) « concourt à faire de la copropriété une organisation » (*Ibid.*, p. 89). On y voit ainsi émerger une méthode de gestion articulée à un projet patrimonial.

L'INTERVENTION PUBLIQUE AU SEIN DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES ET SES EFFETS SUR LA DYNAMIQUE COLLECTIVE ET LES ORGANES DE GESTION

À partir des années 1990, les difficultés financières et les dégradations des copropriétés sont reconnues comme problèmes publics (Lefevre, 2010). Plusieurs instruments visant à organiser et à financer l'intervention des pouvoirs publics sont développés, ainsi que des dispositifs législatifs spécifiques. Cependant Marie-Pierre Lefevre (1999 ; 2010) et Sylvaine Le Garrec (2010) montrent que, dans les cas qu'elles ont étudiés, ce modèle d'action ne contribue pas à résorber les difficultés, mais au contraire, les accentue¹⁴.

Quand l'action publique individualise les problèmes et déresponsabilise les copropriétaires

Lorsque les opérateurs arrivent au sein de copropriétés en difficulté, des diagnostics sont réalisés afin d'établir, par la suite, des propositions opérationnelles. Un de ces diagnostics est le bilan des gestions passées. Dans les cas étudiés par Marie-Pierre Lefeuve (1999), ces diagnostics constatent la responsabilité des précédents syndics et la lenteur et l'inefficacité des procédures de recouvrement. Mais l'opérateur se limite à identifier les mauvaises gestions des syndics et l'inefficacité des procédures de recouvrement comme les facteurs explicatifs du déficit de trésorerie des immeubles et n'insiste pas sur l'obligation de paiement des charges par les copropriétaires. Sur la copropriété étudiée, cela ne contribue ni à l'implication des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble ni à la construction d'une bonne relation entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, alors même que ces deux éléments sont fondamentaux au bon fonctionnement des copropriétés (cf. *supra*). Ainsi, selon les mots de la sociologue, « [l]'expertise, qui vise à montrer la nécessité d'une intervention publique, décharge du même coup les copropriétaires, individuellement et collectivement, d'une partie de leurs propres responsabilités à l'égard du syndicat. » (*Ibid.*, p. 103). Autrement dit, si l'opérateur finit par désigner « les impayés comme l'un des facteurs de blocage de la gestion », dans le même temps, son analyse conduit à « à déculpabiliser les copropriétaires débiteurs ». Ce faisant, il reconnaît « les impayés comme un mode de réponse aux dysfonctionnements » de l'immeuble (*Ibid.*, p. 103).

Fonctionner en copropriété « autonome », une manière de gérer les copropriétés populaires ?

Deux décennies après la parution de l'ouvrage de Marie-Pierre Lefevre, un travail de recherche collectif, portant sur les copropriétés populaires qui arrivent à entretenir et à gérer leur patrimoine immobilier malgré les difficultés financières auxquelles les copropriétaires sont confrontés, a dévoilé tout « le travail pour l'immeuble » (Richard, 2014) déployé par une partie du syndicat des copropriétaires (Lefevre et alli., 2023). Il a ainsi mis en lumière l'investissement important des copropriétaires dans la gestion de leur patrimoine immobilier. Comme dans la copropriété autonome étudiée par Marie-Pierre Lefevre (1999), ici les conseils syndicaux ne se contentent pas d'une simple fonction de contrôle du syndic, ils travaillent avec lui.

Cette recherche montre également que les capacités d'organisation et de gestion observées sont directement liées aux compétences dont disposent les copropriétaires et qui sont susceptibles d'être réinvesties au sein de l'immeuble (compétences professionnelles, domestiques, administratives, bénévoles, etc.). Si cette recherche ne porte pas spécifiquement sur des copropriétés en difficultés ou dégradées, elle met en évidence l'importance du travail de gestion mis en place par les copropriétaires en coopération avec le syndic.

En outre, il en ressort que plus les immeubles sont occupés par des ménages à faibles revenus, plus la « solidarité forcée » (Lefevre, 2003) doit être reconnue et assumée par le syndicat de copropriétaires. C'est cette reconnaissance qui permet à la copropriété de ne pas tomber dans une situation d'endettement et de mener les travaux de maintenance (Leone, 2023).

Autrement dit, les copropriétaires populaires doivent traverser ce processus de prise de conscience des risques liés à la copropriété afin de maintenir leur patrimoine immobilier.

Ensuite, lorsque les opérateurs proposent le(ur) projet de réhabilitation des immeubles, les copropriétaires qui ont à peine les moyens d'honorer leurs charges courantes voient leur endettement s'aggraver. L'objectif de réhabilitation du bâti dans un temps limité aggrave les conflits entre les copropriétaires et accentue les difficultés de gestion. Face à cela, la solution proposée par l'opérateur est de trouver des financements publics selon la situation des ménages. Cela engendre un traitement des difficultés au cas par cas ; le travail mené ne concerne pas le syndicat en tant que groupe de personnes solidaires en termes économiques. Autrement dit « [l]'aide extérieure apparaît comme une issue à l'interdépendance forcée. L'individualisation donne du crédit à la fiction de l'indépendance complète. » (*Ibid.*, p. 111).

Quand l'action publique impose ses problèmes

Concernant le traitement des difficultés des copropriétés, Marie-Pierre Lefeuvre en 1999, puis Sylvaine Le Garrec en 2010 et Eva Simon en 2017 constatent que lorsque l'opérateur propose des solutions, il s'approprie la définition des problèmes et tend à imposer aux copropriétaires le projet public pour lequel il a été mandaté. Ainsi, très souvent, le premier objectif de l'opérateur consistait à mettre en place un projet de réhabilitation du bâti. Ce type d'intervention non seulement focalise le problème sur l'aspect physique de l'immeuble, et non pas sur le dysfonctionnement des organes de gestion, mais aussi il s'agit d'un projet proposé par l'opérateur, et donc exogène à la copropriété (Lefeuvre, 1999). Ceci fait de la réhabilitation une affaire autonome et pour laquelle le seul responsable est l'acteur en question. Encore une fois, sur les cas étudiés, on y voit un processus de désengagement des copropriétaires alors qu'en tant qu'acteurs clés pour le bon fonctionnement des copropriétés, ils devraient être invités à s'engager dans le projet de réhabilitation et de redressement de l'immeuble¹⁵.

De plus, Marie-Pierre Lefeuvre montre que le projet de réhabilitation d'une copropriété ne va pas nécessairement de pair avec son redressement financier¹⁶. Tout d'abord, parce que le premier est l'affaire de la puissance publique alors que le second est l'affaire du syndic. Ensuite, comme le syndic insiste en entretien, son action - c'est-à-dire, faire que les copropriétaires payent de manière régulière leurs charges afin que la copropriété ne retombe pas dans un état d'endettement - est « permanente, tandis que celle des opérateurs de la réhabilitation est lente avec un objectif précis » (*Ibid.*, p. 108). Cela met non seule-

ment en doute la complémentarité de ces actions mais implique aussi une priorisation des actions à mener. Ce phénomène a également été observé par Sylvaine Le Garrec (2010). Selon elle, les opérateurs « valorisent les dimensions du problème à travers lesquelles ils peuvent valoriser leur expertise et leur savoir-faire. Ils suscitent l'utilisation des recettes qu'ils maîtrisent et qu'ils ont contribué à institutionnaliser à travers leur positionnement au sein de réseaux de politiques publiques nationales. » (*Ibid.*, p. 381). En l'occurrence, les opérateurs ont, à l'époque, des savoir-faire techniques mais pas de savoir-faire sur la gestion. La copropriété des Bosquets voit ses difficultés financières s'aggraver du fait des projets de réhabilitation impulsés par l'action publique, comme nous le verrons plus bas.

Par ailleurs, ces projets de réhabilitation se déroulent dans un temps très long au cours duquel les copropriétaires continuent à vivre au sein des immeubles dégradés et endettés. L'intervention suit son propre rythme, indifférente à l'urgence quotidienne dans laquelle elle est elle-même obligée de travailler, et cette lenteur a des effets qu'elle doit gérer. Car ce temps long fait que « les copropriétaires perdent confiance dans l'efficacité de leurs décisions et le désespoir s'installe. Le doute ne porte pas seulement sur l'engagement des travaux ; ce que les copropriétaires pressentent c'est que la copropriété ne connaîtra pas le renouveau attendu » (Lefevre, 1999, p.109).

Par ailleurs, ces projets de réhabilitation se déroulent dans un temps très long au cours duquel les copropriétaires continuent à vivre au sein des immeubles dégradés et endettés. L'intervention suit son propre rythme, indifférente à l'urgence quotidienne dans laquelle elle est elle-même obligée de travailler, et cette lenteur a des effets qu'elle doit gérer. Car ce temps long fait que « les copropriétaires perdent confiance dans l'efficacité de leurs décisions et le désespoir s'installe. Le doute ne porte pas seulement sur l'engagement des travaux ; ce que les copropriétaires pressentent c'est que la copropriété ne connaîtra pas le renouveau attendu » (Lefevre, 1999, p.109).

Tout cela va à l'encontre des conclusions précédemment exposées de l'analyse d'un changement autonome réalisée par Marie-Pierre Lefevre. Car :

« pour que le projet soit une condition de changement, donne à la copropriété un avenir, il doit offrir une connaissance des risques et non pas seulement un horizon. Bref, l'articulation entre gestion et projet semble être une condition du changement autonome. [...] Reconnais-

sance des risques et finalisation sont inséparables. La finalisation doit inclure la reconnaissance des risques encourus, quant à la valeur du bien acquis mais également quant à l'avenir économique du groupe qui le partage. Cette reconnaissance constitue déjà, en tant que telle, un projet parce qu'elle nécessite un accord sur la nature du bien partagé. Car la contribution de chacun à la valorisation du patrimoine n'est pas dans l'ordre des choses, elle n'est, au mieux, que l'un des choix possibles. » (*Ibid.*, p. 114)

Quand l'action publique méconnaît ou sous-estime la gestion

La recherche de Sylvaine Le Garrec (*op. cit.*), confirme les observations faites par Marie-Pierre Lefevre et souligne une nouvelle difficulté. À travers l'étude de la copropriété des Bosquets à Montfermeil, l'auteure s'interroge sur les mécanismes qui ont conduit les acteurs publics à appliquer sur cette copropriété des cadres d'action issus de l'intervention publique sur les « cités HLM ». Elle montre que l'intervention publique, sans prendre en compte les spécificités liées au statut juridique des Bosquets (copropriété+ASL), s'est concentrée sur la forme architecturale et urbaine et la concentration de population immigrée. Ni la gestion, ni la dynamique collective des immeubles, ni les problématiques d'impayés n'ont été prises en compte. Cela est dû au fait que ces intervenants, issus des réseaux nationaux de politiques publiques, « ont formalisé le problème en fonction des solutions qu'ils savaient mettre en œuvre et des compétences propres qu'ils pouvaient ainsi valoriser » (*Ibid.*, p. 501).

Dans ce contexte, les copropriétaires, dont la participation est essentielle non seulement en termes économiques pour le financement des travaux mais aussi dans les organes de gestion, n'ont pas été considérés comme des partenaires par les acteurs publics présents¹⁷. Ils ont été identifiés plutôt comme l'une des sources des difficultés en raison de leurs profils socio-économique - pour les propriétaires occupants - ou de leurs pratiques locatives - pour les propriétaires bailleurs.

Or, les difficultés de cette copropriété « trouvent leur origine dans le financement de sa construction, les effets pervers des prêts Logécos, le déroulement de la promotion immobilière et le contexte conjoncturel de sa livraison. Elles se traduisent en premier lieu, par des problèmes de gestion et un déficit de trésorerie du syndicat de copropriétaires » (*Ibid.*, p. 292). Les impayés de charges au sein de cette copropriété sont présents et importants dès son origine. Et « ces difficultés sont aussi

alimentées par des malfaçons juridiques [qui] alourdissent le poids des charges, compliquent le recouvrement des impayés et constituent des obstacles à la prise de décision collective et au contrôle de la gestion par les copropriétaires. » (*Ibid.*, p. 292). Autrement dit, les problèmes étaient propres au statut juridique de la copropriété et principalement dus à des difficultés de gestion ancrées dans le processus de production de l'ensemble immobilier. Malgré cela, les questions de gestion ne sont pas prises en compte par l'intervention publique. La situation financière des copropriétés s'aggrave tout au long de l'intervention publique ; deux bailleurs sociaux successifs, mobilisés pour racheter des logements et les transformer en logements sociaux dans l'espoir d'améliorer le peuplement (qui était l'un des deux problèmes identifiés par les acteurs publics), font faillite, accablés par le poids des charges de copropriété (Le Garrec, 2010).

Plus récemment, une autre recherche menée sur une copropriété dégradée des années 1960 démontre combien l'intervention publique déployée dans les années 2010 sur cette copropriété francilienne fragilise le système collectif de propriété. La recherche retrouve les trois mêmes effets néfastes : déresponsabilisation des copropriétaires, imposition d'un projet collectif et non prise en compte de la gestion et notamment des impayés (Leone, 2017). Dans cette copropriété, les acteurs publics définissent, proposent et déterminent l'espace des interactions avec les copropriétaires, mettant en place des procédures favorisant le bon déroulement de leur intervention. La dynamique de réussite du projet de réhabilitation dans un temps limité aggrave la situation financière de la copropriété et fragilise davantage les propriétaires endettés. De plus, la prescription des travaux discrédite les organes de gestion des copropriétés. Car bien que les décisions soient prises collectivement, leur vote a été imposé par l'action publique, déterminant quels travaux doivent être réalisés, l'ordre de leur accomplissement et le moment de leur exécution. Enfin, il en ressort que l'intervention publique ne permet pas un processus d'apprentissage collectif, mais entraîne plutôt une acquisition individuelle de certaines compétences selon les caractéristiques sociales des copropriétaires et la position qu'ils occupent au sein de l'immeuble. Ces conclusions vont de pair avec les travaux des Marie-Pierre Lefeuvre et Sylvaine Le Garrec (*op. cit.*), qui ont dévoilé les effets pervers induits par les interventions publiques sur les copropriétés en « difficultés » ou « dégradées ».

CONCLUSION

Pour conclure, l'ensemble de ces recherches insistent sur le fait que le bon fonctionnement d'une copropriété et la résolution des difficultés dépendent principalement de sa capacité à s'organiser par elle-même. Cette capacité organisationnelle des copropriétés se trouve : dans le travail de gestion mené par le conseil syndical en collaboration avec le syndic ; dans la nécessité d'assumer les risques de manière collective, car ils sont propres au système de la copropriété¹⁸ ; et, dans la capacité de créer une vision commune pour l'avenir de l'immeuble.

Il nous semble aussi important d'insister sur l'écart entre le processus de réhabilitation proposé et tenu par les acteurs publics et celui décrit par les chercheurs sur une dizaine de copropriétés enquêtées jusqu'au milieu des années 2010. Le premier, vise à « changer l'état de la copropriété et non pas d'y introduire une dynamique de changement afin d'en réformer le fonctionnement » (1999, p. 112-113). Car la réhabilitation, en tant que projet exogène, déresponsabilise économiquement les copropriétaires débiteurs qui voient leurs dettes disparaître grâce aux aides publiques individuelles obtenues par l'opérateur . De plus, elle n'invite pas les copropriétaires à s'engager dans la gestion de leur patrimoine immobilier étant donné la présence d'un acteur responsable pour cela. Par conséquent, aucune vision commune n'y émerge ; l'intervention publique désactive les organes de gestion de la copropriété – syndicat, syndic et conseil syndical – et délégitime les décisions qui y sont prises.

Alors que si on se focalise plus particulièrement sur le travail de Marie-Pierre Lefeuvre (1999), concernant le passage d'une copropriété en difficulté à une copropriété autonome, il en ressort que :

« le changement du système d'action dans une copropriété nécessite l'invention d'une nouvelle organisation reposant sur la reconnaissance des risques partagés. [...] [L]a copropriété se sort des difficultés et conquiert son autonomie en élaborant ses propres règles et en perdant corrélativement son caractère « social »¹⁹. L'aide aux populations en difficulté s'organise à l'intérieur de la copropriété, selon des modalités qui relèvent à la fois de l'entraide et de la mutualisation abstraite : le risque est objectivé, détaché des personnes qui en sont la source potentielle [...]. Le partage des risques est ce qui permet de ne pas ériger les difficultés de la copropriété en problème public.» (p. 97)

Si ce cas d'étude ne peut pas être généralisable, il montre qu'un fonctionnement structuré des organes de gestion apparaît comme l'une des conditions nécessaires au rétablissement des copropriétés en difficulté. Inversement, l'exécution d'un projet de réhabilitation qui s'attache notamment à l'état du bâti et/ou qui traite les problèmes d'endettement au cas par cas, selon les situations socio-économiques des ménages, n'apparaît clairement pas comme une condition suffisante pour le changement. Car ce processus, tel qu'il est proposé par la puissance publique, n'offre pas les conditions d'un processus d'apprentissage collectif nécessaire à la structuration d'un système organisationnel.

L'ensemble de ces recherches insiste donc sur l'importance du fonctionnement autonome d'une copropriété : elles indiquent plusieurs conditions nécessaires pour qu'une intervention publique améliore durablement la situation d'une copropriété, à savoir : la prise en compte des problématiques de gestion et de malfaçons juridiques ; la responsabilisation individuelle vis-à-vis des impayés ; la définition d'un projet de redressement avec les copropriétaires, qui soit approprié par une majorité ; la présence (ou le rétablissement) d'organes de gestion fonctionnels, légitimes, qui prennent en charge le projet de redressement.

Notes

1 Pour une revue internationale, voir :

- Melot R., « La copropriété comme objet d'enquête en sciences sociales : quelques enseignements de la recherche internationale », dans Lefeuvre M-P., Chantepie G., François C., Leone F., Melot R. et Schijman E., *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, LGDJ., 2023 ;

- Simon E., *L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble*, Thèse de doctorat, Université Grenoble Alpes, 2017 ;

- Simon E., *Copropriétés : Panorama des recherches en sciences sociales*, Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), Cahier Copropriété n°1, 2022.

2 Voir notamment :

- Lees J., *Ethnographier la précarité énergétique : au-delà de l'action publique, des mises à l'épreuve de l'habitat*, Thèse de doctorat, EHES, 2014 ;

- Simaillaud T., *Les petites copropriétés sans syndic : une catégorisation pertinente ?*, Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), Cahier Copropriété n°2, 2023.

3 Une de ces recherches a été financée par l'ancêtre de la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP), et d'autres par des collectivités locales, notamment grenobloises et lyonnaises.

4 La recherche se tient dans le début des années 1990, la perspective de la croissance et du plein emploi s'éloigne : pour chaque copropriétaire, les ressources des autres copropriétaires apparaissent ainsi plus incertaines que dans les décennies précédentes (note de l'éditeur).

5 On verra que les questions matérielles (état du bâti, impayés, ressources des copropriétaires, etc.) ne sont pas incluses dans le tableau (alors qu'elles sont étudiées en détail par la sociologue dans son ouvrage. L'ouvrage défend l'idée que, à côté de l'état matériel de la copropriété, son fonctionnement peut relever de quatre idéaux-types, et que l'une des conditions pour qu'une copropriété sorte d'une période de difficultés est qu'elle procède d'une organisation autonome (note de l'éditeur).

6 Lefeuvre, 1999, p. 93.

- 7 Au début des années 1990, en région parisienne (note de l'éditeur).
- 8 Au sens où les copropriétaires et le syndic ne prennent pas d'initiative et attendent que soient mises en œuvre les solutions préconisées par la mairie (note de l'éditeur).
- 9 Au sens où ni les copropriétaires ni le syndic n'ont de stratégie de gestion, si ce n'est attendre des solutions de l'intervention publique (note de l'éditeur).
- 10 Hétéronome signifie quelque chose ou quelqu'un « qui est influencé par des facteurs, des phénomènes extérieurs ; dont les lois, les règles, dépendent d'une entité extérieure. » Source : <https://www.cnrtl.fr/definition/h%C3%A9t%C3%A9ronome>, consulté le 18 décembre 2023.
- 11 Autrement dit : la présence de ménages pauvres qui ne payent pas leurs charges n'est pas la cause, mais la *conséquence*, des difficultés de gestion. C'est vrai de tous les cas étudiés jusqu'à présent par la recherche (note de l'éditeur).
- 12 Autrement dit, les copropriétaires étaient conscients du fait que les impayés risquaient d'augmenter le temps des travaux et l'ont intégré dans leur stratégie de réhabilitation de la copropriété. Une majorité des copropriétaires payaient leurs charges et ont pu payer les travaux. La minorité des copropriétaires qui étaient déjà endettés ont vu leur dette augmenter. Certains, qui en avaient la capacité économique, ont commencé à payer, d'autres ont dû vendre leur bien. Le syndic a mis en place plusieurs procédures judiciaires à ce moment-là.
- 13 Dans cette copropriété, un des motifs de non-paiement des charges était que les copropriétaires ne voyaient pas le sens de payer des charges élevées pour habiter dans un immeuble dégradé. Une fois l'immeuble rénové par les travaux votés en Assemblée Générale, les copropriétaires ont pu trouver davantage de sens à payer leurs charges - il s'agissait de maintenir leur patrimoine immobilier, ce qui a aidé le conseil syndical et le syndic à résoudre le problème d'impayés.
- 14 Le texte ci-dessous se fondant sur des recherches publiées avant 2015, peut être, ou ne pas être, d'actualité sur les dix dernières années d'interventions publiques. Une recherche en cours de publication sur Brest et Saint-Nazaire nuance le propos en montrant un cas où l'action publique vient plutôt en appui d'une copropriété en difficulté. (Note de l'éditeur).

15 Ce désengagement des copropriétaires est confirmé par plusieurs recherches par la suite.

16 Largement étayé par la suite, le cas extrême étant celui de la copropriété des Bosquets, étudié par Sylvaine Le Garrec (2010) ; on peut également noter, en 2015, un projet de travaux extrêmement ambitieux sur deux copropriétés avec un endettement dépassant leur budget de fonctionnement, qui ignore la question du redressement de la gestion (Simon 2017).

17 L'enquête s'arrête en 2008. Les pratiques des opérateurs ont pu changer (note de l'éditeur).

18 Il faut que les copropriétaires comprennent qu'ils sont solidaires en termes économiques, c'est-à-dire, que concrètement, si quelqu'un ne paye pas ses charges et que rien n'est fait, ce sont les autres copropriétaires qui vont payer pour lui (note de l'éditeur).

19 C'est-à-dire, en dépendant le moins possible des acteurs publics.

Bibliographie

Ballain R., Bonneville M. et Jacquier C., , *L'habitat des trente glorieuses. La gestion des patrimoines urbains*, Programme Rhône-Alpes de recherche en sciences humaines, 1989.

Barnhusen F., Davy A-C., Brisepierre G., Juillard C., Le Garrec S., *Les mutations contemporaines des syndics de copropriété. Point de vue sociologique sur le groupe professionnel*, Les études de l'Institut Paris Région, 2023.

Beck U., Risk Society. *Towards a new Modernity*, London Newbury Park : Sage Publ., 1992.

Bourdin A., Saint Raymond O. et Lutrand M.C., *Les Marchés de travaux dans les copropriétés privées de l'après-guerre*, apport pour l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), 1991.

Braye, D., *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, Une propriété des politiques de l'habitat*, rapport de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), 2012.

Giddens A., *Les conséquences de la modernité*, Paris : L'Harmattan, 1994.

Golovtchenko N., *Les copropriétés résidentielles entre règle juridique et régulation sociale. Contribution à une sociologie de l'action organisée*, Thèse de doctorat, Université Toulouse II, 1998.

Le Garrec S., *La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse urbaine à un problème de gestion ? Les Bosquets à Montfermeil (93)*, Thèse de doctorat, Université Paris-Est, 2010.

Lees J., *Ethnographier la précarité énergétique : au-delà de l'action publique, des mises à l'épreuve de l'habitat*, Thèse de doctorat, EHESS, 2014.

Lefevre M-P., *La copropriété en difficulté: faillite d'une structure de confiance*, Aube/SECPB, coll.« Collection Société et territoire », 1999. Réédité par le PUCA en 2023 : <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/la-copropriete-en-difficulte-faillite-d-une-a2772.html>

Lefevre M-P., « *Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété* », Cahiers internationaux de sociologie, n° 114-1, 2003.

Lefeuve M-P., « *Structuration d'un champ d'action publique : l'intervention publique sur les copropriétés dégradées* », Sociologie du travail, 52-1, 2010.

Lefeuve M-P., Chantepie G., François C., Leone F., Melot R. et Schijman E., *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, LGDJ, 2023.

Leone F., « *La construction sociale de la légalité. Une étude des représentations du droit des copropriétaires dans un contexte d'intervention publique* », mémoire de Master 2 en Urbanisme et Aménagement de l'espace, École d'Urbanisme de Paris, Paris, 2017.

Leone F., *Devenir copropriétaire engagé, Faire copropriété : une analyse des pratiques économiques et juridiques des copropriétaires populaires et de classe moyenne*, Thèse de doctorat, Université Paris-Est, 2023.

Richard H., *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste*, Thèse de doctorat, IEP de Lyon, 2014.

Simaillaud T., *Les petites copropriétés sans syndic : une catégorisation pertinente ?*, Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), Cahier Copropriété n°2, 2023 : <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/les-petites-coproprietes-sans-syndic-une-a2541.html>

Simon E., *L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble*, Thèse de doctorat, Université Grenoble Alpes, 2017.

Simon E., *Copropriétés : Panorama des recherches en sciences sociales*, Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), Cahier Copropriété n°1, 2022 : <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/coproprietes-panorama-des-recherches-en-sciences-a2502.html>