MARIE-PIERRE LEFEUVRE

LA COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

Faillite d'une structure de confiance

éditions PUCA

Collection Recherche n°242

La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance

Marie-Pierre Lefeuvre

Manuscrit original : septembre 1999
Réédition : juillet 2023

REMERCIEMENTS

Je remercie le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA), qui a assuré le financement de mes recherches.

Merci également à Valérie Clerc et Valérie Gallois, qui ont participé à la réalisation des enquêtes, à Marie Chéné et Patrice Melé pour leurs attentives relectures, à Sandra Oroglio pour l'efficacité de ses recherches bibliographiques sur la copropriété

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

Directrice de la publication
Hélène Peskine, secrétaire permanente du PUCA

Responsable de l'action
Eva Simon, chargée de projets

Coordination éditoriale, mise en page
Christophe Perrocheau, chargé de valorisation

Collection « Recherche » n°242
En vente au CEREMA
2 rue Antoine-Charial - CS 33927
69426 Lyon cedex 03
Librairie en ligne : https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique

ISBN 978-2-11-138221-3
Juillet 2023
Photographie de couverture : © Terra - Manuel Bouquet

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS

Début des années 1990. Les difficultés rencontrées par des copropriétés construites vingt à trente ans plus tôt remontent depuis quelques années à l'échelle nationale. Un peu avant qu'émergent les premiers dispositifs publics, le PUCA commande deux rapports de recherche à une chercheuse en sociologie. Il s'agit de comprendre comment se jouent, au niveau du collectif des copropriétaires, les difficultés des copropriétés. Puis les effets de l'intervention publique sur ce même collectif. Les deux rapports sont finalement publiés sous la forme d'un ouvrage aux éditions de l'Aube.

Ce livre apporte une pierre fondamentale à la connaissance sur copropriétés : il montre que la décision en copropriété est d'abord le fruit d'une mobilisation collective, auquel le droit vient ensuite donner un cadre (celui de l'assemblée générale). Il montre aussi que l'action publique remet en question la légitimité des acteurs de la copropriété (syndic et conseil syndical) ; ce faisant, elle déstabilise la dynamique collective de la copropriété et rend plus aigües les difficultés qu'elle entend résorber.

Mais le lien avec l'action publique ne se fait pas. Si certains acteurs de terrain lisent l'ouvrage, il n'est pas débattu au sein de la communauté, émergente, des acteurs publics qui travaillent sur les copropriétés en difficulté. Les recherches sur les copropriétés et leurs difficultés se poursuivent alors, en toute étanchéité avec l'action publique qu'elles examinent.

Vingt-quatre ans plus tard, l'ouvrage est totalement d'actualité. L'action publique est toujours face au même paradoxe. Son intervention sur les grandes copropriétés en difficulté, qui permet d'impulser des travaux sur le bâti abîmé, s'accompagne d'une perte de la dynamique collective de la copropriété, rendant très difficile la sortie des dispositifs d'aide.

Autrement dit, le constat actuel est qu'une grande copropriété « tombe » dans les difficultés et les dispositifs publics ; il y a peu de chance qu'elle en ressorte durablement. Les voies de sorties – le financement à presque 100% des travaux, le rachat intégral, la démolition – sont extrêmement coûteuses. Surtout, elles apparaissent impossibles à généraliser aux milliers de copropriétés en difficulté du territoire.

Cette seconde édition est destinée à toutes celles et ceux qui interviennent sur des copropriétés « fragiles », « en difficulté », ou « dégradées ». Après vingt-quatre années, il est temps d'ouvrir une réflexion collective sur la manière dont l'action publique peut se renouveler en s'appuyant à la fois sur l'expérience – riche et indispensable – des interventions publiques, mais aussi sur les recherches en sciences sociales qui les ont auscultées.

Eva SIMON,
Chargée de projets
Plan Urbanisme Construction Architecture

PRÉFACE

Les deux recherches dont ce livre est issu visaient à sortir la copropriété de l'approche juridique dans laquelle elle était cantonnée. Elles entendaient aussi porter sur le problème public émergeant des copropriétés en difficulté un regard différent de celui d'experts qui s'emparaient du sujet en focalisant l'attention sur la dégradation du bâti.

Pour répondre à ces enjeux, la construction d'un cadre théorique aidant à opérer une sorte de rupture épistémologique était nécessaire. La sociologie du travail et des organisations fut une première source d'inspiration. Sans que nous le sachions, Nicolas Golovtchenko, qui réalisait au même moment sa thèse à Toulouse 2 sous la direction d'Alain Bourdin[1], fit un choix analogue ; preuve, peut-être, que le moment était venu de considérer (enfin) les copropriétés comme des systèmes sociaux plus ou moins organisés. Pour mieux saisir ce que les rapports de force entre groupes de copropriétaires aux intérêts antagonistes devaient au principe de majorité, des références situées du côté de la science politique furent aussi une ressource. Enfin, des apports provenant de la sociologie urbaine furent utiles pour montrer combien les rapports de voisinage pesaient sur le fonctionnement des organes de gestion et sur les décisions prises par les syndicats de copropriétaires. Cet effort de cadrage a permis de poser un regard neuf sur certains phénomènes caractéristiques des copropriétés en difficulté.

Il a aidé à apporter un début de réponse à la commande qui était à l'origine de cet ouvrage. : comment explique-t-on que certaines copropriétés se dégradent et comment l'éviter ? En particulier, il a aidé à mieux comprendre les processus conduisant à la faillite de certains syndicats. L'impayé de charge était généralement considéré soit comme un manquement individuel, soit comme l'effet direct de l'impécuniosité des copropriétaires. Selon certaines interprétations, la multiplication des débits de charge résultait non seulement de la concentration de ménages pauvres dans certains immeubles, mais de l'incapacité des catégories populaires à assumer les responsabilités inhérentes à la propriété. A l'encontre de ces analyses, l'enquête a montré que le paiement des charges, de même que l'exercice du droit de propriété sur les parties communes devaient

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

être analysés comme des problèmes d'action collective. Elle a aussi permis de saisir les effets délétères d'interventions publiques privant les copropriétaires de leur capacité d'action. La méthode consistant à effectuer des enquêtes de terrains approfondies sur des situations contrastées a aidé à comprendre pourquoi certaines copropriétés populaires sombraient dans les difficultés tandis que d'autres les évitaient ou parvenaient à les surmonter. De cette façon, la recherche est parvenue à apporter des éléments de réponse à la question formulée par le PUCA, en soulignant notamment l'importance déterminante de l'engagement des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

Presque 25 ans plus tard, les apports et cette recherche ressortent, mais aussi ses limites. Le livre témoigne d'un important travail ethnographique, fondé sur des dizaines d'entretiens et de nombreuses observations de réunions et s'efforce de combiner l'analyse de processus singuliers avec la comparaison (alors que l'approche monographique en la matière était et reste dominante). Il s'attache aux copropriétaires modestes, très souvent membres de conseils syndicaux, qui luttent avec force pour ne pas être dessaisis de leur capacité d'agir sur l'avenir de leur immeuble ou de leur bien. Faisant une très large place au discours des personnes enquêtées, il donne au lecteur la possibilité d'accéder au matériau brut et, éventuellement, d'en produire d'autres interprétations. Avec le recul et plusieurs recherches plus tard, certaines peuvent apparaître saillantes. Le prisme théorique choisi conduit à une analyse plus politique que sociologique des rapports de force au sein des copropriétés. Les « différences absolues » que cristallisent les conflits et que révèlent les attentes diverses à l'égard de la propriété ne sont pas placées au cœur de l'analyse. La construction du problème public des copropriétés dégradées est laissée à l'arrière-plan. Mais peut-être un des mérites de ces premières recherches est-il d'avoir ouvert la voie à des travaux sur ces différents sujets. L'une des plus récentes, également soutenue par le PUCA, creuse la question du travail collectif réalisé par des copropriétaires de milieux modestes pour leur immeuble[2]. Cela souligne le rôle moteur que joue de longue date cette institution pour la production de recherches sur la copropriété.

Marie-Pierre LEFEUVRE,
Professeure en sociologie
Université de Tours

[2] Marie-Pierre Lefeuvre, Gaël Chantepie, Camille François, Flavia Leone, Romain Melot, Emilia Schijman, 2023, *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ.

INTRODUCTION

Qualifiée de « phénomène mineur, presque marginal » par H. Lefebvre il y a une trentaine d'année[1], la copropriété recouvre aujourd'hui une fraction majeure et polymorphe du parc de logement français. On évalue aujourd'hui à environ quatre millions cinq cent mille le nombre de logements en copropriété (soit un peu plus de 20% du total). Elle est devenue le statut dominant du parc collectif privé. La progression est due au démembrement d'immeubles en monopropriété[2] mais surtout à la construction d'immeubles destinés à la copropriété, stimulée par le développement de la promotion immobilière et celui de l'achat à crédit[3].

L'Etat, en soutenant ces deux tendances, a favorisé l'essor d'une production de masse et, concomitamment, celui de la copropriété[4] : 46,7% des logements sous ce régime ont été construits entre 1949 et 1974 (contre 25% des maisons individuelles). Depuis lors, les aides publiques à l'accession continuent, dans une plus faible mesure, à favoriser la multiplication des copropriétés[5]. Du fait des financements qui participent à leur production, celles-ci se distribuent sur tous les degrés de la hiérarchie des types d'habitat et les catégories modestes y ont amplement accès[6]. Si la copropriété a pu être, à ses débuts, l'apanage de classes urbaines moyennes et supérieures, qui y trouvaient un moyen de concilier loca-lisation centrale et propriété, le statut de copropriétaire n'est plus aujourd'hui socialement discriminant. L'accession à la propriété des ménages modestes s'étant notam-

[1] N. Haumont, H. Raymond, A. Haumont, 1971, p. 8.

[2] La monopropriété, qui représentait la moitié des logements collectifs privés en 1948 n'en représente plus que 30% en 1992 (A. Massot, 1996, p. 5).

[3] Dans toutes les catégories socioprofessionnelles, la part des ménages qui s'endettent pour acheter leur logement finit par atteindre environ 90% au milieu des années 1970 (C. Topalov, 1987, p. 329).

[4] Différentes formules de primes et de prêts aidés à l'accession se sont succédées depuis 1950. Cette aide fut particulièrement importante pendant la seconde moitié des années 1950 : 80% des logements construits entre 1953 et 1960 bénéficient d'un financement public.

[5] Mais elles bénéficieront davantage à l'habitat individuel : 28,3% des logements en copropriété ont été construits entre 1975 et 1992 ; 31,8% des maisons individuelles datent de la même période.

[6] Même si, selon l'enquête effectuée par A. Massot (*op. cit.*), les ouvriers y sont assez nettement sous représentés à l'inverse des cadres supérieurs et professions libérales.

ment orientée vers les copropriétés, il n'est pas surprenant qu'une partie d'entre elles soit considérée comme « sociale », catégorie aussi extensive qu'imprécise[7].

Corrélativement, la dégradation d'un nombre croissant de copropriétés est devenue un problème public : les copropriétés en difficulté se multiplient[8], et cela fait peser un soupçon nouveau sur la copropriété en tant que telle. La précarité de l'association financière sur laquelle repose la copropriété apparaît comme une source de difficultés qui renforce le risque inhérent à l'accession à la propriété. Le phénomène n'incite pas seulement les acteurs publics à inaugurer des mesures palliatives ; il met en cause le statut même de copropriété. Les pouvoirs publics sont donc sommés d'agir, de façon curative, ici et là. Mais ils cherchent aussi à intervenir préventivement, craignant que la perte de confiance dans la copropriété ne compromette la progression de l'accession à la propriété ou n'entraîne le développement à l'infini de la propriété pavillonnaire. En effet, la copropriété constitue aussi un outil d'urbanisme, alternative au lotissement[9] : « A l'heure où les pouvoirs publics souhaitent, notamment pour des raisons d'environnement, une ville plus dense, peut-on laisser penser que l'investissement dans une copropriété présente plus de risques que celui dans une maison individuelle ? »[10].

---

[7] Une copropriété peut être qualifiée de « sociale » : soit parce que sa construction a bénéficié d'une aide publique substantielle ou qu'elle est occupée par des accédants aidés ; soit parce qu'elle dépend durablement des pouvoirs publics, ne subsiste que grâce aux aides qui y sont distribuées (aides à la personne ou aides à la réhabilitation), ou est l'objet d'interventions publiques répétées visant à rétablir son fonctionnement ou à garantir l'habitabilité des logements ; soit parce qu'elles concentrent une forte proportion de ménages déshérités, éventuellement bénéficiaires d'aides au titre du surendettement.

[8] L. Schaak, dans un article de la revue *Urbanisme* consacré au sujet (n°266, septembre 1993, pp56-59), évaluait à environ 400 000 le nombre de logements en copropriété très dégradées. De nombreuses études localisées confirment cette tendance.

[9] « [...] le droit de l'urbanisme ne voit pas d'un mauvais œil la construction d'une copropriété sur une parcelle unique car elle réalise, dans les zones du POS qui le permettent, une économie de terrain substantielle en permettant une concentration de population sur un espace réduit. [Il] voit au contraire d'un œil inquiet l'opération de lotissement, parce qu'elle est dévoreuse d'espace urbain ou rural. » (D. Tomasin, 1995).

[10] O. Piron, « Aujourd'hui la copropriété », *Diagonal*, n° 135, 1999, p. 36-39. C. Topalov avait démontré pourquoi le raisonnement consistant à expliquer intrinsèquement l'accroissement de la demande de logements individuels, par une évolution des niveaux de vie ou par le triomphe attendu d'un goût naturel pour la maison était erroné. Il avait montré pourquoi les tendances, notamment celle affectant la promotion immobilière, produisant « une restructuration profonde des filières de l'offre, [allaient] se transmuer en un désir redoublé de maisons individuelles ». Suite à cette restructuration de l'offre, la demande et notamment celle de classes populaires, se tourne massivement vers la maison sur catalogue, moins chère : cette filière représente 28% de la construction sans promoteur en 1970-1973, 40% en 1975-1978 (C. Topalov, *op.cit.*, p.364).

Un nombre croissant de copropriétés, ayant atteint un état critique justifiant une aide publique d'urgence, a déjà attiré l'attention des pouvoirs publics. De plus en plus de municipalités, spécialement celles de grandes agglomérations[11], s'aperçoivent que le déclin socio-économique d'immeubles et d'ensembles immobiliers privés pourrait entraîner dans leur chute des pans entiers du marché immobilier en concentrant sur des portions de territoire une population au moins aussi pauvre que celle des quartiers d'HLM les plus dégradés. De manière générale, en l'absence de signe alarmant, les facteurs de fragilité sont ignorés. Or l'état satisfaisant du bâti peut masquer un équilibre financier précaire. Plusieurs études conduisent à supposer que ce type de situation est fréquent et invitent à prévenir les difficultés en mesurant les risques auxquels sont exposées les copropriétés, a fortiori les copropriétés « sociales »[12]. De fait on assiste aujourd'hui à l'essor d'une commande publique de diagnostic préventif. Les indicateurs supposés capables de donner l'alerte sont par exemple ceux-ci : taux d'impayé de charges en augmentation ; dettes auprès de fournisseurs ; mauvais état du bâti ; mais aussi diminution de la valeur locative (par rapport aux valeurs de l'environnement) ; augmentation du volume des transactions ; fréquence des conflits de voisinage ; augmentation de la part des logements en location. Ces études incitent à la vigilance en soulignant la rapidité des processus de dégradation. En effet, l'apparition des premières difficultés entraîne brutalement la copropriété dans un cercle vicieux, qui devient vite inextricable : une dynamique conflictuelle s'installe, les impayés de charges se multiplient, le bâti se dégrade. C'est pourquoi les experts invitent les pouvoirs publics locaux à repérer les « signes de fragilité ».

On peut se demander s'il est possible de distinguer ainsi une catégorie de copropriétés justifiant une surveillance publique. Même approximativement, il est devenu difficile de déterminer celles où se concentrent les risques de dégradation. Car ceux-ci, en se multipliant, se sont disséminés. Les copropriétaires sont bien sûr touchés par le développement de la précarité socio-économique, par l'instabilité croissante des structures familiales[13] et par « le caractère erratique de la mobilité géographique et professionnelle »[14]. Il est donc de plus en plus difficile

[11] La proportion de logements en copropriété augmente avec la taille de l'agglomération.

[12] Dans la bibliographie de fin d'ouvrage figure une sélection des nombreux travaux effectués sur le sujet depuis la fin des années 1980.

[13] Selon une enquête effectuée par C. Giraudel et G. Monediaire, l'impayé de charges des ménages de classe moyenne, de plus en plus répandu, est corrélé à l'accroissement des divorces (juillet 1993).

[14] Acadie, 1998.

de compter sur la stabilité sociale d'un groupement résidentiel, et sur les capacités d'anticipation collectives liées à la stabilité des trajectoires sociales. De surcroît, si l'on sait depuis longtemps que la valeur du bien logement dépend très étroitement de sa localisation, des études récentes démontrent combien cette valeur est labile. L'environnement résidentiel, apprécié en fonction des services qu'il propose, se déprécie aussi plus rapidement.

L'une des thèses développées dans cet ouvrage est que l'incertitude est inhérente à la copropriété. Celle-ci doit être envisagée comme un système de relations instable, dans un environnement de plus en plus incertain. L'effet en chaîne des défaillances individuelles ajoute à l'imprévisibilité de la dégradation du bâti. Dans ce contexte, on doit se demander si la copropriété fonctionne comme une structure de confiance[15] : fait-elle partie de ces « systèmes abstraits », décrits par A. Giddens, utilisés par des individus qui n'en connaissent pas les rouages mais croient en leur fiabilité ? « La 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 »[16]. La copropriété, tant qu'elle suscite une telle foi, dispense les individus d'anticiper les conséquences éventuellement néfastes de leur regroupement au sein du syndicat. Elle leur épargne un engagement mutuel. Avant l'institution du statut de la copropriété (en 1938) il arrivait que des individus s'associent pour partager un immeuble. Il s'agissait d'arrangements locaux inhérents aux personnes concernées. Depuis, le droit garantit que l'on peut partager un immeuble sans se connaître et en demeurant tout à fait indépendant des autres possesseurs. L'efficacité de la structure de confiance suppose d'abord la validité de cet ordre[17] : il faut que les personnes concernées s'y conforment et que chacun en reconnaisse la valeur. Mesurer cette efficacité revient donc à poser ces deux questions : le cadre formel légal est-il encore valide dans une copropriété en difficulté ? Les vicissitudes de certaines copropriétés minent-elles la confiance dans la copropriété en général ?

La copropriété reposant sur une structure foncière, et non sur une association de capitaux, la faillite en est exclue. Tant qu'elle n'est pas devenue unipropriété, elle subsiste : la liquidation ou la dissolution d'un syndicat est impossible. Cela tient bien sûr à la pérennité du bien immobilier mais cela indique aussi la croyance

[15] Ce terme est absent du vocabulaire d'A. Giddens (qui n'envisage à ma connaissance que deux types de « système abstrait » : le « système expert » et le « gage symbolique »). L'auteur en est Alain Bourdin et je le remercie de m'avoir autorisée à le lui emprunter.

[16] A. Giddens, 1994, p. 94.

[17] Selon les termes de M. Weber.

du législateur dans la fiabilité de la structure juridique[18]. Mais lorsque la durabilité est démentie par les faits, cette impossibilité place les copropriétaires dans une situation sans issue. Si la copropriété paraît aujourd'hui fragile, n'est-ce pas justement parce que le risque en était initialement exclu ?

LA COPROPRIÉTÉ : SOCIÉTÉ INCOMPLÈTE ?

Il paraît nécessaire de se demander si la plupart des difficultés que rencontrent les copropriétés ne proviennent pas de ce qu'elles constituent des sociétés incomplètes : puisqu'elles ne sont pas instituées par un contrat entre les personnes qui les constituent[19], elles ressemblent à des organisations, qui, de fait, fonctionnent partiellement comme des sociétés mais sans les garanties qu'assure formellement ce statut. Ainsi, on verra que la copropriété implique bien souvent le partage des pertes, mais sans qu'il soit codifié… Bref, le statut de la copropriété semble occulter un ensemble de risques que le droit des sociétés envisage au contraire avec la plus grande rigueur.

Certains ont d'ailleurs affirmé que cette institution contenait des réponses aux insuffisances de la copropriété. Un juriste, Troplong, cité par J.L. Mourey[20], eut l'idée « d'appliquer au statut des parties communes les dispositions régissant les sociétés contenues dans le code civil ». « Ce refus d'appliquer ces principes comme celui d'utiliser les statuts de l'association (loi de 1901), s'explique par l'influence individualiste du code civil français, laquelle s'enracine dans le régime de la propriété privée et dans la paix bourgeoise », affirme A.J. Arnaud[21]. Pourtant, les lois de 1938, puis, surtout, celle de 1965 font progresser « l'être collectif » de la copropriété. Le fait le plus significatif est l'attribution de la personnalité civile au syndicat des copropriétaires, « qui consacre la reconnaissance de la réalité sociale de la copropriété » : « Le syndicat de copropriété a la personnalité morale. Et cependant, il n'a pas de patrimoine et c'est là une différence fon-

[18] Fiabilité que certains spécialistes commencent à mettre en doute : « Il n'existe aucune disposition analogue à celle de l'article 1844-7 (5°) du code civil qui permet de demander en justice la dissolution de la société pour «justes motifs» », constate P. Capoulade (« Quand le syndicat de copropriétaires est voué à disparaître », in G. Giverdon, 1998, p. 42).

[19] « La société est instituée par une ou plusieurs personnes qui conviennent par un contrat d'affecter à une entreprise commune des biens ou leur industrie, en vue de partager le bénéficie ou de profiter de l'économie qui pourra en résulter. […] Les associés s'engagent à contribuer aux pertes ». (Définition selon l'article 1832 du Code civil, dernière version du 11/07/85).

[20] J.L. Mourey, 1970, p. 249.

[21] *Essai d'analyse structurale du Code civil français*, LGDJ, 1973, cité par P. Reynaud, 1978, p. 35.

damentale avec une société »[22]. En effet, la société est un être moral distinct de la personne de ses membres, qui, seul, a la propriété du patrimoine social. Les associés ne sont ni propriétaires privatifs de ce qu'ils ont personnellement apporté à leur entrée dans la société, ni copropriétaires, chacun pour une fraction, du capital social. Ils sont propriétaires de leur part sociale, c'est-à-dire titulaires de certains droits à l'encontre de la société ou de leurs coassociés. La copropriété est censée au contraire assurer une indépendance quasiment parfaite entre ceux qu'elle « associe » (le terme constitue donc, juridiquement, un abus de langage).

TENSION ENTRE INDIVIDUEL ET COLLECTIF

Dans la copropriété, fondamentalement, la part de chacun n'est pas matérielle mais est une quote-part s'exprimant par une fraction. : « le droit de propriété est partagé mais la chose est indivise ». La difficulté de la copropriété est de concilier la pluralité des droits qu'elle implique avec l'absolutisme et l'individualisme qui caractérise la propriété dans le droit français[23]. La quote-part est une possession abstraite mais sur laquelle le copropriétaire est considéré comme ayant un véritable droit de propriété : il peut exercer sur elle tous les droits compatibles avec le caractère abstrait de cette quote-part (tous les actes juridiques de disposition ou d'administration, testament, location...). Pourtant, « par suite, l'usage d'une chose indivise suppose en fait un accord entre copropriétaires »[24].

Selon une interprétation dite dualiste, si la copropriété combine propriétés privatives et indivision forcée (celle des parties communes), la seconde est accessoire des premières. Cette théorie a été abondamment critiquée. Pour G. Rouhette par exemple, l'unité du lot implique que le droit du copropriétaire est indivisible et homogène. Il serait donc préférable de considérer que l'immeuble appartient à tous les copropriétaires, qu'il y a un droit unique de copropriété, portant sur un bien unique (l'ensemble de l'immeuble), qu'il s'agit d'un droit complexe s'exerçant différemment sur chaque appartement et sur les parties communes[25]. Le principal argument des partisans de la théorie unitaire est évidemment l'unité de l'immeuble, qui rend matériellement inconsistante la notion de « partie pri-

[22] P. Capoulade (CNAB – Confédération nationale des administrateurs de biens, 1994, p. 18).

[23] Dans le droit français, la copropriété est d'ailleurs initialement considérée comme un statut transitoire, dont le législateur souhaite qu'il prenne fin rapidement. La copropriété par appartements est un cas particulier d'indivision forcée qui fait échec à l'article 815 du code civil selon lequel « nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision ».

[24] F. Givord, art. « Copropriété », *Encyclopædia Universalis*.

[25] Article « Propriété », *Encyclopædia Universalis*

vative », ayant pour assiette « un espace abstrait »[26]. Ils tiennent pour essentiel le fait que les copropriétaires sont organisés en syndicat et affirment la suprématie des intérêts collectifs sur les intérêts individuels. Selon cette perspective, la copropriété ne serait pas très éloignée d'une forme de propriété collective même si elle n'est nullement vécue comme telle. Ce qui pourrait conduire à penser que le titulaire du droit est le groupe dans son ensemble, non pas en tant que sujet unique au sens juridique (personne morale) mais totalité complexe et vivante (communauté et non société)[27]. Un compromis entre ces deux approches conduit à envisager la copropriété comme une forme de propriété plurale : une des situations où plusieurs personnes ont des droits de propriété concurrents sur la même chose (ou les mêmes choses). Dans cette perspective, la copropriété est essentiellement une somme de propriétés individuelles limitées sur la même chose[28] (à condition de nuancer la définition habituelle de la propriété comme souveraineté absolue et donc rigoureusement exclusive) ou « un faisceau de droits parallèles qui se restreignent réciproquement, la notion de quote-part indiquant la mesure de l'appauvrissement de chaque droit. »[29].

POUR UNE APPROCHE SOCIOLOGIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

L'efficacité de la copropriété comme structure de confiance ne dépend pas seulement de sa pertinence juridique. Mais les discussions qui viennent d'être mentionnées appellent au moins deux questions. D'abord, la définition juridique de la copropriété, entre propriété privative et « indivision forcée », n'implique-t-elle pas d'irrémédiables tensions entre unité du syndicat et dispersion des intérêts individuels ? Ensuite, un cadre juridique qui ne nécessite pas d'accord mutuel entre les personnes est-il adapté à la gestion d'une habitation collective ? (A cet égard, la comparaison entre copropriété et société n'est pas sans résonance sociologique). N'est-ce pas dans ces deux points que réside la principale fragilité de la copropriété ?

L'approche qui sera développée dans ces pages interroge indirectement les fondements du statut de la copropriété, à partir d'observations sur ce qu'en langage

[26] F. Givord et C. Giverdon, 1992, p. 141.

[27] Dans ce cas, la communauté s'attache à maintenir intact le lien qui l'unit à ses biens (pas d'installation nouvelle d'étranger, pas d'aliénation d'une partie du bien sans agrément de la communauté).

[28] Droit réel, mais d'un type nouveau, selon F. Givord et F. Giverdon, 1992, p. 144.

[29] F. Givord et F. Giverdon, 1992, p. 144.

juridique on appellerait ses applications. Les analyses portent sur des cas réels, précisément décrits et classifiés. Elles visent d'abord à montrer quelques-unes des formes sociales subsumées sous le terme « copropriété ». Il apparaîtra que ces formes sociales débordent leur désignation juridique même si, initialement, elles ne peuvent s'énoncer autrement[30]. La manière dont les acteurs sociaux utilisent les prescriptions juridiques, organisent leur activité dans le cadre qui leur est offert par le droit, est ce qui permet de déterminer si la copropriété constitue ou non un cadre sécurisant.

Si elle suffit à convaincre les copropriétaires ou ceux qui pourraient le devenir qu'ils peuvent gérer leur bien et habiter ensemble, elle remplit bien cette fonction. Or, il existe éventuellement une tension entre ces deux aspects de la copropriété : ce qui se gère comme toute « affaire » et peut éventuellement faire l'objet d'un accord rationnel par finalité, et ce qui relève uniquement de l'usage partagé, dans un implicite collectivement admis. Mes analyses se sont particulièrement intéressées au rapport entre les deux dimensions de la copropriété que sont les règles mises en place pour assurer la gestion de la copropriété, d'une part, l'habitation collective à laquelle elles s'appliquent, d'autre part. Elles se situent à la jonction de deux champs de la sociologie : l'action collective et l'habitat. Si la sociologie de l'action organisée peut aider à comprendre le fonctionnement des copropriétés, elle ne doit pas faire oublier que les décisions qui concernent l'habitat ont une spécificité irréductible. Non pas seulement parce que le logement peut avoir différentes valeurs : valeur d'usage, valeur d'échange, valeur patrimoniale, mais aussi parce que la copropriété a une dimension de « communauté domestique ». Le choix de considérer la copropriété comme une forme d'organisation résidentielle, comparable à d'autres, m'a conduite à centrer mon regard sur les copropriétaires occupants, afin d'observer comment ils coordonnent leur double position, celle de membre de la personne morale du syndicat, celle d'habitant de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier auquel il correspond.

La copropriété ne reconnaît pas la différence sociale. Si le présent ouvrage s'intéresse à ce que l'on appelle d'ordinaire les copropriétés « sociales », ce n'est pas pour défendre l'utilité d'une telle distinction. Il veut interroger les risques in-

[30] C'est ce qu'explique M. Weber : « C'est le destin de toute sociologie d'être obligée d'utiliser très souvent, au cours de l'étude de l'activité réelle qui manifeste partout de constantes transitions entre les cas *typiques*, les expressions rigoureuses du droit parce que fondées sur une interprétation syllogistique des normes, quitte leur substituer par la suite son propre sens, radicalement différent du sens juridique. » (1965, p. 320).

hérents à la copropriété, à partir des cas qui en démontrent le mieux la portée : ceux qui offrent a priori des conditions de moindre sécurité.

Cet ouvrage présente les résultats de deux recherches effectuées pour le Plan Construction Architecture, achevées respectivement en 1995 et en 1998[31]. Il fait abondamment référence aux six copropriétés analysées (dont deux à deux reprises) et aux nombreux entretiens effectués par ailleurs auprès de copropriétaires, de syndics et d'experts. Le premier chapitre expose précisément la démarche adoptée, démarche de recherche, mais qui contient des éléments utiles à l'élaboration de diagnostics.

[31] *La copropriété, organisation à risques. Organisation et rapport à l'avenir dans quatre copropriétés sociales*, 1998, 120 p. ; *Les copropriétés très récentes face à la dégradation. Décisions collectives et relations entre acteurs dans trois copropriétés des années 1980*, 1995, 102 p.

1

La copropriété, système d'action organisé

LA COPROPRIÉTÉ : CAISSE DE RÉSONANCE DES OPPOSITIONS ENTRE GROUPES SOCIAUX ?

De nombreux observateurs expriment l'intuition selon laquelle l'incertitude inhérente à la copropriété est d'ordre sociologique. Généralement, leurs explications s'arrêtent en chemin : soit elles concluent que l'hétérogénéité sociale est contre-indiquée, parce qu'elle compromet le consensus nécessaire au bon fonctionnement d'une copropriété ; soit elles identifient des catégories dont la présence constitue un handicap (premiers au palmarès de ces catégories : les bailleurs). Généralement, les spécialistes prennent acte de ce que la copropriété, en tant que fait social, est fondamentalement imprévisible. Voici, par exemple ce qu'affirme P. Neidhart, juriste : « Le statut est confortable lorsque les copropriétaires poursuivent les mêmes objectifs de valorisation patrimoniale et de partage du confort d'habiter ensemble. [...] Il est souvent avancé que les règles juridiques de la copropriété sont mieux adaptées aux ensembles de petite taille. On fera observer que la plus grande, 7 200 lots, se porte bien car l'homogénéité de la population d'origine a pu être maintenue. Le statut de la copropriété n'est pas et ne peut pas devenir un outil de régulation sociale. »[1].

La copropriété, sociologiquement, ne serait-elle que la juxtaposition heureuse ou malheureuse des individualités qui la constituent ? C'est en tout cas une conviction fréquemment exprimée. Un grand nombre de travaux sociologiques sur le voisinage pourrait l'accréditer[2] : la proximité spatiale ne dissout pas les différences sociales. En revanche ils ne fournissent aucun argument attestant que le bon assortiment social serait un principe générateur de consensus immédiat. Cette idée n'est qu'une croyance[3]. Au demeurant, l'accès à une copropriété ne peut être réglé a priori de façon à obtenir une certaine composition sociale. L'homogénéisation sociale, lorsqu'elle se produit, s'opère progressivement par « effet d'agrégation et d'exclusion ». Dans certains lieux privilégiés, l'accès à une copropriété peut même être hyper-sélectif[4]. Mais une telle sélection relève davantage de la « tyrannie des petites décisions »[5], que de la stratégie dûment or-

[1] P. Neidhart, 1999.

[2] L'un des plus essentiels reste sans doute le travail pionnier de J.C. Chamboredon et M. Lemaire, 1970.

[3] Elle a donné lieu à des stratégies de peuplement dans l'habitat locatif social, opportunément critiquées par C. Dourlens et P. Vidal Naquet (1984).

[4] Cela a été montré notamment par Y. Grafmeyer.

[5] Selon l'expression, très juste, titre de la traduction française du livre de T. Schelling : *Micromotives and Macrobehavior* (1978), PUF, 1980.

chestrée. Pour que le tri social acquière une efficacité, il faut que le bastion soit déjà constitué. Les tactiques autodéfensives ne sont sans doute pas propres aux minorités favorisées, alliées de longue date dans la défense de leur patrimoine commun. Mais rares sont les syndicats de copropriétaires qui prétendent échapper aux mouvements aléatoires relevant des « lois du marché ».

Peu de sociologues se sont intéressés à la copropriété et les questions qui viennent d'être soulevées n'ont attiré leur attention que marginalement. Avant l'étude d'A. Bourdin, O. Saint Raymond et M.C. Lutrand, sur les décisions de travaux[6], puis la thèse de N. Golovtchenko[7], les recherches sociologiques privilégiaient une seule explication du consensus entre copropriétaires : l'idée selon laquelle l'homogénéité sociale, consolidée par la structure juridique, est ce qui permet aux copropriétaires de s'entendre à la fois sur l'usage des espaces communs et sur la gestion de la copropriété. Certains travaux ont nuancé ce déterminisme, celui de F. Godard et J.R. Pendaries par exemple. Ces auteurs proposent de définir le rapport à la copropriété « comme un apprentissage à une valeur d'échange et à une valeur d'usage : selon que le copropriétaire attache plus ou moins d'importance à l'une ou l'autre de ces deux dimensions, son comportement variera. Ils considèrent ainsi que plus un copropriétaire est éloigné du patrimoine (copropriétaire bailleur) et moins il sera soucieux de la copropriété et inversement, plus il en est proche (copropriétaire occupant) et plus il jouera le jeu de la coopération ».

Deux autres variables corrigent cet effet de statut, selon les deux mêmes auteurs : la place qu'occupe le bien immobilier dans la trajectoire résidentielle du ménage ; la richesse relative de celui-ci. Ce type d'analyse, essentiellement économique, présente l'avantage de ne pas ramener les différentes attitudes à des déterminations culturelles, mais de les aborder sous l'angle des « stratégies de consommation résidentielle », un des terrains sur lesquels se placent les relations entre copropriétaires. Elle aboutit à une analyse des rapports de pouvoir au sein de la copropriété selon laquelle « l'homogénéité totale » du syndicat n'est pas indispensable : « Une homogénéité partielle, limitée au groupe dominant qui gouverne le syndicat » suffit pour assurer le bon fonctionnement d'une co-

[6] A. Bourdin, O. Saint Raymond et M.C. Lutrand, 1991.

[7] Cette thèse, achevée en 1998, propose l'analyse de plusieurs copropriétés du point de vue de la sociologie de l'action organisée. Je ne manquerai pas de faire allusion aux quelques points de jonction de nos analyses respectives.

propriété[8]. Mes analyses ne confirment pas cette proposition. Elles invitent même à distinguer très nettement la fixation des normes en matière de voisinage, où d'ordinaire un groupe dominant donne le ton, et le « gouvernement » d'un syndicat : la domination d'un groupe ne neutralise pas le pouvoir des minorités. La distribution du pouvoir peut favoriser ceux qui construisent les décisions ou ceux qui font obstacle à leur exécution.

LES DIFFÉRENTS PROCESSUS DE DÉGRADATION

Beaucoup de travaux se sont attachés aux facteurs « externes » qui conduisent à la dégradation d'une copropriété. Entendons par là les processus que la gestion ne peut empêcher, mais dont elle peut éventuellement contrôler les effets et qui sont, dans leur principe, indépendants des « dysfonctionnements sociaux » évoqués précédemment. Ces facteurs sont multiples. Ils prennent une importance variable selon les cas. Les causes initiales d'une dégradation résident précisément dans la conjugaison, chaque fois singulière, de ces facteurs. Une classification de ces causes requerrait une quantité d'analyses comparables sur un grand nombre de copropriétés. La sommation des travaux déjà accomplis, si elle ne permet pas encore une analyse comparative rigoureuse, met en évidence des correspondances entre des types d'immeuble (en fonction de l'âge du bâti, de l'histoire de la mise en copropriété, de la localisation, du peuplement…) et des types de processus : les difficultés des grandes copropriétés des années 1960-70 construites à grand renfort d'aides publiques ne sont pas celles des petites copropriétés anciennes de centre ville.

Certains travaux de classification ont déjà été effectués sur les copropriétés d'une même localité (celles de Saint-Etienne, de Toulouse, de Grenoble, notamment). Ils fournissent des éléments de connaissance sur la segmentation des marchés locaux de la copropriété et font apparaître que la dégradation d'une copropriété est une conséquence de sa dévalorisation, forcément liée au contexte local. Evidemment, on se gardera d'extrapoler à partir d'analyses localisées portant sur un petit nombre de cas. On se contentera d'observer qu'elles convergent sur un point au moins : l'analyse des marchés locaux du logement est nécessaire pour comprendre pourquoi certaines copropriétés se dégradent, et pourquoi d'autres surmontent des handicaps qui seraient rédhibitoires dans d'autres types de contextes.

[8] F. Godard et J.R. Pendaries (*Les rapports de propriété du logement*, Nice 1976), cité par N. Golovtchenko, 1998, p. 80-84.

En se fondant sur son propre réseau d'adhérents, l'Association des responsables de copropriétés propose une classification qui transcende les particularités locales. Après avoir estimé à 20% environ la proportion du parc de logements en copropriété connaissant des difficultés, les auteurs invitent à distinguer trois types de situation[9] :

- « la petite copropriété dégradée », caractérisée par sa vétusté (due notamment au retard d'entretien), de forts taux d'impayés, des charges de plus en plus lourdes, des problèmes chroniques concernant l'eau (réseaux vétustes), des logements petits et suroccupés, des occupants sans titres ;
- « la grande copropriété des années 1960 », où le taux d'impayé est considérable, les charges excessivement lourdes, les bailleurs (dont certains « marchands de sommeil ») en nombre croissant, une grande part des équipements et des bâtiments obsolètes, et dont la structure juridique est complexe ;
- « les copropriétés des villes nouvelles », qui comptent une proportion importante de familles fortement endettées (à cause de prêts immobiliers à taux de remboursement progressif, notamment), qui doivent aussi faire face à des charges plus lourdes que celles prévues initialement, à de très forts taux d'impayé, à des malfaçons et qui sont souvent dotées de structures juridiques complexes (l'association syndicale libre réunissant plusieurs copropriétés en difficultés en est un exemple assez courant).

Cette classification empirique ouvre la voie d'une comparaison systématique des processus de dégradation qui reste encore à faire. Elle montre que les copropriétés ne sont pas toutes soumises aux mêmes contraintes et que la combinaison des facteurs de dégradation appelle des stratégies de gestion différenciées. Elle démontre aussi que l'anticipation de la dégradation suppose une vigilance sur de multiples critères.

Si l'on synthétise l'apport des différentes études effectuées sur les causes « externes » de dégradation des copropriétés, on peut dégager, outre la vétusté, quatre principaux facteurs :

- En premier lieu, la diminution des valeurs immobilières, effet de leur localisation, ou, plus précisément, effet croisé de leur situation géographique et de leur position sur le marché local du logement : une copropriété peut se trouver en position d'offre rare ou d'offre concurrencée[10]. Une étude, réalisée par

[9] Cela ressort des statistiques effectuées sur le parc des adhérents de l'association, soit environ 5 000 immeubles, ainsi que « par extrapolation pondérée » d'une enquête effectuée par le PACT ARIM 93 sur la Seine-Saint-Denis (1998, p. 176-177).

[10] Pour reprendre les termes de l'étude d'A. Bourdin et *alii, op. cit.*

l'agence d'urbanisme de l'agglomération stéphanoise, montre, à partir d'un échantillon présentant les mêmes caractéristiques initiales (même constructeur, même qualité de construction, même type de clientèle), que la localisation est ce qui fait le destin d'une copropriété[11]. Celles qui se trouvent dans un contexte avantageux prospèrent, celles dont l'environnement se dévalorise périclitent. Même si d'autres analyses invitent à penser que l'évolution d'une copropriété peut être plus autonome[12], sa valeur est toujours relative à l'état du marché ou du segment du marché où elle est située.

– La mauvaise qualité des constructions, qui entraîne les copropriétaires dans des dépenses précoces pour gros travaux : l'obsolescence rapide ne touche pas seulement les immeubles construits pendant la période des grands ensembles et du logement de masse, elle concerne aussi des constructions bien plus récentes, produits de consommation parfois attrayants, mais vieillissant prématurément[13]. La durabilité de la construction est généralement considérée comme acquise, alors que son évaluation rigoureuse pourrait minimiser les risques de dégradation.

– Les conditions de commercialisation des logements, qui déterminent le profil des premiers copropriétaires et orientent durablement la structure socio-économique de la propriété : la vente initiale des logements ne rencontre pas toujours le succès espéré, ce qui fait baisser d'emblée la valeur de l'immeuble ; en outre les prêts aidés par l'Etat ont parfois été distribués sans garanties suffisantes, à des ménages qui ne présentaient pas toutes les conditions de solvabilité pendant la durée de l'amortissement. Ceci est à l'origine de ce que certains ont appelé les « naufrages du PAP » (« prêt pour l'accession à la propriété »).

– La structure même de la copropriété : les critiques les plus vives ont porté sur les grands ensembles dont le gigantisme a été jugé incompatible avec le statut de la copropriété. Plus récemment, la complexité de certains montages juridiques a été identifiée comme une cause fréquente de dysfonctionnement : lorsque plusieurs copropriétés dépendent les unes des autres pour certains services ou lorsqu'une même copropriété associe logements pavillonnaires

[11] EPURES, 1989.

[12] Le mémoire de T. Josse par exemple, montre que l'on peut « habiter bourgeoisement aux Minguettes » (*Les tribulations d'une copropriété dans un grand ensemble stigmatisé*, mémoire de fin d'études à l'ENTPE, Lyon, 1996, 108 p.).

[13] Les malfaçons sont un indice de la faible qualité technique des constructions récentes. Selon un sondage effectué par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région Ile-de-France (IAURIF), en 1993, elles touchent 30% des logements construits avec des « prêts pour l'accession à la propriété » (principale forme d'aide publique à la construction de logements en accession à la propriété entre 1977 à 1995) dans les villes nouvelles de la région.

et collectifs… Plus généralement, de nombreux experts jugent depuis l'origine que « l'hétérogénéité qui caractérise la structure de l'ensemble immobilier » (par opposition à l'immeuble) se prête mal à l'application du statut de la copropriété[14].

POUR UNE ANALYSE SOCIOLOGIQUE DE L'INCERTITUDE

Il ressort de ces études que certaines dégradations auraient été quasiment programmées. Elles livrent des clefs qui permettraient d'éviter de reproduire certaines erreurs, relatives à la conception, au financement, au montage juridique, premiers éléments décisifs de l'histoire d'une copropriété. Mais elles laissent perplexe quant à la possibilité d'intervenir pour empêcher les périls annoncés. Surtout, elles font apparaître une grande marge d'imprévisibilité, qui tient notamment à la manière dont les facteurs de dégradation sont traités par les acteurs de la copropriété. Quelques études à visées opératoires s'attachent à la recherche des conditions qui peuvent empêcher la dégradation. Celle de R. Ballain, M. Bonneville et C. Jacquier[15] fut une des premières à s'intéresser à des cas de redressement autonome. Leurs conclusions portent sur les conditions favorables à un effort collectif des copropriétaires pour assurer le bon fonctionnement quotidien et améliorer le cadre de vie (valeur d'usage) d'une part, éviter la baisse des valeurs mobilières (valeur d'échange) d'autre part : une majorité de copropriétaires occupants ; la mobilisation des compétences techniques des copropriétaires pour une gestion courante de qualité ; la « capacité d'initiative des syndics et des conseils syndicaux », qui parviennent à faire adopter un programme de travaux grâce à un effort patient d'information et de persuasion.

Ces analyses donnent une large part au rôle des acteurs, à la capacité d'initiative de certains groupes sociaux. Mais rares sont celles qui dépassent ce constat : l'hétérogénéité sociale est une condition défavorable et le poids de certaines catégories peu entreprenantes constitue une force d'inertie : propriétaires bailleurs, personnes âgées, ménages peu fortunés… Elles omettent la dynamique des relations en tant que telle : les modalités de coopération qui favorisent les comportements identifiés comme vertueux (initiative des conseils syndicaux, circulation de l'information…).

Plusieurs auteurs posent d'emblée que la diversité des stratégies est inhérente à la nature du bien immobilier. Ce faisant, ils attribuent au désaccord une plus

[14] F. Givord, C. Giverdon, 1992, p. 37.

[15] R. Ballain, M. Bonneville et C. Jacquier, 1989.

haute probabilité[16]. La recherche d'A. Bourdin, O. Saint Raymond et M.C. Lutrand[17] sur les décisions de travaux apporte un éclairage sur ces divergences stratégiques. Les auteurs proposent une classification des copropriétés selon plusieurs critères. Outre 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.

Je me propose de poursuivre sur cette voie, à partir d'une hypothèse clef. Les mécanismes habituellement identifiés comme des facteurs de dégradation n'en sont en fait que les conditions : en dernière analyse, leur effet dépend des comportements de ceux qui gèrent la copropriété. Cette hypothèse conduit à se placer au niveau même où se prennent les décisions, susceptibles d'enrayer la dégradation ou au contraire de la favoriser, de passer de l'analyse des causalités à celles des modalités : comment une copropriété en vient-elle à se dégrader, ou comment fait-elle face aux difficultés qui sont les siennes ?

Il s'agit donc de comprendre la copropriété comme un système de décision, dont le fonctionnement repose autant sur les relations entre acteurs que sur les « compétences » plus ou moins grandes des uns et des autres : syndics et copropriétaires, entreprenants ou passifs, acteurs égoïstes ou soucieux des intérêts communs. Ce choix est motivé par la volonté de produire des analyses que les acteurs eux-mêmes puissent s'approprier (sinon des résultats directement opératoires). Mais surtout, il est fondé sur ce double constat : en matière de copropriété, le point de vue déterministe sur la dégradation est insuffisant[18] et, même

---

[16] Selon J.D. Coffin (1982), les différentes stratégies relatives à la gestion s'expliquent par « la spécificité du bien immobilier, caractérisé par une triple valeur : valeur marchande liée aux caractéristiques techniques du bâtiment et à son confort ; valeur foncière dépendant de sa localisation et de son environnement en équipement et services ; valeur d'usage liée à sa fonction de logement et à son caractère patrimonial et affectif » (p. 6). Selon ce point de vue une volonté de valorisation peut recouvrir des logiques d'action différentes : valorisation du patrimoine et augmentation de sa valeur locative ne sont pas équivalentes.

[17] A. Bourdin *et alii, op. cit.*

[18] Plusieurs observateurs attestent cette position. Ainsi N. Golovtchenko, à propos de l'une de ses études de cas : « Malgré un contexte environnemental peu favorable, des valeurs locatives en baisse, une situation urbaine en zone déqualifiée, une connexion tardive du quartier aux fonctions urbaines, des malversations et malfaçons de départ très importantes, [...] une forme architecturale un peu datée pour ne pas dire obsolète, sous l'effet principal d'un leadership

si beaucoup d'observateurs s'accordent à le reconnaître, l'organisation concrète des copropriétés reste une « boîte noire » : conjonction aléatoire d'idiosyncrasies plus ou moins compatibles ou fonctionnement prescrit dont l'application varie selon les compétences des agents. Le traitement, par les acteurs de la gestion, des contraintes et des difficultés auxquelles ils sont exposés demeure méconnu.

L'hétérogénéité sociale dénoncée par de nombreux observateurs offre une explication très insuffisante de l'incertitude croissante ressentie par les acteurs. En effet, cette explication repose sur l'idée que, pour chaque membre, le syndicat fiable serait un groupe qui lui ressemble. La confiance nécessiterait une adhésion au groupe, et serait forcément menacée par toute modification de sa substance. Elle serait donc d'autant plus improbable que s'ouvre l'accès à la propriété (tendance peu réversible) et que le consensus sur la notion même de copropriété s'amenuise. En fait, cette thèse condamne (sans le voir ?) le principe même de copropriété, sans se donner les moyens d'en éprouver vraiment la validité. Celle-ci se mesure à la confiance que les acteurs font aux règles censées agencer leur activité, après voir accepté de devenir co-propriétaires sans se connaître. Il faut pour cela mettre en regard règles juridiques et organisations concrètes.

SORTIR DE L'APPROCHE JURIDIQUE DE LA COPROPRIÉTÉ

La copropriété, notion juridique, se définit comme une « modalité du droit de propriété découlant de la pluralité des titulaires du droit sur la chose, d'où il résulte que le droit de propriété de chacun est ramené à une quote-part [...]. Le terme désigne souvent dans la pratique la situation d'un immeuble construit et divisé en appartements attribués privativement à des personnes déterminées[...] »[19]. En termes weberiens, la copropriété, en gagnant son autonomie par rapport à la propriété, est devenue un champ, c'est-à-dire un domaine tout à fait autonome, doté de son propre corps de spécialistes, dont l'utilité s'est accrue à mesure que les règles du champ se sont complexifiées. En effet, depuis la loi de 1938 qui lui confère un statut, paraissant ainsi combler un « vide juridique », la multiplication de la jurisprudence et les lois successives (notamment celles de 1965 et de 1986) rendent les règles de fonctionnement de la copropriété moins lisibles pour un œil non expert. C'est pourquoi un mode d'expertise quasi exclusif s'est imposé : l'expertise juridique. Au point que, note N. Golovtchenko, « la plupart des problèmes soulevés par la copropriété ont été transformés en

volontariste, la copropriété semble trouver les ressources nécessaires à la mise en œuvre d'un plan de patrimoine. » (*op. cit.*, p. 385).

[19] *Termes juridiques*, Paris : Dalloz, 1996.

questions juridiques »[20]. Même si les études non juridiques sur la copropriété se multiplient, notamment suite au développement d'une commande publique sur les copropriétés en crise, même si émergent des mouvements de défense des copropriétaires qui développent leurs propres méthodes de diagnostic et de conseil, la copropriété reste le fief quasiment incontesté de juristes qui en ont fait leur spécialité[21]. Cette omnipotence de l'expert confirme la parenté entre la copropriété et la notion de « système abstrait » définie par A. Giddens. L'expert est celui qui entretient la confiance du profane dans une structure qu'il méconnaît. C'est selon cet auteur la raison d'être de la confiance[22].

Il appartient donc à l'expert de réaffirmer la valeur de la structure de confiance qu'il représente. Mais, face aux situations critiques, le spécialiste de la copropriété a souvent des paroles incantatoires : il préfère affirmer que les défaillances de la structure sont des aberrations (on aura l'occasion de l'observer au sujet des impayés, dans le quatrième chapitre). Si ces experts reconnaissent que la copropriété donne lieu à des dysfonctionnements, c'est presque toujours pour proposer d'y introduire une régulation par le droit. Certains déplorent aujourd'hui que le droit de la copropriété porte sur la « structure foncière »[23] et non sur les relations sociales dont elle est le substrat. Ils reconnaissent que cette définition est manifestement insuffisante, au point d'envisager une révision profonde de la loi de 1965, jugée « déchirante » par certains[24]. La réponse aux difficultés actuelles réside-t-elle exclusivement dans un ajustement du droit ? Ne faut-il pas commencer par observer attentivement les cas auxquels il paraît le plus inadapté ? Cela conduit à s'intéresser aux situations dont la notion juridique de copropriété est le fondement, la justification, le cadre, mais qu'elle ne suffit pas à expliquer :

---

[20] *Op. cit.*, p. 58.

[21] Sur la construction historique de ce champ, le point de vue de C. Atias, juriste lui-même, a quelque chose de corrosif : « Tout le mouvement ultérieur du droit français [après 1804, année de naissance du Code civil] l'a porté à raisonner comme si la copropriété immobilière était évidemment une institution spécifique. Des spécialistes, juristes ou non, sont apparus. Le très grand nombre de copropriétés, la multiplication impressionnante des procès paraissaient justifier en quelque sorte leur existence. Il leur suffirait de réclamer une législation particulière ; et comme celle-ci serait impérative, pointilleuse, complexe, d'application incertaine, elle contribuerait à imposer le recours à des spécialistes. » (1995, p. 3).

[22] « On n'a pas besoin de faire confiance [...] à un système dont les rouages sont parfaitement connus et compris. On a dit que la confiance était un «outil permettant d'affronter la liberté des autres» [D. Gambetta], mais la première situation exigeant un besoin de confiance n'est pas l'absence de pouvoir, mais l'insuffisance d'information » (1994, p. 40).

[23] C. Giverdon « L'institution de la copropriété à la croisée des chemins », p. 32, 1998.

[24] *Idem*.

des contenus sociaux particuliers, des histoires collectives, des agencements singuliers d'acteurs, des systèmes de décision et d'interaction contingents.

Pour cela, le premier pas consiste à extraire la copropriété du champ juridique pour l'introduire dans celui de la sociologie de l'action organisée[25]. Cette sociologie est particulièrement attentive à la manière dont les comportements des acteurs sont conditionnés par le contexte organisationnel, et elle démontre que, dans toute organisation (ou système d'action), les relations ne se réduisent pas à l'application des règles explicites qui visent à les formaliser. Elle invite à rompre avec l'attitude courante, qui consiste à ramener la structuration de ces systèmes aux contraintes impliquées par leur cadre formel.

Le paradigme de l'action organisée est particulièrement adapté à la copropriété car il met l'accent sur le décalage entre structure formelle et fonctionnement effectif. Il permet de saisir à la fois les systèmes fortement structurés et ceux qui se rapprochent du « modèle de la poubelle » (ou « anarchie organisée »). La copropriété, telle qu'elle est habituellement décrite, répond assez bien à ce type, défini par Cohen, March et Olsen en 1972 et commenté par E. Friedberg : « Toute situation de choix dans une anarchie organisée peut ainsi être assimilée à une «boîte à ordure» ou à une «poubelle» dans laquelle se déchargent constamment des courants relativement indépendants de «problèmes», de «solutions» et de «participants à la recherche de décisions». Ces courants se rencontrent dans des situations de choix et s'y cristallisent en une décision. Cette rencontre et cette cristallisation seront donc le plus souvent fortuites, non complètement voulues et maîtrisées, et tributaires d'événements ou d'enchaînements temporels imprévus. ». E. Friedberg conseille d'utiliser ce type davantage comme une heuristique que comme un modèle, considérant que dans toute forme d'organisation peuvent se trouver de telles situations[26]. Ce point de vue consiste à observer la relation entre action collective et cadre formel, particulièrement problématique dans les copropriétés, qui sont a priori des systèmes faiblement liés.

CONSTRUCTION DES ENJEUX ET ORGANISATION DU SYSTÈME D'ACTEURS

En effet, dans une copropriété, les règles formelles constituent une structure très lâche : elles définissent à peine une organisation, au sens habituel du mot. Les relations entre acteurs, leurs rôles respectifs, le but de leurs actions communes

[25] Ma démarche s'inspire notamment des propositions d'E. Friedberg (1993).

[26] E. Friedberg, *op. cit.*, p. 72-73.

ne sont pas strictement codifiés. Plus exactement, ils ne le sont que partiellement. Selon la plupart des commentateurs, le législateur s'est surtout appliqué aux trois pièces maîtresses de l'organisation, celles qui assurent la gestion de la copropriété : l'assemblée générale, que certains qualifient d'« organe souverain » ; le syndic, mandataire du syndicat des copropriétaires ; le conseil syndical, souvent défini comme « organe consultatif », officiellement intermédiaire entre le syndicat et son syndic. Rares sont les copropriétés où sont ignorées les règles inscrites dans le statut de la copropriété et celles que prescrit leur règlement : généralement, le rôle du conseil syndical, celui du syndic, leurs prérogatives et leurs responsabilités respectives, les procédures de décision en assemblée générales se conforment aux définitions minimales qu'indique le droit de la copropriété. Le même respect est généralement accordé au règlement qui institue le découpage des lots, dont découle la quote-part de chaque copropriétaire et donc le poids relatif de son vote. Mais ce cadre formel laisse d'importantes marges d'incertitude. C'est pourquoi l'analyse de l'organisation, sans ignorer ce cadre, doit surtout observer la manière dont les acteurs l'actualisent, ou le détournent, mais surtout, y ajoutent leurs propres règles du jeu, explicites ou implicites.

L'essentiel de l'incertitude réside dans cette donnée non codifiée : l'interdépendance inhérente à la copropriété. « L'indépendance réciproque » constitue un principe essentiel, mais que l'on ne peut définir sans en reconnaître les limites, ce que font F. Givord et C. Giverdon par exemple : « les "copropriétaires", étant, individuellement, propriétaires des lots entre lesquels la propriété de l'immeuble est "répartie", il est a priori logique de les considérer comme étant indépendants les uns des autres, encore que l'on ne puisse faire abstraction de leur appartenance à une communauté »[27]. Ce principe est souvent démenti par les faits, ce qui explique que le sentiment d'interdépendance, omniprésent, soit une source d'inquiétude. Bien qu'elle n'apparaisse plus aujourd'hui comme une exception rare, la copropriété est toujours vécue comme une concession par rapport à la propriété pleine et entière. La copropriété est contraignante, en ce qu'elle oblige à se soumettre à des décisions collectives et implique une solidarité financière (potentielle et non-dite en générale, criante dans les situations critiques). Ce que des sociologues ont appelé « l'ambiguïté fondamentale de la copropriété »[28] demeure : « faite pour assurer le sentiment de la propriété », elle déçoit, car « l'Autre y est une double menace : en tant qu'associé et en tant que voisin ». Pourtant, statutairement, l'interdépendance entre membres d'un même syndicat est faible. Le droit ne reconnaît que très peu de cas où les

[27] F. Givord et C. Giverdon, *op. cit.,* p. 199-200.

[28] N. Haumont et alii, 1971, pp. 169-171.

membres du syndicat des copropriétaires sont solidairement responsables[29]. De surcroît, ils ne sont pas contraints à coopérer. Il suffit que se manifestent par le vote des décisions collectives, qui permettent la gestion de la copropriété. Le fonctionnement du système de décision nécessite seulement que le syndicat se prononce sur l'action de quelques-uns ; ce qui est peu contraignant pour chacun des membres puisque la participation de tous n'est requise qu'en de très rares circonstances. On peut même aller jusqu'à considérer que les obligations des membres d'un syndicat se ramènent à une seule : « Si l'on réserve l'obligation de respecter le règlement de copropriété, [le copropriétaire] doit seulement participer au paiement des charges et des dépenses communes »[30]. Le syndicat est donc un groupe faiblement lié en principe, mais dont les membres se sentent néanmoins interdépendants. Ce paradoxe n'est pas sans explication juridique.

L'évolution de la législation vers le dualisme s'est effectuée de façon pragmatique : les copropriétés se sont multipliées et à l'intérieur de chacune d'elles, les équipements collectifs se sont développés (ascenseurs, évacuation des ordures, chauffage central...). Le dualisme fait une plus grande part à l'intérêt de la « communauté » des copropriétaires (manifesté par le syndic, le syndicat des copropriétaires, le règlement de copropriété) au détriment des intérêts particuliers. Si le législateur s'est peu soucié de la gestion de ces intérêts communs, c'est, selon certains commentateurs, parce qu'il refusait la propriété collective pour des raisons idéologiques : « L'essentiel dans la copropriété paraît être cette illusion du dualisme qui permet à chacun de se sentir propriétaire unique, exclusif de son appartement, de son étage et d'avoir des droits sur la chose [...] aussi complets, presque aussi absolus que ceux du propriétaire unique sur sa maison et d'échapper à l'indivision commune haïe [...] par les auteurs du code, et régie en sorte d'être précaire et inorganisée... »[31]. On peut aussi se demander, ce qui n'est pas contradictoire, si le législateur ne misait pas sur les capacités d'auto-organisation des syndicats, du seul fait de leur intérêt commun pour la propriété.

En résumé, l'organisation concrète d'une copropriété paraît assez contingente. Elle dépend notamment de la manière dont les copropriétaires, en utilisant un cadre formel prédéfini, vivent leurs interdépendances. Evidemment, tous ne sont

---

[29] Ils le sont exceptionnellement en cas de dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers en cas de vice de construction. « Il s'agit là d'une extension de l'article 1386 du code civil qui veut que le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsque celle-ci est arrivée par la suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction. » (S. Lannerée, 1992, p. 59).

[30] F. Givord, Article « Copropriété », *Encyclopaedia Universalis*.

[31] J.L. Mourey, 1970, p. 282.

pas également conscients de la nécessité de réguler les solidarités contraintes. Généralement quelques-uns s'efforcent de prendre en charge cette régulation (ils évoquent, pour l'expliquer, le *sens des responsabilités*, le *dévouement*…). Ceci est conforme aux règles formelles, qui délèguent aux représentants désignés par le syndicat (les membres du conseil syndical) la responsabilité d'assister le syndic dans la gestion de la copropriété. L'effort de régulation consiste essentiellement à faire en sorte que le syndicat puisse prendre des décisions. Car pour qu'une copropriété fonctionne, il faut que des délégués soient nommés et soumettent au vote des propositions (offres d'action ou candidatures), il faut ensuite que des majorités se constituent (plus ou moins importantes selon l'objet de la décision). Le rôle de certains acteurs dans la construction des décisions est certainement une des premières dimensions de l'organisation.

Le statut de la copropriété, qui privilégie l'intérêt commun, est-il favorable à la formation de structures collectives, gérant ces intérêts ? Ou l'intérêt commun suscite-t-il une action collective, spontanée[32] ? Tout porte à croire que la copropriété oscille entre ces deux pôles : une organisation hyperstructurée d'acteurs visant des buts communs, des formes d'actions plus aléatoires et spontanées.

SYSTÈME DE DÉCISION ET SYSTÈME DE VOISINAGE

Il serait vain d'analyser les relations entre les acteurs d'une copropriété sans chercher à comprendre leur rapport à ce qui est à la fois un bien et une habitation, qu'ils ont à gérer en commun et qu'une partie d'entre eux habite. Dans ce contexte, on ne peut considérer l'acteur comme le simple porteur d'une stratégie selon la perspective de l'utilitarisme méthodologique, selon laquelle toute action implique intention, réflexion, anticipation, calcul. On ne doit pas négliger qu'il est aussi habitant, doté d'un passé résidentiel et d'attentes, plus ou moins ajustées à ses ressources, sociales, culturelles, économiques. Si l'on veut comprendre la nature de leurs relations, il convient de reconnaître aux acteurs une épaisseur sociologique en tant qu'habitants, et par conséquent, voisins.

D'abord, les relations nées de la proximité spatiale ne se réduisent pas à des contacts contingents et évanescents, masquant des réalités sociologiques d'un

[32] L'action collective, explique E. Friedberg, se définit en principe comme « un mouvement d'essence plus ou moins spontané, aux frontières incertaines et avec des structures fluides, émergentes et informelles [...]. L'action y est irréductible au calcul. Elle relève au contraire de la solidarité perçue et exercée. Elle est l'expression et le produit d'une logique de l'engagement et du dévouement à la cause commune, c'est-à-dire d'une logique affective plutôt qu'instrumentale. » (*op. cit.*, p. 12-13).

autre ordre. Ceci a déjà été démontré et peut être considéré comme acquis : la proximité spatiale « implique processus d'emprunt et de refus, de réaffirmation réactive des valeurs propres, phénomènes d'assimilation et phénomènes de distinction »[33]. Autrement dit, le rapprochement physique n'efface pas les différences sociales (le passé social des individus n'est pas aboli par de nouveaux voisinages) ; mais il ne reste pas sans effet sur ce qui constitue les identités sociales (les statuts, les styles de vie, les valeurs…). Ainsi, il arrive que la copropriété suscite des cohabitations inédites : des ménages extrêmement différents, selon les catégories de classement habituelles de la sociologie, se retrouvent côte à côte. Cette situation les conduit à se comparer les uns aux autres, à se classer les uns par rapport aux autres. Comme dans tout système de voisinage, des différences et des oppositions naissent ainsi, qui se nourrissent des conflits quotidiens sur l'éducation, les représentations du propre et du sale, le bruit, etc. ; et des groupes se constituent, formés d'individus qui se reconnaissent des points communs. On peut supposer que ces processus, qui caractérisent le fonctionnement des systèmes de voisinage, viennent complexifier le fonctionnement des systèmes de décision. C'est à peu près l'idée qu'exprimaient N. Haumont, A. Haumont et H. Raymond lorsqu'ils constataient qu'une copropriété superpose un « système juridique » et un « système de voisinage »[34]. Pour les raisons qui viennent d'être exposées, l'expression « système juridique » est inadéquate. J'emprunte à ces auteurs l'hypothèse de deux systèmes superposés, qui dédoublent le copropriétaire-habitant, en lui imposant deux champs de relation différents, mais non distincts : l'un en tant qu'associé, l'autre en tant que voisin. Mais j'inverse la question qu'ils posaient : « Si le voisin devient l'associé, les relations de voisinage se trouvent-elles changées ? »[35]. Je préfère en effet me demander en quoi les interactions de voisinage modifient le fonctionnement d'un système de décision. Cette question est essentielle lorsqu'on s'intéresse à des situations que les acteurs eux-mêmes jugent critiques. Dans ce processus, les copropriétaires n'abandonnent pas le rôle de voisin pour celui d'associé ; les effets confus de la proximité spatiale ne s'estompent pas pour laisser place au calcul et à la rationalité par finalité.

Système de décision et système de voisinage, que les représentations habituelles de la copropriété confondent, ont chacun leur propre rationalité. C'est pourquoi il est nécessaire de les distinguer. Cela permet d'éviter deux erreurs courantes. D'abord, celle qui consiste à croire que les deux systèmes coïncident nécessai-

[33] J.C. Chamboredon, 1985, p. 455.

[34] N. Haumont, A. Haumont et H. Raymond, 1971.

[35] *Idem*, p.131.

rement. C'est ce que fait Y. Gautier, lorsqu'il oppose cet argument à la possibilité donnée aux copropriétaires par la loi Bonnemaison de 1986 de se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire non membre du syndicat : « Un immeuble en copropriété est comme une grande famille. Il est donc choquant qu'une personne extérieure puisse voter alors qu'elle ne connaît rien à la vie du syndicat »[36]. Il confond « la vie du syndicat » personne morale avec celle du collectif lié à l'immeuble (patrimoine partagé et habitation commune). La seconde conséquence de cette confusion consiste à penser que les décisions, parce qu'elles sont influencées par les relations de voisinage, sont entachées d'irrationnel, alors qu'elles répondent seulement à une autre logique, requièrent d'autres explications.

On ne peut comprendre l'organisation d'une copropriété sans distinguer système de décision et système de voisinage et mesurer à quel point ils sont entremêlés. Il ne suffit pas de constater que les assemblées de copropriétaires sont la caisse de résonance des conflits de voisinage ; mais il ne faut pas non plus considérer les inimitiés et les sympathies entre voisins comme une altération superficielle de relations fondamentalement stratégiques (fondées sur des intérêts « objectifs »). Car système de voisinage et système de décision sont constitués par les mêmes acteurs, s'effectuent dans un même contexte. Généralement, les acteurs ne perçoivent pas le passage d'un système à un autre : il ne se manifeste pas nécessairement par un changement de registre relationnel. Mais il est intéressant de noter à quelles occasions les acteurs aperçoivent l'existence des deux systèmes : lorsqu'elle devient une source de dysfonctionnement, parce qu'ils sont conduits à trahir les règles qui prévalent dans l'un des deux systèmes. C'est bien de telles interférences que les enquêtés dénoncent lorsqu'ils relatent, par exemple, qu'Untel a refusé de voter la saisie des biens de *son voisin*, qu'Unetelle vote systématiquement contre la voisine qui l'indispose, ou qu'un autre ne dit plus « bonjour » depuis une assemblée houleuse ; bref, lorsqu'ils jugent que les désaccords stratégiques empêchent les relations de bon voisinage, ou que les alliances et les conflits de l'ordre du voisinage brouillent la rationalité des stratégies relatives à la gestion de la copropriété.

Plus généralement, les relations au sein du système de décision sont vécues comme le prolongement naturel des relations de voisinage, ou inversement. Ainsi, un copropriétaire présente la formation du conseil syndical dont il fait partie de la manière suivante : *On avait commencé à faire connaissance avec d'autres voisins et puis on a repris au pied levé la copropriété*. La coopération pour la ges-

[36] Directeur de l'Union nationale de la propriété immobilière, interviewé par la revue *Diagonal*, n°36, mars 1986, p. 6-10.

tion peut être vécue comme le prolongement naturel du bon voisinage. D'autres exemples laissent entendre, à l'inverse, que les accords et les désaccords exprimés en assemblée générale déterminent la structure des relations de voisinage ; ainsi les sympathies naîtraient des convergences de vue quant à la gestion de la copropriété, et les conflits stratégiques seraient ce qui généralement empêchent un voisinage paisible.

Les différences et les oppositions entre copropriétaires sont-elles déterminées par l'organisation du système de décision ou naissent-elles des rapports de voisinage ? En tous cas, tout porte à croire que la copropriété n'implique pas la « projection morale d'une unité de statut »[37] et qu'elle se caractérise plutôt par l'effet combiné de deux logiques relationnelles. C'est ainsi que peut être expliquée la violence des oppositions entre majorité et minorités dans les trois copropriétés qui sont l'objet du prochain chapitre.

La coexistence de deux sous-systèmes au sein d'un système d'action organisé n'est pas propre à la copropriété : « Le système est nécessairement intégratif, mais son intégrativité même repose sur un mouvement et sur des échanges entre sous-systèmes qui ont chacun leur rationalité »[38]. C'est précisément ce qu'il s'agit de vérifier. Cela amène à clarifier la nature des deux systèmes (ou « sous-systèmes ») qui constituent la copropriété. A première vue, le système de décision vise à orienter, superviser ou valider l'action du gestionnaire en titre (le syndic), tandis que le système de voisinage est un système d'interactions suscitées par la proximité spatiale. La définition de ce second système peut être précisée en référence à cette définition de la notion de « milieu », par J. Rémy : « lieu d'une convergence non intentionnelle entre une pluralité de trajectoires individuelles débouchant sur une solidarité d'effets »[39]. Il est un contexte de co-présence où se déploient des pratiques essentiellement routinières. La sociologie des organisations incite tout particulièrement à observer ce qui fait lien ou au contraire empêche les échanges entre sous-systèmes. Cela fait surgir deux interrogations. Si ces interactions ne sont pas pensées, on peut s'attendre à ce que le système de décision fonctionne comme un système clos, sans information suffisante sur le système de voisinage. Mais la coordination entre les deux systèmes paraît problématique : sur la scène quotidienne, les pratiques sont régies par la conscience pratique, elles s'ordonnent tacitement (en s'ajustant éventuellement les unes aux autres) ; le fonctionnement du système de décision nécessite

[37] N. Haumont, A. Haumont et H. Raymond, op.cit.

[38] L. Sfez, 1992, p. 344.

[39] Conférence à Marly-Le-Roy, janvier 1999.

quant à lui que les acteurs prennent des positions explicites et rendent compte de leur choix. Or une partie des questions dont ils sont censés débattre concerne la vie quotidienne, l'usage, les « arts de faire », étrangers au discours (voire à la « conscience discursive »)[40]. Ceci est un des obstacles à la communication entre les deux systèmes au sein d'une copropriété.

COPROPRIÉTÉ NORMALE VERSUS COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

Le statut de la copropriété paraît fournir des règles de fonctionnement adéquates pour un certain nombre de copropriétés, où ces règles paraissent suggérer des normes de comportement qui s'imposent d'elles-mêmes. Mais dans certains cas, ces règles semblent perdre tout pouvoir régulateur. C'est ce que recouvre la dichotomie habituelle copropriété normale/copropriété en difficulté. J'ai d'abord pris au sérieux cette opposition et cherché à en comprendre le sens en interrogeant des professionnels de la gestion des copropriétés (syndics et experts) dans la première phase de mes recherches[41]. Par la suite, il est apparu que ces deux notions désignent en effet deux états fort différents de la copropriété, deux formes sociales, dont les modes de fonctionnement s'opposent même s'ils suivent en principes des règles identiques.

Il existe un rapport réciproque entre difficultés de gestion et dynamiques sociales : les difficultés transforment le fonctionnement social des copropriétés. Celles-ci s'enferment alors dans un cercle vicieux où mécanique sociale et difficultés de gestion s'entretiennent mutuellement. La tendance observée est celle d'un durcissement des conflits et d'une transformation des différences de degré en différences absolues, car désaccords stratégiques et oppositions sociales nourries par la proximité spatiale se renforcent mutuellement. Ce sont les difficultés qui conduisent les copropriétaires à prendre conscience, douloureusement, de leur interdépendance. C'est leur association forcée qui fait alors problème : les copropriétaires ne se contentent pas d'imputer les dysfonctionnements de la copropriété à des causes externes ou à des défaillances et à des

[40] Cf. notamment J.-F. Augoyard (1979) ou A. Giddens : « La plus grande partie de cet énorme «réservoir de connaissances», selon l'expression de Schutz, ou ce que je préfère appeler le savoir commun mis en jeu dan les rencontres, n'est pas directement accessible à la conscience des acteurs. La quasi-totalité du savoir commun est de nature pratique : il est inhérent à la capacité de «continuer» d'accomplir les routines de la vie sociale » (1987, p. 52).

[41] Je ne me place pas du point de vue des sciences de la gestion et par conséquent, je ne cherche pas à évaluer la situation de la copropriété selon des critères différents de ceux des acteurs.

manquements individuels. Ils mettent en cause le principe même de copropriété. Le basculement d'un état à l'autre peut être rapide et brutal. Cela fait de toute copropriété une organisation fragile.

La copropriété normale est habituellement décrite comme celles où tous les copropriétaires sont certains d'adhérer aux mêmes valeurs, traditionnellement attachées à la propriété. Tout se passe comme si cette entente sur les valeurs permettait de faire l'économie d'un projet et excluait tout questionnement sur les objectifs de la gestion, c'est-à-dire sur ce que doit être la copropriété, vers quel état elle doit tendre (c'est sans doute la raison pour laquelle les assemblées générales ont la réputation d'être si fastidieuses : elles sont, pratiquement, sans enjeu), et comme si elle suffisait à réguler les relations entre copropriétaires. Il faut que des difficultés apparaissent pour que les copropriétaires se trouvent face à cette question : quelle sorte d'organisation formons-nous ? L'incompétence des copropriétaires n'est dénoncée que lorsque les difficultés apparaissent. On entend alors les experts dire que les copropriétaires ne comprennent pas ce qu'est une copropriété[42]. Est-ce à dire que les copropriétés normales fonctionnent sur la base d'une entente tacite et d'une confiance qui se passent de la vigilance des copropriétaires ? Dans cette hypothèse, la copropriété normale serait celle où la structure de confiance fonctionne de façon optimale, permettant aux copropriétaires de s'installer dans un sentiment de sécurité passif[43]. Pour cette raison, le meilleur exemple de copropriété normale serait sans doute à puiser dans le passé, avant que le conseil syndical, rendu obligatoire, n'incite les copropriétaires à se mêler davantage de la gestion : « Cette absence de récrimination contre les majorités toutes faites nous conduit à penser que [...] le système fonctionne bien comme système d'administration, comme régulateur de problèmes mais [qu'] il n'engage pas les copropriétaires. Cette capacité purement administrative de l'assemblée explique certainement pourquoi la délégation de pouvoirs est bien acceptée »[44]. « L'espace n'est pas géré collectivement ; l'une des raisons en est que les copropriétaires n'aperçoivent que vaguement quel est l'objet de cette gestion »[45]. Dans un tel contexte, les copropriétaires s'en remettent tout à fait à la structure de confiance.

---

[42] Un syndic déclarait par exemple : *Peu de gens maîtrisent ce qu'est la copropriété ; on achète un appartement dans un immeuble mais pas une part dans une copropriété.*

[43] « La confiance est précisément le lien entre la foi et le sentiment de sécurité passif, et ce qui la distingue du «savoir induit». Ce dernier serait une sorte de sentiment de sécurité justifié par la maîtrise des circonstances. » (A. Giddens, 1994, p. 40).

[44] N. Haumont et alii, 1971, p. 90.

[45] *Idem*, p. 181.

Bien entendu, l'analyse de ces deux types de copropriété vise aussi à comprendre le passage d'un état à l'autre.

LA QUESTION DU CHANGEMENT DANS LES COPROPRIÉTÉS

Comment une copropriété peut-elle se sortir du cercle vicieux où difficultés de gestion et dynamique de conflit s'entretiennent mutuellement ? L'observation de copropriétés « normales » ne saurait suffire pour répondre à cette question. Comment pourraient-elle nous informer sur les conditions d'une meilleure adaptabilité à des difficultés qu'elles méconnaissent ? Les copropriétés qui ont été amenées à inventer de nouveaux modes d'organisation sont rares. Il m'a pourtant été donné d'observer un cas répondant à cette hypothèse d'école, dans des conditions permettant effectivement d'analyser le processus de changement : une des copropriétés en difficulté observée, lors d'une première enquête, en 1995 était *passée de l'autre côté de la barrière* (selon le mot de son syndic), grâce à la pugnacité et au savoir-faire du syndic et du conseil syndical, lorsque j'ai engagé ma seconde recherche, deux ans plus tard.

On peut, en tout état de cause, supposer qu'un tel changement nécessite un processus d'apprentissage collectif, c'est à dire « un processus à travers lequel un ensemble d'acteurs, partie prenante d'un système d'action, apprennent – c'est-à-dire inventent et fixent – de nouveaux modèles de jeu, avec leurs composantes affectives, cognitives et relationnelles. Ces jeux, ou si l'on veut cette nouvelle praxis sociale, expriment et induisent à la fois une nouvelle structuration du champ, ce qui signifie non seulement d'autres méthodes, mais aussi d'autres problèmes et d'autres résultats, en même temps qu'un système d'action différent, se régulant autrement »[46]. Dans une copropriété, un tel processus nécessite une capacité d'innovation particulièrement importante, car aucune norme ni modèle n'existe en la matière, et les méthodes elles-mêmes doivent être créées ad hoc car l'expertise fait défaut.

Quelles sont les conditions qui peuvent permettre une telle évolution ? Ensuite, comment une copropriété peut-elle se réformer ? Le changement peut-il se passer de l'accord explicite des copropriétaires sur les finalités de la gestion ? En tout cas, dans les copropriétés en difficulté, ce projet est nécessairement problématique : il ne peut y avoir le caractère d'évidence tacite, qu'il a lorsque le fonctionnement de la copropriété va de soi.

[46] M. Crozier, E. Friedberg, 1977, p. 395.

S'il est indispensable d'analyser les ressorts internes du changement, on ne peut éviter de se questionner sur l'aide que peuvent y apporter les pouvoirs publics ; d'abord parce que les interventions publiques s'y multiplient, mais aussi parce qu'au-delà des interventions visibles et répertoriées, il semble que la dépendance de certaines copropriétés à l'égard des fonds publics s'accroît. La question de l'autonomie des copropriétés « sociales » se pose donc nécessairement. En particulier, il s'agit de se demander si l'aide publique au redressement et à la réhabilitation de copropriétés peut se concevoir comme une aide ponctuelle au redémarrage de structures autonomes et privées par essence. Ce type de cas est l'occasion d'appliquer à la copropriété un questionnement sur la possibilité d'un changement d'origine externe, souvent posé sur d'autres formes d'organisation.

PREMIER PALIER DE LA RECHERCHE : LE FONCTIONNEMENT DE QUATRE COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Mes recherches sur les copropriétés se sont effectuées en deux temps. Dans un premier temps, je me suis intéressée à des copropriétés récentes en accession sociale qui sont, pour des raisons spécifiques, particulièrement fragiles économiquement et donc peu résistantes à la dégradation : elles réunissent essentiellement des primo-accédants, et des ménages pour lesquels le remboursement d'emprunt, ajouté aux charges de copropriété, constitue un effort extrêmement important. Or, cet effort, objectivement élevé, est d'autant plus difficile à assumer qu'il n'est pas suffisamment anticipé ; à cause du manque d'information préalable sur les charges de copropriété dans certains cas ou de la précarité même de la situation d'une partie des accédants[47]. De surcroît, dans un immeuble récent, la dégradation apparaît encore plus inopinée, pour qui n'est pas formé à évaluer la qualité d'une construction. À cause de ces caractéristiques, qui, en accélérant la dégradation, en font en quelque sorte des cas extrêmes, les copropriétés récentes en accession sociale constituent un terrain indiqué pour analyser l'organisation des copropriétés en crise. L'objectif du premier travail consistait à montrer comment les acteurs se saisissent des difficultés face auxquelles ils se trouvent et à comprendre quelle est la part des dynamiques sociales dans les mécanismes qui conduisent à la dégradation. En termes positifs, il s'agissait de savoir si les acteurs sont ou non en mesure de coopérer pour traiter ces difficul-

[47] Comme l'a fort bien montré P. Bourdieu au sujet du paysan algérien, il faut disposer d'un minimum de garantie sur ses conditions de vie futures, pour pouvoir se construire un avenir par le calcul et être prévoyant. Celui qui ne peut se préoccuper que de sa subsistance immédiate « ne connaît que le futur sans amarre de la rêverie » (1977, p. 67).

tés et d'expliquer comment cette coopération s'organise, car il existe forcément un minimum de coopération, dans la mesure où les institutions qui l'imposent fonctionnent (le conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires).

Cette première recherche s'est attachée à saisir le fonctionnement de quatre systèmes d'action de façon quasi-synchronique. En effet, le fonctionnement d'un système peut être compris à un stade de son évolution; il n'est pas nécessaire de remonter dans le passé, à l'origine des difficultés, pour comprendre ce qui empêche (ou dans certains cas permet) de les résoudre. Choisir une telle posture revient à se placer du point de vue de celui qui veut agir et ne peut rétroagir. Elle me fut donc inspirée par un parti pris pragmatique.

SECOND PALIER : L'OPPOSITION COPROPRIÉTÉ NORMALE/COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ, ET LES DYNAMIQUES DE CHANGEMENT

Afin de compléter la première recherche et comprendre comment change une copropriété, deux démarches complémentaires se sont imposées : l'étude de copropriétés dont le fonctionnement est jugé satisfaisant par leurs propres gestionnaires ; l'analyse de dynamiques de changement dans des copropriétés enfermées dans ce cercle vicieux : débits de charge extrêmement élevés, s'aggravant dans un contexte très conflictuel, jusqu'à compromettre l'habitabilité des immeubles et, à terme, l'exécution de travaux nécessaires à leur conservation. Quatre copropriétés ont été sélectionnées, dont deux avaient déjà été étudiées trois ans auparavant, ce qui constitue un atout précieux pour la compréhension des processus. Chacune d'entre elles a été analysée pour elle-même, selon une procédure spécifique, justifiée par ses particularités : dans deux cas, l'enquête a porté sur l'évolution du système de décision, pendant la durée de l'enquête (environ un an et demi) ; dans un autre, l'attention s'est portée sur le fonctionnement du système (relativement stable), à un moment donné ; dans le quatrième, l'analyse a consisté à comparer deux états successifs de la copropriété (à deux ans et demi d'intervalle). Mais les études de cas ont été conduites dans le but d'alimenter l'analyse comparative, qui répond à une problématique unifiée. Cette seconde recherche a permis de dégager quatre formes de copropriété présentées dans le quatrième chapitre.

Si l'ouvrage fait une large place à la relation des études de cas, c'est afin de démontrer les vertus de l'analyse, seule capable de sortir la copropriété du formalisme juridique. En proposant une telle approche, je ne plaide pas « la cause romanesque de la chair palpitante du concret, serrée d'aussi près que possible ».

Tout au moins, je fais en sorte que la description précise, au service de questions préalablement posées évite ce risque majeur : « l'évanouissement du problème théorique des traits pertinents de la description »[48]. Les détails sélectionnés sont donc reliés aux buts de l'analyse ; ils ne visent pas à produire un tableau exhaustif des localités étudiées. Le choix qui a été fait de les « anonymer » ne nuit donc pas à la compréhension des résultats de la recherche[49].

[48] J.C. Passeron, 1991, p. 187.

[49] Afin de respecter l'anonymat des personnes enquêtées, des noms fictifs ont été donnés aux lieux et aux personnes.

2

Majorité contre minorités, deux copropriétés en conflit

ENQUÊTES SUR LES ACTEURS DES CONFLITS

Le système de décision, pour fonctionner démocratiquement, a-t-il besoin de coalitions, de « cliques » ? Leur existence a été désignée par certains auteurs comme une condition du débat démocratique au sein du syndicat des copropriétaires, et leur absence comme sa principale source de faiblesse : « Le fait qu'on ne rencontre pratiquement pas de cliques exclut la possibilité de développement d'une démocratie directe dont les cliques constituent un élément moteur »[1]. On peut en effet supposer que, pour qu'un débat s'organise, il faut que les idées, éventuellement contradictoires, au sujet des enjeux de la copropriété soient portées par des groupes, qui acceptent de se confronter, en suivant des règles collectivement admises. Mais on peut aussi se demander si le système de décision à la majorité ne polarise pas durablement les oppositions, allant jusqu'à développer une « culture des gagnants et des perdants »[2]. Ce qui constituerait évidemment une perversion du principe de majorité, « principe selon lequel, dans un groupe humain préalablement délimité, la décision qui sera considérée comme celle du groupe tout entier est celle qui a l'accord de la fraction la plus nombreuse du groupe »[3]. Ceci mérite que l'on s'interroge, car la prédominance de la règle de majorité sur celle de l'unanimité est généralement considérée comme un progrès. Ainsi la loi de 1986, qui a abaissé les seuils de majorité nécessaires pour différents types de décision a-t-elle été accueillie par de nombreux spécialistes comme un moyen de rendre le fonctionnement des copropriétés plus dynamique.

La multiplicité des copropriétés figées dans le conflit, mais aussi la peur du conflit, qui souvent fige les copropriétaires, invitent à s'interroger sur l'efficacité de ce cadre censément démocratique. L'affrontement sur les enjeux conduit-il inévitablement au blocage ? Ou au contraire, l'expression publique des diffé-

[1] N. Haumont *et alii*, 1971, p. 89.

[2] L'expression est employée par M. Conan, qui l'emprunte à une allocution de M. Balkwill, au sujet des coopératives d'habitation : « Mike Balkwill [...] a proposé une analyse qui met en lumière les rapports directs entre le recours au modèle institutionnel de la démocratie locale et l'émergence de divisions politiques internes au sein de la population des coopératives, balayant du même coup toutes les analyses qui tentent d'affirmer le particularisme de chaque conflit en s'appuyant sur le contenu des débats ou sur les caractéristiques spécifiques des personnes qui s'opposent. [...] La structure et le processus de décision à la majorité peuvent conduire les coopérateurs à s'en remettre totalement à l'autorité formelle du conseil d'administration et à produire *une culture des gagnants et des perdants* qui crée les conditions d'une succession de conflits et de compétitions qui peuvent aboutir à un désengagement d'un certain nombre d'habitants, ponctués par des conflits aigus et même par des violences » (1996, p. 409).

[3] P. Favre, 1976, p. 80.

rences d'opinion portées par des coalitions fluidifie-t-elle le processus de décision ? En dernière analyse, produisent-ils une dynamique démocratique, conduisant à des décisions dont tout le groupe accepte la légitimité ?

L'analyse de deux copropriétés qui va suivre apporte des éléments de réponse à ces questions. Il s'agit de copropriétés en situation critique, où les oppositions sont très affirmées. Elles ont été choisies pour cette raison, après un sondage auprès de syndics : « Indiquez-nous des copropriétés qui, de votre point de vue, fonctionnent mal ». Mes premiers objets d'enquête sont issus du diagnostic de ces gestionnaires sur leur propre patrimoine. Les conflits dans les deux cas sont liés à des difficultés particulièrement aiguës. Je me suis intéressée aux dynamiques conflictuelles en tant que telles, avant de rechercher les causes des conflits. Pour des raisons qui seront explicitées dans le prochain chapitre, ces situations particulières offrent des éléments de portée générale sur la manière dont se constituent les clans, les coalitions, sur la fixation des oppositions et sur le rôle de ceux qui font figure de leaders d'opinion.

Je me suis attachée à comprendre comment les « porteurs de stratégies » diverses se représentent les enjeux de la copropriété : les problèmes qui exigeraient un effort conjoint de tous les copropriétaires ; les raisons pour lesquelles ils ont conscience d'être interdépendants ; ce dont ils s'accusent les uns les autres ; ce pour quoi ils recherchent éventuellement des aides extérieures… J'ai observé de nombreuses réunions et, au cours d'entretiens individuels, j'ai cherché à faire parler les acteurs (copropriétaires, syndics, représentants des pouvoirs publics…) des enjeux qui sont les pivots de leurs relations. Au-delà des représentations individuelles de ces enjeux, les rapports entre les différentes lectures de la réalité, éventuellement contradictoires et concurrentes, offrent un accès à la compréhension des relations entre les groupes et les individus qui sont acteurs des conflits.

L'enquête a été conduite, en priorité, auprès de ceux qui occupaient une position prépondérante dans la construction des décisions. Rien n'indique a priori qui sont ces acteurs qui comptent : le conseil syndical dans son ensemble ou seulement son président ? Tel protestataire notoire, ou le copropriétaire discret, agissant en sous-main ? Il est donc nécessaire d'élaborer des outils permettant de déterminer les personnes à interviewer. J'ai d'abord rencontré le syndic et le président du conseil syndical, me fiant dans un premier temps à la définition formelle des acteurs de la gestion. J'ai ensuite cherché à interroger les personnes qui, d'après les premiers enquêtés, apparaissaient comme les plus influentes et ainsi de suite, avec ce deuxième cercle. Je me suis ainsi efforcée de reconstituer le noyau des acteurs participant directement à la gestion (une dizaine chaque

fois). Cette sélection initiale ne peut être qu'imparfaite ; elle permet seulement de ne pas passer à côté des personnes significatives, d'aller rapidement vers les acteurs dont le comportement conditionne directement la gestion de la copropriété[4].

CONSTRUCTION DES PROBLÈMES ET CONSTITUTION DES MAJORITÉS

Ce chapitre est consacré à la présentation de deux situations conflictuelles. Mieux qu'un long exposé sur la méthode, ces deux études de cas indiquent ce que peut apporter l'analyse de la copropriété comme système d'action organisé. Elles montrent « la contingence de l'analyse » (selon l'expression de E. Friedberg) qui porte sur de petits systèmes et en révèle la cohérence. Elles ouvrent le champ à un travail comparatif qui ne s'achève pas avec ce livre. Après une présentation sommaire des contraintes objectives qu'ont à traiter les acteurs (détaillées en annexe) l'exposé met l'accent sur deux dimensions essentielles des dynamiques de décision : la construction des problèmes et la constitution des majorités.

De façon générale, « les processus de prise de décision vont par étapes et ne sont à aucun moment concernés par la totalité du problème dans sa complexité mais seulement par des parties de celui-ci »[5]. C'est pourquoi on considère que la rationalité des acteurs est « limitée ». De cette limitation, il découle que tout système d'action organisé choisit une logique de référence, qui prédétermine des possibilités et des alternatives, des procédures d'action, et insère toute décision dans un faisceau étroit. On peut penser que cette logique de référence est le substitut d'une logique d'élaboration parfaitement rationnelle, qu'elle supplée son impossibilité concrète. Mais cette idée a été critiquée, car elle suppose l'existence d'une rationalité a priori, modèle de référence qui n'est qu'une fiction. On peut même se demander si, dans une certaine mesure, l'action ne précède pas la formation ou la révélation des buts. Selon cette hypothèse, la rationalité ne pourrait se découvrir qu'a posteriori. Elle conduit à opter pour une analyse empirique des stratégies. C'est l'option suivie par les analyses qui vont suivre, attentive aux logiques d'action reconstituées à partir de ce qu'en disent les acteurs. Dans les deux cas étudiés, les organes de décisions (syndic et conseil syndical) sélectionnent un problème, qui occulte tous les autres. C'est sur ce problème que se focalisent leurs actions. Cette sélection apparaît comme une illustration du principe de « rationalité limitée ».

[4] En toute rigueur, elle n'est qu'une hypothèse, dont la vérification est un des buts de l'analyse.

[5] J.G. March et H. Simon, 1958, p. 185.

Le problème, tel qu'il est construit par une minorité d'acteurs, organise le conflit. L'enjeu, qui dépasse l'objet de chaque vote, mobilise une partie des copropriétaires mais suscite des mouvements d'opinion ou des coalitions qui s'opposent aux minorités actives. En effet, chaque proposition votée repose sur une stratégie qui l'implique et la dépasse. Dans les deux copropriétés, un problème concentre l'attention des acteurs et focalise les débats : dans un cas (dans la copropriété de l'Ubac), il s'agit des impayés de charge, dans l'autre (celle des Galets), de la dégradation du bâti. Les difficultés sont attribuées à une causalité simple, et cette définition du problème structure l'opposition entre majorité et minorités.

On verra combien la notion de majorité est complexe : elle se structure dans le cadre de règles juridiques, qui fixent, en tantième, son seuil minimal, mais elle ne s'y réduit pas. Le type de majorité formellement exigé change en fonction de l'enjeu du vote. Les travaux de ravalement (identifiés à des travaux d'entretien dans le cas présenté) nécessitent l'approbation d'une majorité simple, tandis que les poursuites à l'encontre des mauvais payeurs relèvent en principe de la seule initiative du syndic. Ce qui veut dire qu'elles n'ont pas besoin de l'approbation de l'assemblée, sauf lorsqu'il s'agit de saisies immobilières. Toutefois, le syndic et éventuellement le conseil syndical, qui peut jouer un rôle plus qu'auxiliaire dans une telle entreprise de redressement, mettent en jeu leur mandat. Or celui-ci est renouvelé par une majorité renforcée (majorité absolue, en tantième, de tous les copropriétaires). Si ces données sont nécessaires à la compréhension du fonctionnement du système de décision, elles n'y suffisent pas. Le fonctionnement majoritaire n'est simple qu'en apparence. C. Atias le résume ainsi : « le législateur a retenu, comme règle de principe, une exigence qui favorise les copropriétaires les plus actifs. Il appartient aux autres d'assister à l'assemblée ou de s'y faire représenter s'ils veulent éviter d'abandonner la décision à une minorité agissante»[6]. On verra que la réalité fait apparaître des formations plus complexes que celles que suppose cette définition : minorité active, soutenue par une majorité d'un côté, minorités passives ou exprimant leur désaccord par le vote de l'autre. En réalité, il peut exister différentes minorités actives, qui s'opposent les unes aux autres ; la majorité en assemblée générale peut ne représenter qu'une minorité de copropriétaires et l'imprévisibilité des majorités « silencieuses » peut s'avérer déterminante.

Dans les copropriétés étudiées, notamment celles qui font l'objet du présent chapitre, les conflits prennent souvent la forme d'un affrontement entre « Français » et minorités ethniques. Les différences socio-économiques entre copro-

[6] C. Atias 1995, p. 37.

priétaires sont quasiment taboues. Dans les cas étudiés, des minorités ethniques, placées à l'échelon social inférieur de la copropriété incarnent la figure du pauvre ou du prolétaire, forcément inapte à la propriété. L'altérité ethnique (indistinctement raciale et culturelle) est montrée comme la principale source de clivages entre les copropriétaires, plus immuables et plus tranchés que ceux liés la distance sociale. Elle est généralement désignée comme une cause irréductible de désaccord et d'incompatibilité. Elle isole des groupes, groupes accusés, presque toujours, et conduit à ignorer les différences d'une autre nature entre ceux qui n'en font pas partie. La désignation de l'intrus, qui peut devenir bouc émissaire[7], renforce l'unité d'un groupe « majoritaire » (l'idée sera à nuancer). Le processus a été observé ailleurs et les situations qui vont être décrites en offrent de nouveaux exemples. Mais avant de passer à la relation des faits, je voudrais expliquer pourquoi il ne faut pas s'arrêter à cette première interprétation.

Les études effectuées sur le regroupement résidentiel de populations étrangères ou immigrées font apparaître que les copropriétés dévalorisées constituent éventuellement des « espaces de repli » pour certaines de ces populations, qui voient leurs demandes refusées dans le secteur locatif social ou qui cherchent à se soustraire aux offres discriminatoires qui leurs sont faites[8]. Les conflits qui vont être décrits peuvent être compris comme le résultat d'une convergence forcée entre deux types de destin résidentiel : celui de populations immigrées cherchant à se loger et celui de classes moyennes marquées par le « fétichisme du patrimoine », selon l'expression de J. Capdevielle[9]. L'hypothèse, qui mériterait d'être nuancée, ne sera pas récusée par les analyses qui vont suivre. Mais celles-ci se placent dans une autre perspective. La forme ethnique des conflits, si elle n'était attribuée qu'aux contraintes et aux aspirations de groupes vus sous ce seul aspect, masquerait la nature véritable des enjeux. D'abord les oppositions ethniques entre copropriétaires recouvrent un différend profond quant à la notion même de propriété, entre ceux pour qui l'accès à la propriété contient surtout le droit pérenne (et infiniment précieux) d'occuper un logement et ceux qui y voient une acquisition beaucoup plus réversible, une richesse convertible.

---

[7] Le groupe désigné correspond bien aux figures décrites par R. Girard : « C'est pour rapporter aux victimes l'»indifférenciation» de la crise qu'on les accuse de crimes «indifférenciateurs» [...] Ce n'est pas la différence au sein du système que signifient les signes de sélection victimaires, c'est la différence hors système, c'est la possibilité pour le système de différer de sa propre différence, autrement dit, de ne pas différer du tout, de cesser d'exister en tant que système. » (1982, p. 33-34).

[8] « Gestion de l'espace et intégration : les regroupements résidentiels des immigrés dans les copropriétés dégradées », 1995 ; C. Lelévrier 1995.

[9] J. Capdevielle, 1986.

Je m'efforcerai de montrer les raisons pour lesquelles cette opposition, qui n'est pas ethnique par nature, n'est jamais débattue. L'opposition Français/étrangers se focalise aussi, comme dans d'autres contextes, sur l'incompatibilité des modes de vie. Ici comme ailleurs, l'intrus est accusé d'empêcher la formation d'une communauté soudée par des valeurs et des pratiques homogènes. Ces enjeux sont communs à toute organisation résidentielle reposant sur la propriété. Aussi la forme ethnique des conflits ne doit faire oublier cette interrogation : pourquoi les pratiques domestiques et la propriété, qui sont des enjeux essentiels, sont-elles aussi peu débattues ?

LA COPROPRIÉTÉ DE L'UBAC

Construit en 1984, l'immeuble compte cinquante-huit logements[10]. Il est situé dans une ville nouvelle de la région parisienne, à l'intérieur d'une « zone urbaine sensible »[11] La quasi-totalité des copropriétaires sont encore accédants[12]. La commercialisation initiale des appartements a duré un peu plus de deux ans. Les derniers logements vendus l'ont été à des bénéficiaires d'aides au logement dont la situation financière s'est avérée précaire (elle n'avait pas fait l'objet d'un contrôle rigoureux). Les profils socio-économiques des acquéreurs ont sensiblement évolué pendant les deux années de commercialisation : les familles dont la situation financière est aujourd'hui la plus défavorable ont acquis les derniers logements ; or il s'agit en majorité de familles nombreuses d'origine africaine. La trésorerie est extrêmement déficitaire (la somme des impayés dépasse un million de francs) et la plupart des copropriétaires sont débiteurs, intermittents ou chroniques, envers le syndicat. La moitié d'entre eux cumule des arriérés supérieurs à dix mille francs, dont certains dépassent cinquante mille francs (huit ménages ne se seraient jamais, ou presque jamais, acquittés de leurs charges). Seul un copropriétaire sur dix est un payeur régulier. Les dettes se sont multipliées depuis peu, à la suite d'une coupure d'eau. Le bâti se dégrade du fait de malfaçons[13] et de l'absence d'entretien. Le chauffage au sol ne fonctionne pas, ce qui induit des frais d'électricité bien supérieurs à ceux que nécessiterait un chauffage électrique d'appoint, initialement prévu, et des infiltrations ont été constatées dans de nombreux logements. A cela s'ajoutent des défauts de plom-

[10] Voir fiche synthétique présentant la copropriété en page 168.

[11] Discrimination positive appliquée aux quartiers en difficulté par la politique de la Ville.

[12] Un quart d'entre eux ont acheté leur logement avec des prêts aidés à taux progressifs.

[13] Un procès a été intenté à l'encontre du constructeur par un précédent syndic. Mais l'issue de cette procédure restait douteuse au moment de l'enquête.

berie et d'électricité. Un précédent syndic a intenté un procès au constructeur ; mais l'absence de documents comptables empêche de retrouver la trace de l'indemnité qui aurait été versée. Depuis plusieurs années, la gestion est instable et défaillante. Pendant les cinq années précédant l'enquête, la copropriété a été gérée successivement par cinq syndics (un par an), et placée sous administration judiciaire pendant huit mois (deux ans environ avant l'enquête).

Un jeu d'acteurs polarisé

En apparence, l'organisation du système d'acteurs est simple : les représentants du syndicat des copropriétaires se sont ligués contre les mauvais payeurs, afin de rétablir l'équilibre financier de la copropriété. En apparence toujours, des acteurs minoritaires contestent la stratégie du conseil syndical, arguant que les malfaçons sont le problème prioritaire. Mais cette polarisation masque une structure complexe et instable. D'abord, les deux forces qui s'affrontent ne correspondent pas à deux clans opposés, clairement identifiés et distincts : les bons payeurs majoritaires contre les mauvais. C'est pourtant ainsi que les gestionnaires décrivent la situation. Leurs descriptions évoquent les dynamiques de procès décrites par G. Althabe dans les espaces de cohabitation : cages d'escalier, rues, locaux collectifs, d'espaces résidentiels dévalorisés, où le jeu social consiste à rejeter la misère du lieu sur une population bouc émissaire, « acteur symbolique fixé au pôle négatif »[14]. Face à ce qui ressemble d'abord à un affrontement entre deux camps, un observateur extérieur remarque très vite ce paradoxe : dans cette copropriété où les mauvais payeurs sont majoritaires, une majorité s'accorde pour décider que la lutte contre le non-paiement des charges constitue l'enjeu prioritaire.

Au pôle positif se trouvent les représentants légitimes du syndicat des copropriétaires (le conseil syndical). Le leader de cette minorité active est le président du conseil syndical, M. My, métisse d'origine martiniquaise, enseignant dans un lycée public. Le conseil syndical, équipe que M. My a constituée autour de lui, compte six membres : *En travaillant comme ça, en cherchant à solutionner nos problèmes, j'ai contacté des gens et je voulais responsabiliser le maximum de copropriétaires. J'ai même fait des réunions chez moi. Il y avait parfois douze personnes ou quinze. Les gens espéraient, voulaient, mais de fait, après, une fois que les gens étaient partis, il n'y avait plus rien. Et puis, j'ai invité certaines personnes […] et puis, on a pu être six, comme ça*.

[14] G. Althabe, 1985, p. 7-71.

Les membres actifs du conseil syndical focalisent leur action sur un groupe cible : les gros débiteurs, qui sont tous, disent-ils, des Africains[15] ; cette représentation leur est commune. Un membre du conseil syndical l'explicite sans ambages : *Le gros clan, c'est en fait les Français, les Européens contre les Africains quoi* (M Ben). M My est plus nuancé. Il reconnaît l'existence d'une scission au sein de la copropriété : *On a un problème*, explique-t-il, *on ne peut pas parler de racisme, mais les gros débiteurs, ce sont en général des Africains, c'est peut-être important que vous sachiez… Les gros débiteurs, ce sont des Africains*. Le problème, selon lui, est l'existence de gros débiteurs, qui se trouvent être des Africains, mais aussi, il le sous-entend, le racisme qui scinde la copropriété. Il se défend de souscrire à cette opinion, en produisant cette explication : *Vous avez des gens qui sont arrivés là parce qu'ils ont été chassés de Paris* et accuse : *les gens qui ont vendu les appartements sont responsables*.

On peut comprendre que le recouvrement des impayés soit considéré comme prioritaire dans la mesure où il est le préalable nécessaire à toute autre action. Mais les acteurs l'érigent en finalité. Tout se passe comme si, pour organiser l'action contre les impayés (en réalité, contre les *gros débiteurs*), il fallait occulter les autres problèmes. Pourtant, voici comment M. My introduit sa présentation de la copropriété : *Il y a deux problèmes importants, […] les problèmes de malfaçon, au niveau des travaux, de la construction même des immeubles et vous avez aussi des problèmes, je dirais, des copropriétaires, qui, ben… ne peuvent pas faire face à leurs dépenses et qui n'ont pas de culture juridique, voilà. […]. Alors ceux-là, ces copropriétaires gros débiteurs, pour ne pas payer, se cachent derrière les problèmes de malfaçon. Ils ont fait l'amalgame entre l'acquittement des charges et le règlement des problèmes de malfaçon, voilà. Alors on est dans une impasse, il y a eu des procès à leur encontre qui n'ont jamais abouti*. Le premier problème énoncé est celui des malfaçons. Mais il est ensuite rejeté au second plan. Pour que les impayés deviennent la première cible de l'action collective, il est nécessaire de dissocier les deux objets. En fait, dans ce préambule, M. My s'oppose à l'argumentation du parti adverse qui veut faire des malfaçons le problème prioritaire.

La construction du problème est fragile, notamment parce que les doléances des mauvais payeurs contestataires sont légitimes (le procès en malfaçons le prouve) et qu'elles ont été reconnues par M My lui-même. En effet, celui-ci, avant son élection, avait adressé une lettre aux copropriétaires, dans laquelle il appelait à poursuivre le précédent syndic, qui aurait fait un usage obscur des indemnités obtenues à l'issue du procès en malfaçons et reconnaissait la nécessité de don-

[15] Un quart des copropriétaires sont africain. Parmi les huit plus gros débiteurs (qui doivent plus de cinquante mille francs au syndicat), cinq sont africains.

ner satisfaction aux propriétaires d'appartements atteints par des infiltrations. Mais il déclara lors de l'enquête que ses soupçons étaient désormais dissipés. Il est significatif que la stratégie de M. My ait changé après son accession au statut de président. Cela s'explique par son souci d'instituer un ordre de priorité. Si les acteurs cherchent à imposer l'idée que les impayés constituent le problème de la copropriété, c'est afin de garantir leur capacité d'action (très faible, de l'aveu même de leur représentant) : ils évitent ainsi la multiplication des choix d'action, et donc la complexification des processus de décision et se prémunissent contre l'éclatement du système d'action. La sélection d'un groupe-cible sert à stabiliser la définition du problème. Elle est le moyen que se donnent les acteurs pour finaliser leur coopération.

Témoin ce que dit ce nouveau membre du conseil syndical : *Bon l'historique d'ici, je pense que M. My vous l'a raconté… C'est que… il y a une majorité d'Africains, qui ont un système de vie bien à eux, qui n'est pas… qui n'est pas comme nous*. Il ajoute, faisant allusion à des mesures de relogement mises en œuvre ailleurs et qui pourraient faire exemple : *Et donc, ça serait pas mal s'ils peuvent les faire partir, dans des moyens de vie beaucoup moins durs qu'ici, parce qu'il faut payer ici […]. Il y en a qui travaillent pas, mais euh… Il y en a qui ont dix, douze enfants, c'est leur système de vie et malheureusement, ils ne peuvent pas vivre ici avec nous, en sachant, euh… qu'ils ont beaucoup à payer en fin de compte*.

Si les *Africains* sont accusés avec autant de force d'être mauvais payeurs, c'est parce qu'ils sont considérés comme de mauvais voisins. Ils contrarient le projet qui, secrètement, mobilise les autres copropriétaires, majoritaires en assemblée générale, mais non sur la totalité du syndicat. Ce dessein commun ne consiste pas seulement à rééquilibrer la trésorerie de la copropriété, il est aussi un projet moral et social. Ce groupe menace, par sa simple présence, la dimension promotionnelle des attentes à l'égard de la copropriété. Or ces attentes individuelles sont un des moteurs de la mobilisation collective pour la gestion de la copropriété.

Le syndic, anti-médiateur

Le syndic avoue son impuissance. Il résume ainsi sa stratégie : *tenir l'immeuble à bout de bras […] jusqu'à ce qu'un administrateur judiciaire soit nommé.* Tout son discours peut être compris comme la justification de son impuissance. L'argument est simple : ce sont les familles africaines qui ont provoqué *la faillite d'un système*, d'abord en dégradant le patrimoine, puis en refusant de payer les charges. Du coup, cette copropriété qui *avant méritait son nom de résidence* ne peut plus se gérer comme une *copropriété normale*, à tel point qu'*il faudrait*

inscrire [ce genre d'immeuble] dans une réglementation à part, parce qu'ils ne peuvent pas être gérés avec *les moyens classiques de la loi de 1965*. Le syndic cherche à prouver que son incapacité est une impossibilité objective : *c'est sûr qu'on ne peut pas gérer ces immeubles*. Voici comment il décrit le processus : *Les gens qui ont acheté les premiers appartements [...] ont vu arriver un tas de familles africaines très nombreuses qui ont dégradé l'immeuble en très peu de temps et leur patrimoine, enfin leur acquisition, a perdu 50% de sa valeur*. Son explication de la dégradation ne reconnaît nullement la part des dommages due aux malfaçons. Il va jusqu'à méconnaître le poids de leur reconnaissance officielle, afin de mieux faire porter le poids de la dégradation sur le groupe accusé : il parle *d'une sorte de subvention qui est arrivée grâce à cette indemnité de bas ouvrage*.

Le discours du syndic participe clairement à la construction des deux pôles : d'un côté *les premiers copropriétaires, la clientèle en grande partie française, la clientèle classique, les bons payeurs,* catégorie qui *veut continuer à respecter les règles de la copropriété* ; de l'autre *des gens qui étaient dans l'incapacité de trouver des locaux en location*, *familles africaines très nombreuses*, *en principe polygames*, *cette masse de copropriétaires qui refuse complètement de jouer le jeu*. Il évalue le premier groupe à trente ou quarante pour cent des copropriétaires : *C'est eux qui supportent à bout de bras la copropriété, financièrement, je veux dire* et qui *sont également les seuls à faire quelque chose pour essayer de civiliser, j'allais dire, moraliser disons, la vie dans la copropriété*. Le second groupe est redevable envers l'autre, qui *paye à sa place depuis dix ans*. Les promoteurs (qui ont *liquidé le stock à tout va*) constituent l'autre cible de ses accusations, ainsi que l'Etat lui-même, en tant que responsable de la politique d'immigration. Ce discours d'accusation, auto-disculpation, justifie la solution entrevue : la prise en charge de ces populations par les pouvoirs publics, leur affectation au type de logement qui leur convient : logement HLM ou foyer. Son discours n'offre aucun objectif dont les copropriétaires pourraient se saisir. Son renoncement invite à l'attente passive de solutions extérieures.

Monsieur Bo, acteur minoritaire

Les représentants élus attribuent au pôle négatif trois figures de proue. L'un d'entre eux est membre du conseil syndical : *Dans la mesure où les gros débiteurs sont des Africains, je tenais à ce qu'il y ait un Africain qui fasse partie du conseil syndical, pour montrer que, en fait voilà, on n'est pas contre les Africains*, dit M. My, qui explique ensuite que cet Africain, qui *paie bien, ne sait pas prendre de décision*, qu'il est *un ancien*, un *aîné*, mais qu'*il ne prend pas de responsabilité*. Selon M. My, ce copropriétaire, illettré, serait supplanté auprès des siens par deux *intellectuels* dont il ne serait que l'émissaire au sein du conseil syndical.

Pour d'autres membres du conseil, il serait rejeté par sa communauté pour avoir choisi d'être *du côté des Blancs*, c'est-à-dire de payer ses charges. Deux leaders, *intellectuels*, sont désignés comme les véritables auteurs de la stratégie de la *communauté africaine.*

L'un d'eux est Monsieur Bo, Français d'origine africaine, éducateur sportif dans un lycée technique privé. Celui-ci est parfaitement conscient de ce qu'il représente pour le clan adverse : *Si vous venez me voir, c'est parce que M. My a dû vous voir pour des problèmes de réticences de paiement de charge de copropriété*. Mais avant de se poser en porte-parole d'une stratégie collective, M. Bo se contente de justifier sa situation de débiteur. Il l'expose d'abord comme un moyen de revendication, arguant qu'aucune réparation n'a été effectuée dans son appartement à l'issue du procès en malfaçon, que le ménage n'a jamais été fait depuis son arrivée il y a dix ans : *On appelle ça les charges, mais les charges ne sont pas faites* ; protestant que les appels de fonds pour travaux sont des *sommes fictives,* que le précédent syndic était malhonnête et aurait dû être poursuivi. Puis il explique ses difficultés économiques : *Pourquoi les autres ils disent que Monsieur Bo il paye pas, il veut pas payer. J'ai des raisons mais eux l'ignorent. Mes raisons c'est parce que je suis pauvre, je suis une nombreuse famille*. Enfin, il présente son attitude comme une tactique de bon père de famille : *Si j'avais de l'argent à payer, je préfère le garder pour mes enfants*. Et, au sujet des procédures engagées contre les copropriétaires débiteurs, M. Bo emploie le mot de *délation*. Il affirme que la stratégie ennemie repose sur des mobiles racistes et qu'elle vise à l'exclure, parce qu'il est africain.

S'il se réclame des Africains (lorsqu'il a été candidat au poste de syndic bénévole, il affirme avoir fait l'unanimité parmi ce groupe, ce que confirme M. My), s'il établit un lien entre ses difficultés, ou ses griefs, et les leurs, il ne se pose pas comme leur porte parole exclusif[16]. Pour faire entendre sa plainte, en faire admettre le bien-fondé, il cherche plutôt à démontrer que ses revendications ont une portée générale, c'est pourquoi il se garde de les attribuer à une clique. Il montre par exemple que l'absence de nettoyage est un dommage pour l'ensemble des copropriétaires et qu'il exprime les mêmes doléances que les autres victimes des malfaçons. M. Bo revendique son appartenance à différentes catégories : familles nombreuses, qui consomment plus d'eau que les autres ; étrangers, dont on ne peut pas prendre soin ; débiteurs étrangers, dont on veut vendre la maison pour qu'ils retournent dans leur pays, et s'applique à nuancer

[16] Il s'y refuse d'ailleurs explicitement. Répondant en fin d'entretien à une question sur l'attitude des autres Africains, il déclare : *Moi je me limite à mon niveau […], moi je vous réponds en ce qui me concerne, en ce qui concerne ma réticence de continuer à payer*.

l'opposition Français/Africains : *Il y a pas d'un côté… il y a quand même certains Africains qui s'entendent bien avec quelques Français*. Il rend M. My responsable de ce clivage, pour avoir dressé les copropriétaires les uns contre les autres.

M. Bo allègue que sa position serait différente s'il était membre du conseil syndical. A propos de l'état de son appartement, extrêmement endommagé par des infiltrations, il dit : *Ma situation est tellement dégradée à tel point que c'est triste, c'est humiliant* (on relèvera que le mot dégradé qualifie aussi sa position sociale). L'impossibilité de faire reconnaître les griefs qui justifient son refus de payer le conforte bien sûr dans sa stratégie : elle l'autorise à donner à son refus de payer la signification d'une protestation.

En se posant comme leader de l'opposition contre la stratégie dominante, il parvient à sceller, le temps d'un vote, une solidarité entre acteurs disqualifiés et contribue à ériger les Africains en acteur collectif minoritaire. Il insiste d'ailleurs sur ce qui en fait des victimes, et en tire argument pour s'affirmer, finalement, comme leur porte-parole : *Les quelques Français veulent supplanter les Africains parce que pour la plupart ils ne parlent pas français. Ils sont fiers pour avoir des problèmes avec eux parce qu'ils ne pourront pas s'exprimer. Et ça crée de très grandes divisions*. Il répète plusieurs fois cette phrase : *Il ne faut pas qu'ils soient trop fiers*. M. Bo n'est pas le leader d'une stratégie collective, mais il s'exprime au nom de ceux qui, derrière lui, sont de mauvais payeurs ou de *gros débiteurs* africains, et prend littéralement leur place dans le système de décision. En effet, il semble que la minorité dont il revendique les suffrages participe peu aux assemblées générales[17]. M. Bo en fait une source de pouvoir[18], s'appuyant sur ce soutien potentiel, parce qu'il est crédité d'une capacité à mobiliser une minorité nombreuse, dont le bruit court qu'elle pourrait devenir majoritaire[19]. Il affirme par exemple que le syndic bénévole aurait été élu, si tous les Africains avaient été présents. C'est cette faible participation qui fait jouer aux Africains le rôle

[17] Selon les observations concordantes de plusieurs observateurs et les comptes-rendus d'assemblées. Par exemple : *Vous savez que ici, au niveau de la résidence de l'Ubac, les Noirs sont les plus importants, un nombre considérable. Quand il y a des réunions de ce genre, personne ne vient ou quelques rares têtes* (M. Bo).

[18] Puisque les Africains (effectivement nombreux mais non majoritaires) sont reconnus comme quantitativement significatifs : *Vous savez, les Africains ont beaucoup de duplex, donc ont beaucoup de logements à beaucoup de tantièmes, donc ils ont facilement la majorité, a affirmé un membre du conseil syndical.*

[19] En fait, deux tiers des copropriétaires sont français. Cette opinion amalgame Africains et autres catégories (Sri lankais par exemple) étrangères ou supposées l'être. Le référent nébuleux de la catégorie *Africains* s'étend en fait, pour la plupart de ceux qui l'emploient, à tous les « gens de couleur ».

d'acteur collectif symbolique, représentés malgré eux par un leader qu'ils n'ont pas désigné.

M. Bo se présente comme l'adversaire politique de M. My : J*'accepte la guerre, s'il veut. Il a déclenché une guerre, je l'accepte*. Mais il le considère aussi comme son ennemi personnel. La violence de ses propos signale qu'il fait de ce conflit une affaire domestique[20], tout en se servant de son statut de représentant ethnique.

Les paradoxes de M. My, représentant de la « majorité »

C'est de M. My que vient l'initiative de réserver l'accès au conseil syndical aux bons payeurs : *A l'intérieur du conseil syndical, nous sommes tous d'accord pour payer déjà et pour remettre à flot la copropriété. Donc de ce fait, nous avons voulu qu'au conseil syndical il n'y ait pas de gros débiteur, déjà. C'est-à-dire, pour qu'il y ait une convergence, pour qu'on puisse faire du bon travail*. Il a incité l'assemblée des copropriétaires à ne pas renouveler leur mandat à ceux qu'il appelle *les deux intellectuels* (qui sont effectivement parmi les huit plus gros débiteurs) : *Donc j'ai dit, dans le nouveau conseil syndical, j'en veux pas moi, parce qu'ils bloquent*.

On a vu que M. My se refuse à affirmer que le comportement de *gros débiteurs* a des fondements ethniques mais il le considère comme propre aux Africains et s'interroge : *Ils se sont retrouvés de fait débiteurs, et puis, ils ont des affinités culturelles, bon ben, ils sont entre eux. […] Qu'est-ce qui prime, le culturel, ou le niveau économique, je ne sais pas*. Il soupçonne derrière cette proximité culturelle une stratégie commune : *Au début, peut-être, si, je disais qu'il y a quand même des gens qui sont quelque peu analphabètes, donc ça pouvait causer des problèmes. Mais je dois dire qu'avec les années, avec les informations qu'on véhicule, ils finissent par savoir. Ils sont copropriétaires, s'ils sont copropriétaires c'est qu'ils ont un intérêt quelque part. Mais je crois qu'en gros, vous avez des gens qui sont fortement endettés et aujourd'hui ils se disent que l'Etat leur sortira de l'argent. Voilà, ça tient à cela. Ce sont des assistés en tout cas*. Il ajoute : *nous prenons, à la limite, en otage les propriétaires, ils ne disent pas cela, mais en somme ça revient à ça* (l'expression *pris en otage* est utilisée plusieurs fois). Il finit par dévoiler son ressentiment : *Moi, qui ai payé, j'aurai payé pour de prunes, j'aurai payé pour eux*.

La polarisation qui organise le conflit masque la multiplicité des situations, et donc celle des stratégies. M. My lui-même en distingue plusieurs : *Il y en a qui paient tant bien que mal* ; *il y a des bons payeurs aussi, qui, bon, voyant la si-*

[20] *Nous allons partager cette maison à nous deux, sinon alors, c'est la mort de quelqu'un de nous deux qui tombera* (M. Bo).

tuation se disent que ce n'est pas le peu d'argent, les charges, qui vont suffire à faire fonctionner la communauté donc qui ont refusé et qui ne paient plus ; mais cette dernière catégorie doit encore être différenciée de celle *des gens qui sont de bonne foi, qui voudraient payer et qui après avoir fait leur investissement, chez les Français notamment, ne paient plus. Est-ce qu'ils ont tort ? Ils n'ont pas entièrement tort*. Il distingue en outre *ceux qui ont des difficultés* et *ceux qui profitent de la situation* et reconnaît que les Africains se sont retrouvés *au départ du côté des mauvais payeurs* parce qu'ils ont *très peu de moyens*. Son effort d'interprétation de l'impayé montre qu'il ne se laisse pas duper par le clivage bons payeurs français/mauvais payeurs africains.

Il reconnaît implicitement que le seul mérite de cette représentation est son efficacité. La catégorie *Africains mauvais payeurs* sert d'abord à circonscrire ce comportement : il s'agit d'occulter le fait qu'il fait tache d'huile, et à le disqualifier en l'attribuant à un groupe stigmatisé. En réduisant à une opposition simple (Français/Africains) le rapport de force, on l'organise et on évite aux « bons mauvais payeurs » (catégorie qu'il construit) la tentation de basculer dans le camp adverse. La polarisation empêche la formation de groupes d'intérêts autour de l'enjeu. Ainsi, parmi les copropriétaires redevables de sommes importantes, un Français avance, pour se justifier, les mêmes doléances que M. Bo. Un autre enquêté, cherchant à démontrer que les débiteurs sont en majorité africains, nous en lit la liste. Il tombe sur le nom de ce Français mauvais payeur et commente : *Lui, il en a marre, il arrête de payer depuis un moment parce qu'il a des fissures dans son appartement. […] Lui il a dit : moi, l'argent je le mets de côté. Jusqu'au jour où vraiment les choses se débloquent. Alors à ce moment je paierai*. On peut ainsi observer, dans le discours de chacun des partenaires de M. My, le même travail de construction : chez chacun d'eux, l'opposition Français/Africain est affirmée, mais aussi nuancée ou brouillée par la différenciation entre débiteurs excusables et fins stratèges refusant de jouer le jeu. Mais ce critère moral n'établit jamais une séparation étanche et définitive entre ceux que l'on reconnaît comme ses alliés et les autres. En commentant la liste des mauvais payeurs, chacun bricole une explication pour justifier que tel nom français apparaisse aux côtés d'un nom africain, parmi ceux qui ont franchi la barre des cinquante mille francs de dette.

Si M. My adhère à cette représentation collective du problème (parce qu'il veille, en priorité, à réguler l'action collective) il se forme pour sa part une idée plus complexe de la stratégie à suivre et est le seul à envisager le recouvrement des impayés comme une étape. Pour les autres copropriétaires situés au pôle positif en revanche, les *Africains* se caractérisent avant tout par leur altérité. C'est leur présence, qui, à leurs yeux, fait problème. La solution qu'ils entrevoient est

donc l'expulsion (et le relogement) des familles appartenant à cette catégorie, et non pas seulement le recouvrement des sommes impayées. La coopération des acteurs du pôle positif repose donc sur une ambiguïté. Un non-dit permet que cette différence de vue n'empêche pas la coopération. Ce non-dit porte sur les perspectives résidentielles des uns et des autres : M. My souhaite revendre son bien dans un avenir proche, alors que d'autres prévoient de le conserver et n'envisagent pas de déménager. C'est aussi pourquoi sa conception de la gestion se différencie de celle des autres acteurs ; il considère davantage la copropriété comme une organisation à finalité économique que comme une collectivité. Il s'attache exclusivement au fonctionnement du système de décision, en se référant au modèle de l'entreprise, et ne se préoccupe ni de la normalisation du système de voisinage, ni de la valorisation à long terme de son patrimoine[21].

Les effets de la polarisation sur les décisions

La polarisation organise les décisions. Ainsi, M. My raconte : *A la dernière A.G., je voulais donc qu'il y ait un syndic bénévole. Et là, vous aviez les gros débiteurs qui étaient avec moi et là* (rire*), parce que ça faisait moins de fric, ils pensaient profiter de la situation. Et les bons payeurs, eux, ils n'en voulaient pas. Ils disaient que s'il y a un syndic bénévole, les gros débiteurs, eux, vont en profiter, d'ailleurs, regardez, ce sont eux qui ont voté pour, donc, de fait, nous nous mettons contre, et nous voulons un syndic professionnel, voilà*. M. Bo avait lui-même voté pour son adversaire. L'exemple de cette décision (de portée considérable) montre que la polarisation empêche les « changements de camp » et éclipse la discussion au sujet de l'intérêt collectif. L'opposition stratégique cède le pas au procès réciproque. Dans ces conditions, l'idée qui s'impose est celle d'un jeu à somme nulle, qui s'oppose à un accord sur une finalité commune.

Le maintien de la polarisation est nécessaire à ceux qui se posent comme les créanciers, parce qu'elle est pour eux une source de pouvoir. Elle sert à produire une « minorité majoritaire » (puisque la stratégie que représentent les élus n'est formellement soutenue que par une minorité). Elle permet d'expliquer qu'un syndicat de copropriétaires où les débiteurs sont majoritaires se choisisse des représentants pour qui l'unique objectif est la lutte contre les mauvais payeurs.

Faiblesse de la structure de gestion

Dans cette copropriété, la gestion n'est pas assumée par le tandem syndic-président. Le poids du président est particulièrement important. Il l'est d'autant plus

[21] Deux ans après cette enquête, M. My aura effectivement vendu son appartement.

que le syndic est en retrait du système de décision. Celui-ci ne joue aucunement le rôle d'offreur d'action, ce que démontre cet épisode qu'il raconte. En réponse à une pétition signée par une trentaine de copropriétaires (*ceux qui payent le moins bien leurs charges*) lui demandant de convoquer une assemblée générale *pour faire voter des travaux de réfection des malfaçons*, il décrit sa propre stratégie : *On va convoquer l'A.G., on va faire voter les travaux, ensuite on fera l'appel de fonds et on verra. […] Ils auront un choix à faire, entre payer leurs arriérés ou ne pas les payer*. Cette décision énoncée comme un choix impersonnel (emploi du « on ») ôte à cet acte ce qu'il pourrait avoir de stratégique (il pourrait viser à pousser les mauvais payeurs dans leurs retranchements), le fait apparaître comme un signe supplémentaire de renoncement. Les propos du président du conseil syndical attestent la faiblesse du syndic : *le syndic ne nous aide pas vraiment non plus, il se contente de gérer*. Il ajoute : *Certainement qu'il n'a pas les moyens non plus, il est peut-être comme nous*. Le syndic ne joue donc pas le rôle d'expert. Et il masque son impuissance en renvoyant les copropriétaires dos à dos.

L'impuissance du syndic qui, un temps, a suscité l'espoir, instille aux copropriétaires l'idée que les problèmes sont sans solution. La perte de croyance dans l'expert affaiblit le système de décision, le laisse sans but. Si l'incompétence du syndic (il reconnaît lui-même que ses compétences sont inadaptées à ce *genre de copropriété*) alimente l'anxiété des copropriétaires, paradoxalement, elle renforce le rôle du président. C'est lui qui finalise la coopération et qui représente, à l'extérieur, la copropriété. Lorsqu'il déclare : *Il y avait un vide, donc, j'occupe*, il fait allusion à la place laissée vacante par son prédécesseur, mais aussi au *manque de dynamisme de la copropriété* qui tient, entre autre, aux syndics successifs ; à ceux qui démissionnèrent ou qui furent congédiés et à celui qui, aujourd'hui, *contribue à les faire tomber*.

On peut s'interroger pour savoir dans quelle mesure la construction du problème offre les conditions d'une action efficace. Nous avons vu qu'elle réside tout entière dans la constitution d'une minorité accusée. Depuis le rejet de la proposition de syndic bénévole, les décisions prises en assemblée générale concernent presque exclusivement les copropriétaires débiteurs. Le conseil syndical s'emploie à faire comme si le non-paiement des charges était encore une conduite marginale. Cette stratégie interdit aux acteurs une analyse juste de la généralisation de ce comportement. De surcroît, elle favorise son développement, chez une partie des copropriétaires au moins, celle qui cherche en vain à faire reconnaître ses griefs. Le non-paiement s'impose comme mode d'expression, qui remplace la plainte, et transforme le conflit en rejet généralisé de la copropriété.

Epilogue

A l'issue de cette première enquête, le conseil syndical attendait l'aide des pouvoirs publics. Celle-ci arrivera, suite aux initiatives de M. My, peu de temps après la fin de ma première recherche. On pouvait alors se demander si « l'enquête sociale » menée à la demande des pouvoirs publics auprès de tous les copropriétaires débiteurs, en produisant une meilleure connaissance des situations individuelles, pourrait contribuer à réorienter l'action du syndicat. En concentrant les efforts sur la résolution des difficultés de chaque copropriétaire, l'intervention affaiblirait-elle la dynamique de procès liée à la polarisation du système d'acteurs ? Les faits sont venus confirmer cette hypothèse, deux ans et demi plus tard. Les changements introduits par l'intervention publique sont analysés dans le sixième chapitre.

LA COPROPRIÉTÉ DES GALETS

Ce petit ensemble immobilier, achevé en 1981, est situé à la périphérie d'une ville moyenne à l'Est de l'Ile-de-France[22]. Il compte cent dix logements, répartis dans de petits immeubles collectifs de deux ou trois étages, mitoyens pour la plupart, et dans des pavillons, eux aussi contigus (qui représentent le quart des logements). L'ensemble se présente sous la forme de trois groupes d'immeubles de même structure : chacun d'eux comprend de petits immeubles collectifs alignés, auxquels s'adosse une bande de pavillons, tous dotés d'un jardin. La commercialisation initiale des logements s'est prolongée pendant cinq ans. La plupart des copropriétaires immigrés sont arrivés, ici aussi, parmi la dernière vague des accédants les moins fortunés. Des malfaçons importantes ont été constatées, ce qui donna lieu à un procès contre le constructeur, dont l'issue est relatée dans ces pages. La trésorerie du syndicat est déficitaire (pour une somme d'environ deux cent cinquante mille francs). Ce déficit est le fait d'une minorité de débiteurs : seize, dont six pour une somme supérieure à dix mille francs[23]. La plupart des débiteurs sont copropriétaires de logements individuels, qui jugent que les charges qui leur sont imputées sont trop importantes. Les autres membres de la copropriété leur ont déjà donné raison, et leur participation au paiement du nettoyage et de l'éclairage des parties communes a été redéfinie, sous l'égide de l'actuel syndic. Mais les intéressés jugent cette concession insuffisante. Le premier syndic, resté mandataire de la copropriété pendant trois

[22] Voir fiche synthétique présentant la copropriété en page 142.

[23] Cinq copropriétaires ont vu leur dette rééchelonnée, grâce à l'intervention de la Commission départementale de surendettement.

ans, est rendu responsable des difficultés actuelles (il aurait laissé s'accumuler les retards de paiement sans intervenir et aurait abandonné son mandat sans prévenir, en emportant tous les documents comptables). Son successeur, jugé lui aussi incompétent, a été congédié deux ans plus tard. Le mandat de l'actuel syndic est renouvelé depuis une dizaine d'années[24].

Construction de la décision de ravalement

L'enquête sur cette copropriété a été effectuée au lendemain d'un événement important, susceptible de modifier radicalement l'organisation du jeu d'acteurs : la résolution d'effectuer le ravalement des immeubles, après l'obtention d'un dédommagement partiel de la part du constructeur (pour défaut d'étanchéité). Cette décision aurait pu avoir au moins deux conséquences : appels de fonds diversement supportés par les ménages ; cristallisation de la dissidence des propriétaires de logements individuels (qui sont pour la plupart hostiles à un choix dont ils pensent ne retirer aucun avantage).

Le choix d'effectuer la totalité des réparations (le ravalement des façades et l'étanchéité) n'allait pas de soi, pour deux raisons au moins : l'indemnisation versée à la copropriété ne couvrait qu'une partie du prix des travaux ; cet apport pouvait apparaître d'autant plus insuffisant que la trésorerie de la copropriété était déficitaire (le déficit n'a d'ailleurs pas été comblé depuis). En outre, la nécessité de ces travaux ne s'imposait pas également à tous les copropriétaires : certains étaient personnellement touchés (ceux, minoritaires, dont les appartements subissaient des infiltrations), tandis que d'autres ne percevaient que la dégradation des parties communes (ainsi l'apparition des fers à béton en quelques endroits et le défraîchissement des façades).

Le président du conseil syndical, Monsieur Ge, soutenu par le syndic, fut le principal artisan de cette décision. Les autres membres du conseil syndical se réfèrent d'ailleurs à lui lorsque la question est évoquée. Monsieur Ge, directeur de travaux dans une importante entreprise publique, n'a jamais été désavoué depuis sa première élection, une dizaine d'années auparavant. Il dit avoir *repris la copropriété* avec un groupe de voisins, après la démission du conseil et le départ du syndic de l'époque. Cette nouvelle équipe est celle qui fit le choix de l'actuel syndic. On verra que cette copropriété est celle qui offre l'exemple le plus abouti d'une gestion bicéphale, fondée sur la coopération entre syndic et président du conseil syndical. Depuis que la décision d'effectuer le ravalement a été prise (peu de temps avant l'enquête) M. Ge souhaite abandon-

[24] Il m'avait été indiqué par une association de copropriétaires comme un bon syndic.

ner la fonction de président et le conseil syndical s'est recomposé (d'anciens membres ont été remplacés récemment par de nouveaux copropriétaires).

L'effort de M. Ge transparaît lorsqu'il relate aujourd'hui le processus de construction de l'accord sur ce projet. Il dit d'ailleurs qu'il s'agissait d'*une décision importante à faire*. C'est pourquoi il n'accorde qu'une attention secondaire aux difficultés, notamment financières, impliquées par ce choix (en partie attribuable à sa culture professionnelle) : *Moi, personnellement, je me suis investi depuis longtemps dans cette procédure, donc je me voyais pas ne pas aller jusqu'au bout de la démarche. Pour moi c'était inutile. Ç'aurait été un échec… pour tout le monde, parce que c'est vrai que quand je vois la résidence maintenant, dans son état, je me dis bon il est temps de lui redonner un petit air de fête*. Pour lui, les travaux d'étanchéité n'appelaient aucune délibération et le ravalement était leur complément logique : *De toute façon on était tenu de faire les travaux, à partir du moment où on avait fini la procédure […] dans les appartements qui fuyaient. Il n'était pas question de refuser ça. Donc, plutôt que de faire n'importe quoi, il était important de faire le ravalement complet. D'ailleurs tout le monde était d'accord*. A la question : *Chacun était-il prêt à faire l'investissement ?*, il répond pourtant : *Je pense… je pense pas. Si vous me posez la question dans ce sens là… je dirais non. Tout le monde était d'accord pour faire le ravalement, bien qu'ils sachent aussi combien coûtait le ravalement* [le syndic leur ayant soumis le budget prévisionnel]. *Mais le fait est que, de toute façon, le jour où on leur a dit maintenant ça y est, il faut que vous preniez vos crédits alors là, les gens posent la question : pourquoi on fait le ravalement ?* De fait, les sceptiques ne recevront aucune réponse à cette question[25].

Une majorité fragile

Après avoir affirmé que ce choix avait recueilli un accord unanime, M. Ge reconnaît l'existence d'une *délégation de gens qui faisaient partie des gens qui étaient contre*. Mais il déclare, satisfait, que cette délégation ne manifesta pas l'opposition farouche à laquelle il s'attendait. Cependant, la décision n'obtint l'assentiment général que grâce à la défection des plus hostiles, qui étaient, nous dit-il, les plus endettés, ou encore, un peu plus loin, les propriétaires de pavillons[26]. Relancé sur la question des *gens qui étaient contre*, M. Ge explique : *J'ai pu…*

[25] Le compte rendu de l'assemblée générale ne fait état d'aucun débat. L'analyse montrera les raisons cette absence de discussion.

[26] Quarante trois copropriétaires sur cent huit étaient absents et non représentés (soit environ 40% en tantièmes). Les travaux d'étanchéité et le ravalement, soumis ensemble à l'approbation du syndicat, n'ont été rejetés que par 7% des votes en tantièmes.

j'ai pensé… parce que notamment il se passe un phénomène sur la copropriété… donc le fait qu'il y ait des individuels. Enfin ça pose un problème, parce que les gens pensent qu'ils sont étrangers à la copropriété. Ils comprennent pas qu'il y ait des frais pour tout le monde, alors qu'ils ont un petit chez eux, relativement tranquille. Mais, beaucoup de copropriétaires n'avaient pas acquis le fait qu'ils étaient copropriétaires de tout ici […]. Donc, il y en a qui m'ont dit : mais pourquoi, nous on veut pas faire le ravalement, vous avez qu'à faire les bâtiments, et nous cassez pas les pieds. L'opposition au ravalement, manifestée par les habitants de logements individuels, même si elle ne menaçait pas d'emporter la majorité, était redoutée par tous les acteurs du conseil syndical. Ainsi M. Cie (ingénieur en retraite, récent acteur de seconde main, qui succédera à M. Ge) : *On avait peur que les pavillons nous disent : ça nous intéresse pas parce que […] parce que tous les problèmes de fuite, d'infiltration sont principalement dans les immeubles et non pas dans les pavillons et comme ça fait qu'une unité… Si on traite un problème on fait tout.*

M. Ge signale encore que certains ont dit « non » au ravalement, parce qu'ils voulaient vendre, ou simplement pour soutenir leur voisin. Ses récits partiels (il dit ne plus se rappeler tout à fait les discussions qui ont eu lieu alors) suffisent à montrer que l'accord ne fut pas unanime. Ce que M. Ge ne dit pas, et que ses propos incitent pourtant à envisager, ce sont des difficultés ou des refus de paiement de la part de ceux qui ne se sont pas exprimés par le vote ou se sont retrouvés minoritaires. Certains copropriétaires m'ont d'ailleurs fait part de leurs réticences à payer pour un projet qu'ils n'ont pas voté. Les membres du conseil syndical font peu de cas des impayés de charges. M. Ge signale qu'il existe *des gens qui payent pas malheureusement comme partout, et reconnaît ensuite : Sur une copropriété qui est déjà en difficulté financière, se permettre de faire des travaux… n'importe comment, bon, ça… ça peut aller loin pour les familles. On est obligé d'y penser*. Mais il réaffirme : *Bon moi, j'engage pas de gros travaux parce que je sais que si j'alourdis les charges… Je fais, actuellement, je fais, bon… Je suis suivi par le conseil syndical, je n'impose rien, je ne suis pas un dictateur… J'évite de faire de gros travaux*. C'est pourtant ainsi que d'autres envisagent le ravalement. Le discours de celui qui se signale comme le décideur ignore la controverse, qui n'est pas anodine[27]. Il poursuit sur l'inutilité d'aménagements qui risqueraient d'être immédiatement dégradés par les enfants de familles africaines. Or c'est précisément l'un des arguments avancés contre le ravalement, par ceux

[27] Selon C. Atias, le ravalement prête à discussion : il peut entrer dans la catégorie des travaux d'entretien (qui se décident à la majorité simple) ou dans celle des travaux d'amélioration (qui nécessitent le vote d'une majorité renforcée).

qui trouvent l'opération inutile et coûteuse. La décision de travaux, pour être consensuelle, aurait dû reposer sur une définition collective du problème qu'il est censé résoudre (la dégradation).

Voici par exemple ce que déclare Mme Ot (« mauvaise payeuse », Française, gardienne d'enfant à domicile, qui ne vient pas aux assemblées) gênée par la présence, à l'étage supérieur, de la famille malienne la plus décriée[28] : *Moi j'ai voté contre [le ravalement]. Moi personnellement j'étais pour, j'étais pas contre… J'étais pas pour du sens que moi je dis que si… si les personnes ne payent pas leur charges pour l'instant, que c'est pas vendu, que les gens ne font pas attention, moi je dis c'est pas la peine de faire le ravalement parce que dans un an ce sera aussi sale*. On sait que la finalité première de ce type de travaux, c'est de rendre propre[29] ; et l'on connaît la signification de la netteté retrouvée : signe que le contrôle social s'exerce de nouveau, que toute trace d'altérité a été effacée. Cette personne, qui a renoncé à effectuer des travaux d'amélioration pour son propre compte (aménagement de la loggia qui donne accès à son logement), se représente la dégradation comme un problème social, et non comme un problème technique dus aux malfaçons. D'autres expriment la même idée, mais en insistant sur le prix élevé qu'ils auront à payer pour ce choix discutable[30].

La minorité des pavillons

Le principal mouvement de résistance au ravalement vient des habitants de pavillons (et il n'est pas insignifiant que M. Ge tarde autant à le reconnaître). Cette décision ne fait que réveiller leur refus d'appartenir à la copropriété (que certains d'entre eux exprimaient déjà en ne payant pas leurs charges) ; l'une d'entre eux, la seule copropriétaire de pavillon ayant jamais appartenu au conseil syndical, exprime pourquoi la participation aux travaux lui paraît injuste : *Donc là le ravalement qu'on doit faire cette année, moi j'ai une toute petite façade que je ferais ça pour moi à rien du tout. Et bon, j'ai ma part de la copropriété, pas ma part mais*

[28] Une veuve, débordée semble-t-il par ses grands enfants, débitrice chronique.

[29] Cf. M. Segaud (éd.).

[30] *Moi je veux bien payer pour moi, pour ce que je casse éventuellement, mais pas payer pour les autres […]. Comme là, le ravalement, il paraît que ça va nous coûter, bon le premier… seize mille francs je crois, et tout le monde dit que c'est trop cher. Encore, il paraît que l'assurance prend… Enfin moi je vais pas tout vous expliquer parce que j'y connais rien. Bon enfin bref, la garantie décennale, hein et heu… tout le monde trouve que c'est cher. […] Et si c'est encore resali à cause des gamins c'est ennuyeux quand même. […] Enfin bon on est obligé de payer de toute façon. C'est des trucs, c'est comme les charges, hein. Si vous payez pas, vous vous retrouvez au tribunal*. Cette femme, dans une situation économique fragile, fut aussi l'objet de procédures pour non-paiement de charges.

j'ai la part de la copropriété. Donc c'est ça qui est aberrant quoi (suit une énumération des charges dont elle pense devoir être exemptée : le nettoyage des parties communes, qu'elle n'utilise pas, l'entretien des espaces verts collectifs, réservés à ceux qui n'ont pas de jardin…). Elle déplore la passivité des autres habitants de pavillons : *Maintenant ils se réveillent parce qu'on va avoir le ravalement, mais jusque là ils n'assistaient même pas aux réunions parce qu'ils avaient l'impression qu'ils étaient pas concernés*. L'absence de résistance collective de leur part ne signifie donc pas qu'ils se soient laissés convaincre de la nécessité du ravalement, mais incite à attendre des manifestations individuelles de rejet.

Face aux tentations d'autonomie des habitants de pavillons, les représentants de la copropriété se posent comme des garants intransigeants des règles institutionnelles[31]. Leur attitude est parfaitement illustrée par la bataille sémantique (présent dans tous les entretiens), qui consiste à refuser aux logements individuels l'appellation de pavillons, en s'appuyant sur le règlement de copropriété. L'appellation *appartement en bande* dénie toute ressemblance entre ces logements individuels avec jardin et la maison dont chacun rêve, sans forcément l'avouer. Les *privilégiés* (c'est ainsi que Mme Fa qualifie les bienheureux propriétaires de logements avec jardins) se trouvent ainsi ramenés à la condition commune de copropriétaire d'immeuble collectif. Les revendications des *individuels* ne sont pas étouffées par les rappels à l'ordre qu'on leur oppose. Ces oppositions, ces réticences, renforcées dans certains cas par la méconnaissance des aboutissants de la décision, ne soulèvent de commentaire, ni de la part de M. Ge, ni de celle des autres membres du conseil syndical : ces réactions, puisqu'elles n'ont pas empêché le vote, sont à leurs yeux sans conséquence. Comme s'ils se refusaient à voir qu'elles peuvent s'exprimer après coup.

La dédramatisation, voire l'occultation, des difficultés de trésorerie font partie des conditions qui ont permis la décision de ravalement. Celui-ci devait apparaître comme le corollaire des travaux d'étanchéité, une exigence d'ordre technique. Ni M. Ge, ni les autres membres du conseil syndical ne feignent d'ignorer les difficultés financières de la copropriété (l'un d'entre eux déclare même, se référant au syndic : *Pour les impayés, on est numéro un*, dit M. Cie). Mais ils font du non-paiement des charges un problème secondaire en se convaincant qu'il s'agit d'un comportement marginal. Le syndic conforte leur attitude à l'égard des débiteurs : il fait de la gestion des impayés son affaire, il multiplie les courriers de mise en garde et les poursuites judiciaires contre les copropriétaires débi-

[31] Ils ont néanmoins accepté de réexaminer la répartition des charges, et reconnu que celles des logements individuels avaient été surévaluées ; ce qui a évidemment contribué à créer les conditions de l'actuel conflit.

teurs. La méthode paraît efficace, mais ceux qu'elle a mis sur le banc des accusés demeurent des réclamants ou de mauvais payeurs intermittents. M. Ge s'en étonne : C*e qui est drôle c'est que les gens qui ont même été condamnés au tribunal recommencent à ne pas payer. Notamment dans les familles vietnamiennes. C'est bizarre, il y a un moment où, je sais pas pourquoi, ils arrêtent de payer leurs charges. […] J'ai deux, trois Vietnamiens comme ça… Mais il y des Français aussi, rassurez-vous*.

L'exacerbation des différences socio-économique

Le non-dit au sujet des impayés sert à justifier la décision de ravalement, mais aussi à éluder les conséquences sociales de cette décision, car celle-ci agit comme le révélateur d'inégalités socio-économiques. Le syndic en est d'ailleurs parfaitement conscient, même s'il se trompe en affirmant que le clivage oppose les accédants ayant bénéficié d'un prêt pour l'accession à la propriété et les autres : *Ceux qui ont acheté pour le placement veulent sauver leur bien et investiront. Par contre, ceux qui ont acheté avec prêt P.A.P. et qui sont en situation difficile ne peuvent pas*. Il semble ignorer que M. Ge lui-même a bénéficié d'un tel prêt.

Rien ne permet d'affirmer que le but des instigateurs du ravalement consistait à faire jouer sciemment à cette réfection le rôle de filtre social (comme ce fut le cas de nombreuses réhabilitations de logements locatifs sociaux), ils se contentent de dire qu'ils veulent revaloriser leur patrimoine. Cependant, on peut penser que la stratégie du syndic, fondée sur une représentation dichotomique des copropriétaires (ceux qui ont les moyens d'être copropriétaires et ceux qui ne les ont pas), n'est pas sans influencer la leur : *Quand on sait qu'ils ne pourront pas s'en sortir, il faut leur expliquer qu'il faut qu'ils vendent, avant qu'il y ait la catastrophe, la saisie, etc.* Il faut néanmoins établir un lien entre le regard porté sur la population qui déclasse la copropriété et les craintes émises par les plus pauvres au sujet des conséquences financières des travaux.

Celles exprimées par M. Té, représentant d'un groupe de copropriétaires d'origine malienne (n'appartenant pas au conseil syndical), par exemple : *Ça va occasionner de sortir des gros sous. Ça va nous poser des problèmes. Déjà on n'a pas fini encore de payer le crédit. On a des charges et maintenant ça c'est supplémentaire*. Mme Ot, dont la conscience de sa propre fragilité économique est avivée par cette nouvelle dépense, me fut présentée par un membre du conseil syndical comme appartenant à *une autre culture* ; signe que l'effort de normalisation sociale conduit par la minorité active du conseil ne s'applique pas seulement aux deux minorités ethniques répertoriées. Mme Ot est consciente d'être parmi ceux

qui posent problème à la copropriété, et ne cesse, en réponse, d'exposer sous la forme de *reproches à la copropriété*, les difficultés financières dans lesquelles l'entraînent les dépenses collectives.

Les minorités ethniques

M. Cie, l'un des membres influents du conseil syndical, déjà cité, est chargé de suivre les impayés. Il déclare : *On a vraiment des rigolos. […] Vraiment, on a quelques cas, mais ça, il faudra qu'il [Ge] vous en parle… On a, on a, c'est pas compliqué, on doit avoir six ou sept copropriétaires, qui à eux seuls représentent trois cent ou trois cent cinquante mille francs de découvert*. Et, ensuite : *Il se trouve que dans la copropriété, on a un certain nombre de Maliens, […] hélas ceux-là qui ont le… qui paient pas*.

Comme dans la copropriété de l'Ubac, on circonscrit le comportement déviant en l'attribuant à l'une des minorités ethniques identifiées dans la copropriété : Vietnamiens (*la communauté vietnamienne[…], plus forte en pavillons*, précise M. Ge) ou Maliens. Le non-paiement n'est pas relié à une volonté de sape ou de protestation, encore moins envisagé comme une réaction à la toute récente décision. Il est présenté globalement comme un problème banal, relevant d'un effort permanent, dont on viendra à bout à force de poursuite et de relance des contrevenants. Attribué à des particularités ethniques il est considéré comme atavique mais non stratégique (à la différence de ce qui a été observé à l'Ubac). M. Ge, à propos de l'assemblée où fut voté le ravalement : *Bon enfin vous savez, c'est au gré des humeurs. Il suffit qu'il y en ait un qui râle pour que l'autre prenne le contre-pied. Vous savez, c'est… une assemblée c'est la réunion des ethnies, tellement de gens différents*.

Ainsi, des habitants de pavillons qui ne payent pas régulièrement leurs charges, on nous dit qu'ils sont presque tous vietnamiens ; manière de ne pas reconnaître que leur attitude peut avoir pour motif des revendications, d'ailleurs connues, et menaçant les fondements mêmes de l'organisation : la solidarité forcée entre deux types d'immeuble. Les *Vietnamiens* sont accusés d'avoir des intentions obscures. Leur faible participation aux assemblées générales est attribuée à une attitude réfractaire et à un faible souci de l'intérêt commun. Ils sont donc exempts du soupçon d'incapacité socio-économique, porté sur l'autre groupe ethnique.

Les Maliens sont accusés d'abaisser le standing de la copropriété. *C'est une copropriété en prêt aidé. C'est du P.A.P. Donc c'est une population plutôt modeste. Ce qu'on a vu arriver… oui, c'est plutôt… cadres moyens et population moyenne… oui,*

cadres moyens. Ce qu'on a vu arriver dans les années quatre-vingt-six… sept, huit… une forte… une population noire importante et on a actuellement à peu près six familles maliennes, qui représentent quand même une soixantaine d'individus […]. Donc ça nous pose des problèmes (M. Ge). Le discours hésite à qualifier la clientèle P.A.P. : *modeste*, *moyenne*, finalement *cadre moyen* ; ce qui suggère que les logements vendus à des familles immigrées furent détournés de leur destination initiale. Pour ceux qui, comme Mme Ot, sentent que leur situation socio-économique est fragile, la présence des *Maliens* est encore plus lourde de conséquences : elle révèle leur propre déclassement. *On pensait pas que des familles comme ça puissent acheter des appartements comme ça, parce que bon, c'est pas si mal que ça*. La présence de ce groupe, au cœur même de ce qui pouvait être le support de leur ascension sociale, leur enlève tout espoir de progression.

De la part de ceux qui veillent à la valorisation de la copropriété et qui aspirent à un mode de vie digne des « nouveaux villages »[32], projet dont Mme Ot n'est pas partie prenante à cause de la faiblesse de ses ressources économiques, les Maliens font problème. Cette catégorie de population est d'ailleurs l'un des objets de leur action et c'est à son sujet que l'aide des pouvoirs publics est sollicitée[33]. Les caractéristiques prêtées à ce groupe sont celles que la classe moyenne attribuait aux classes populaires dans les grands ensembles, lorsque ceux-ci jouaient encore le rôle de laboratoires du mélange social : imprévoyance, épicurisme, immoralité. L'éducation est le principal terrain de confrontation entre « morale petite bourgeoise et condition populaire »[34]. Les uns accusent les autres d'abandonner leurs enfants, de ne pas veiller suffisamment à leur éducation ; et leur nombreuse progéniture est perçue comme le plus sûr indice de leur irréductible différence. Ces blâmes, rengaines des querelles de voisinage dans l'habitat collectif, prennent une force particulière dans le contexte de la copropriété. Ils dénoncent l'inaptitude à la propriété. On sait que l'accession exige une mobilisation morale et matérielle[35], d'autant plus nécessaire que les ressources sont faibles, dont une des conditions importantes est la maîtrise des naissances. Les vertus courantes de l'accédant modeste sont ici affirmées comme un modèle culturel. Ne pas s'y conformer revient à refuser les exigences de la copropriété.

---

[32] Nous nous situons dans un contexte périurbain.

[33] *Quand on a vu arriver les familles maliennes, très vite on avait sollicité le maire. Et ils avaient institué un service pour les enfants pendant les vacances, pour éviter d'avoir tous ces enfants… Vous aviez des bandes d'enfants qui étaient là toute la journée, sans rien faire. Il y avait personne qui s'en occupait. Les parents les mettent dehors, ils se débrouillent et puis terminé* (M. Ge).

[34] Vocabulaire qui retrouve ici toute sa pertinence (cf. J.C. Chamboredon et M. Lemaire, 1970).

[35] Depuis les travaux de P. Cuturello et F. Godard, ceux de C. Bonvalet, notamment.

L'accusation de saleté, portée contre les groupes ethniques, nous ramène à l'une des expressions courantes du rejet de l'altérité : *Il y a une saleté qui est vraiment importante. Il y a pas que chez eux. Il y a d'autres familles de… d'autres pays africains qui ont le même problème. C'est… c'est spécifique à l'ethnie, enfin à la race je pense, sans, sans méchanceté, c'est une constatation simplement* (M. Ge). La différence sociale est « racialisée » ; ce qui est une manière de transformer l'écart relatif en différence absolue ; ce qui permet surtout de faire porter à ce groupe, visiblement distinct, la responsabilité de la dégradation, symbolique et matérielle, de la copropriété ; non pas celle due aux malfaçons, mais celle due à l'usage, qui compromet la réussite du ravalement.

De leur côté, les familles d'origine malienne se sentent étrangères au groupe formé par l'ensemble des autres copropriétaires (M. Té dit *les Européens*) : *On se voit comme ça, pour des trucs de résidence. Mais il n'y a pas de relations entre nous. On est seulement des voisins c'est tout, mais on n'a pas de relation entre nous. Nous on a des relations entre nous, comme il y a différents modes de vie qui diffèrent des Européens* (M. Té).

Du point de vue des représentants, qui gèrent la copropriété et constituent le noyau du groupe dominant, c'est davantage le groupe lui-même qui est érigé en problème, que les impayés qui lui sont attribués en bloc[36] : *On a des contentieux lourds ici. […] Bon il y a des choses qui rentrent dans l'ordre, mais il y a encore des familles… ce sont des familles africaines qui nous posent des problèmes, ah oui… Il y a des Français, pareils aussi… tout n'est pas… Mais c'est vrai qu'ils nous ont posé de très très gros problèmes notamment au niveau des enfants…*(M. Ge). Ce groupe est placé à la fois dans la position de victime et de coupable[37] ; ce qui lui interdit d'être tout à fait acteur[38]. Pourtant, le porte-parole de ce groupe, M. Té, grâce à la relation qu'il entretient avec M. Ge, n'est pas sans influence sur les décisions qui concernent le groupe qu'il représente.

---

[36] Seuls deux des six copropriétaires de ce groupe font en réalité partie des gros débiteurs (au nombre de six également).

[37] Victime de la politique du logement parisienne, des promoteurs qui désinforment ; coupable d'être mauvais payeur, mauvais voisin ; indistinctement victime et coupable, puisque irresponsable.

[38] Témoin ce que dit M. Ge, au sujet de M. Té. Répondant à une interrogation, il reconnaît que M. Té n'a jamais fait partie du conseil syndical : *Non, non, il n'a jamais pu, parce que… ben, en plus de ça, il travaille de nuit lui aussi […], Donc, bon… le jour il dort, donc c'est difficile pour lui de faire partie du conseil syndical. Bon, à partir du moment où je peux le rencontrer facilement, il y a pas de problème.*

Le président et le syndic, médiateurs

Le président du conseil syndical explicite sa tactique à l'égard de ce groupe : *Ceci dit, moi personnellement, j'ai de bons rapports avec eux, dit-il. J'ai pas de problème, ça fait longtemps que je m'occupe d'eux. On essaie de ménager la chèvre et le chou, mais c'est pas facile*. Il se pose en intermédiaire et en arbitre, en déclarant que cette population n'est un problème que parce qu'elle suscite l'hostilité des autres copropriétaires (il dit, à propos des enfants laissés sans surveillance : *Ça pose un problème parce que les gens ne supportent plus*). Mais, lorsqu'il mentionne ses inquiétudes paternelles quant à l'influence des jeunes Africains sur les autres enfants, on comprend que la gestion du problème posé par ce groupe est aussi d'ordre domestique. M. Ge, qui déploie un ensemble de tactiques afin d'éviter toute forme de conflit, agit à l'égard de cette minorité comme à l'égard des autres. Il exprime un souci de la régulation sociale qui déborde le système de décision. Il va jusqu'à exercer le rôle d'arbitre dans la pratique des espaces communs, tant il sait que les insatisfactions trouvent toujours une expression concrète, forcément contraire aux intérêts communs[39]. C'est aussi à des fins de conciliation qu'il entretient une relation avec M. Té, dont il est proche voisin. L'un et l'autre se rencontrent hors du conseil syndical.

Ge, comme il est président du conseil syndical et qu'il habite juste à côté, juste au-dessus de moi, on s'arrange comme ça, et c'est un gars qui est compréhensif, qui voit les difficultés. On peut discuter avec lui. Jusqu'à maintenant on a fait comme ça (M. Té). Cette relation est exclusive : *Moi je discute quand j'ai des problèmes, c'est uniquement Ge à qui je m'adresse, parce que ça fait longtemps qu'on habite ensemble. Et puis c'est un gars, on peut discuter. Les autres, je les connais comme ça, mais on n'a pas de confiance entre nous, on ne rentre pas dans le détail. Pour mes problèmes ou les problèmes de mes compatriotes, je vais régler ça avec Ge*.

La position faite à ce groupe n'est donc pas le pur effet d'un rapport de classe, transmué en stigmatisation raciale. Elle est coproduite par M. Té, qui contribue à traduire des difficultés individuelles en problème collectif et qui ne revendique d'autre pouvoir que celui qui lui assure (ainsi qu'à ses compatriotes) de conserver son logement. M. Té exprime parfaitement la position de ceux pour qui la propriété n'est qu'un moyen de s'assurer un toit. Il dit d'ailleurs s'être engagé

[39] *L'autre fois j'ai deux copropriétaires qui sont venus me voir parce qu'ils ont failli se battre avec les gens qui jouaient au football. Heu… j'interviens dans… dans beaucoup de cas. J'essaye de concilier un peu tout. Bon, c'est vrai que dans le cadre du football, c'est vrai que je vais demander à ce qu'on pose des jardinières dans le passage pour les empêcher de jouer. Mais je peux pas les installer avant d'avoir vu la mairie, en ayant offert une contrepartie aux enfants… Je peux pas d'un côté donner satisfaction à l'un sans essayer de donner satisfaction à l'autre, je peux pas.*

dans la recherche d'une formule qui permettrait que lui-même et ses compatriotes deviennent locataires du logement qu'ils occupent. *Il faut tout faire pour arriver à payer* dit-il, concluant le récit de l'expulsion qu'il a vécue, à Paris. Sa légitimité, comme représentant des *Maliens*, du point de vue des élus de la copropriété, ne s'explique pas seulement par la relation qu'il entretient de longue date avec M. Ge. Elle se fonde essentiellement sur des signes extérieurs de moindre distance sociale : *La personne qui est dans la résidence, qui s'occupe, qui est un peu leur chef de tribu, essaie de les assimiler. Les femmes vont au planning familial. Il essaie de les envoyer dans les cours pour leur apprendre à lire, à écrire. Il se débrouille bien pour essayer de les assimiler. Mais ce qui se passe, c'est que c'est plus les garçons qui sont… comme à l'école la plupart ont du mal à travailler, on a peur qu'ils deviennent des futurs voyous* (M. Let, membre du conseil syndical). A l'égard de ceux qu'il représente, la position de M. Té est légitimée par sa fonction de président d'une association locale d'immigrés maliens.

Les membres du conseil syndical attendent de M. Té qu'il effectue le travail éducatif nécessaire au rapprochement social. Leur stratégie n'est donc pas celle de l'exclusion. Cet acteur joue un rôle important dans la gestion du problème constitué par le groupe dont il est porte-parole. Contre les avantages qu'il obtient (échelonnement des dettes, entre autre), il doit se faire le relais des injonctions de paiement et d'un contrôle social exigé par ceux qui, en tant que représentants de la majorité, « donnent le ton ».

Cet échange peut être compris comme l'un des résultats du travail de conciliation mené par M. Ge ; de fait, il a permis d'éviter qu'une minorité solidaire ne devienne un acteur collectif revendicatif (et mauvais payeur tactique). D'une certaine manière, il s'agit d'une application de ce qui paraît être une méthode : identifier toutes les formes d'affinité (entre Vietnamiens, entre jeunes…) susceptibles de donner lieu à des stratégies collectives et faire en sorte qu'elles s'incarnent dans des représentants afin de solliciter leur coopération. Cette stratégie applique des principes énoncés par le syndic : *Nous, notre rôle c'est de faire attention… parce qu'il y a de temps en temps des tirages entre les personnes, des petits groupes, c'est d'essayer d'empêcher la constitution… Quand il y a des oppositions entre deux groupes, tâcher de les désamorcer. Ou si c'est impossible, alors là il faut au contraire essayer de les cristalliser pour éliminer le… Et c'est vraiment des décisions qui se prennent en assemblée*. M. Ge et le syndic reconnaissent d'ailleurs que leurs rôles sont complémentaires et se jugent mutuellement *très compétents*.

Dans le cas des copropriétaires de pavillons, la méthode de conciliation énoncée par le syndic et appliquée par le président du conseil syndical n'est pas opérante. En effet, la reconnaissance de leur spécificité, inscrite dans la structure

même de la copropriété, menacerait son unité. Il semble que M. Ge a pourtant tenté de l'appliquer, en proposant à Mme Fa d'être membre du conseil syndical. Celle-ci se posait comme défenseur des intérêts des copropriétaires de pavillons, bien qu'elle reconnaisse aujourd'hui n'avoir pas trouvé le soutien qui aurait été nécessaire pour faire entendre ses revendications. Elle déclare avoir quitté le conseil, parce qu'elle avait *compris que ça ne servait à rien* : *Je m'énervais chaque fois que j'y allais. J'avais l'impression que nous, on n'était pas concerné*. Elle souscrit au point de vue majoritaire sur son propre comportement : *Je les laissais pas travailler normalement, parce que chaque fois qu'il y avait une question telle, j'allais me battre là-dessus*. Cette phrase est d'ailleurs parfaitement significative de l'attitude à laquelle elle s'est résolue : se soumettre (*admettre*, dit-elle) aux contraintes que lui impose la copropriété (*comme ils ont la majorité,* constate-t-elle, *donc ça s'arrête toujours aux mêmes problèmes*) ; c'est-à-dire payer ses charges et autres contributions, mais comme un tribut.

L'équilibre des forces est stable, tant que les désaveux auxquels peuvent s'attendre les membres du conseil syndical n'accèdent pas à une expression collective. Les représentants légitimes sont donc assurés d'une marge de manœuvre importante. La majorité, bien qu'elle masque des divergences individuelles, ne menace plus d'éclater, dans la mesure où la décision de ravalement est irrévocable. Ceux qui composent le conseil syndical sont rapprochés par des intérêts communs, beaucoup moins partagés que ne le laissent croire les suffrages qu'ils obtiennent. Mais l'assentiment recueilli par le projet de ravalement a une portée qui dépasse la simple décision de travaux : il engage la copropriété sur la voie d'un changement social, voulu par les instigateurs de cette décision.

Epilogue

Après avoir achevé ces analyses, j'ai appris qu'une pétition, signée par un tiers environ des copropriétaires, demandant l'annulation de la décision, avait été remise au syndic. Cette requête a failli provoquer la démission du conseil syndical mais s'est vu opposer par le syndic une fin de non-recevoir. Elle conforte l'hypothèse énoncée plus haut, quant aux difficultés induites par cette décision contestée. Elle confirme surtout que l'action du syndic sécurise le fonctionnement du système de décision, en confortant la légitimité du principe majoritaire.

3

Stratégies d'acteurs et principe de majorité

UNE FINALISATION INCOMPLÈTE ?

Traditionnellement, une organisation se définit d'abord par le but qu'elle poursuit, sa raison d'être officielle[1]. Pour les sociologues de l'action organisée, qui ont pris leurs distances avec cette définition, la finalisation de l'action est tout de même un facteur de régulation, à condition qu'elle donne aux acteurs des raisons de participer : « [Elle renvoie] au degré auquel, d'une part les participants intègrent les résultats de leur coopération dans leurs interactions et les transforment en enjeux et, d'autre part, les intériorisent comme buts de leur action, c'est-à-dire mettent finalement leurs transactions au service de ces buts, en acceptant si nécessaire de faire des concessions face à leurs partenaires/adversaires d'interaction »[2]. On doit d'abord se demander si la nature des buts proposés aux copropriétaires dans les deux situations qui viennent d'être décrites explique les dissensions qui y ont été observées, autrement dit, si les conflits sont l'effet non intentionnel des finalités poursuivies par les acteurs de la gestion.

Dans la copropriété des Galets, la décision d'effectuer des travaux n'empêche pas le traitement des impayés (moins nombreux que dans celle de l'Ubac, au demeurant). Seulement ceux-ci ont été placés au second plan et sont considérés comme relevant de la gestion courante. La finalisation de l'action est relativement poussée, même si la décision de ravalement inaugure seulement un projet d'habitat. S'il parvenait à s'imposer, ce projet serait susceptible d'offrir à la copropriété un but durable, qui pourrait susciter l'adhésion active d'un grand nombre de copropriétaires et non pas seulement l'assentiment d'une majorité. Mais, au moment où le ravalement a été décidé, ce projet apparaissait plutôt comme le dessein implicite de la minorité active. Loin de recueillir un accord unanime, le ravalement, condition du changement désiré par cette minorité, n'a été accepté que par une majorité fragile (y étaient notamment hostiles les copropriétaires aux plus faibles ressources, mais aussi ceux qui craignaient que la copropriété ne fût pas, financièrement et socialement, à la hauteur de l'entreprise). En fait, ce projet, qui est l'œuvre du syndic et d'un conseil syndical situé aux plus hauts degrés de l'échelle socio-économique de la copropriété, paraît peu ajusté aux attentes et aux ressources d'une minorité importante de copropriétaires. Il ne repose pas sur une définition consensuelle de la dégradation, plus sociale

[1] Dans le *Dictionnaire général des sciences humaines* (G. Thines et A. Lempereur (éd.), éditions universitaires, 1975) on lit ainsi que la première définition sociologique de l'organisation, proche du sens commun est : « un arrangement systématique en vue d'un but défini. »

[2] E. Friedberg, 1993, p. 157.

que technique selon certains. De surcroît, il fissure l'union artificielle au sein de l'ensemble immobilier entre logements individuels et collectifs.

Dans la copropriété de l'Ubac, la construction du problème ne renferme aucune finalité positive. Le seul « but » proposé aux copropriétaires est la lutte contre les « gros débiteurs » (et non le recouvrement des charges impayées). Il parvient tout juste à faire fonctionner le système de décision, mais ne met pas fin aux comportements qui sont la cause du problème. Bien plus, ceux-ci se renforcent en devenant des comportements protestataires. Ce mode de finalisation, contrairement au précédent, ne permet pas aux copropriétaires de se projeter dans l'avenir. Un membre de conseil syndical, poursuivant une stratégie analogue dans une copropriété connaissant les mêmes difficultés que celle de l'Ubac, exprimait ce sentiment : *Tout tourne toujours autour des impayés. C'est un peu lassant à la fin, il n'y a rien de constructif.* L'action centrée sur les impayés remet à plus tard la possibilité d'un projet. Car cette finalité renforce la représentation extrêmement défavorable que les copropriétaires ont de leur habitat : une copropriété en difficulté qui mérite son aspect dégradé.

Ces copropriétés manquent-elles d'un but explicite et commun à tous les copropriétaires ? L'accord a-t-il besoin de normes qui rapportent l'action à des résultats mesurables ? La prévision relative au but principal, formel, n'est la règle dans aucune organisation. Certains ont voulu faire une différence entre « but principal » (ou général) et « buts secondaires », qui sont les buts perçus et donc les seuls véritablement opérationnels. Par exemple : « Une entreprise commerciale peut comprendre comment ses activités particulières affecteront ses parts de marché, mais comprend beaucoup moins sûrement comment elles affectent ses profits à long terme »[3]. Le « but opérationnel » serait en même temps ce qui limite l'horizon des acteurs (leur rationalité) et ce qui donne une efficacité à leur activité commune. Il aiderait à dépasser les différences d'opinion, par l'analyse des corrélations entre les conséquences attendues et la réalisation des buts communs. Dans une copropriété, le but officiel pourrait être identifié aux responsabilités que confère la loi à tout syndicat : l'administration des parties communes et la conservation de l'immeuble. Mais les deux cas qui viennent d'être décrits montrent bien que dans une situation de crise, ces obligations légales n'ont aucune chance d'offrir aux acteurs une direction commune. Ces exemples indiquent aussi l'importance des « buts » que les acteurs se donnent eux-mêmes. Ceux-ci résident dans la résolution du problème identifié comme cause de tous les autres. Ces « buts » pourraient être considérés comme « secondaires » ou

[3] L. Sfez, 1992, p. 259.

« opérationnels », puisqu'ils sont à la mesure des ressources dont les acteurs disposent pour faire fonctionner le système de décision. De fait, ils structurent la coopération de minorités actives, dont les propositions sont votées. Mais au niveau du système d'action tout entier, ces « buts », loin de favoriser la mobilisation des copropriétaires, alimentent, semble-t-il, les dissensions.

Les « buts » proposés aux syndicats dans les deux copropriétés sont de natures différentes : lutte contre les mauvais payeurs identifiés à un groupe bouc émissaire dans un cas, amélioration technique engageant une réhabilitation plus complète dans l'autre. Ces « buts » dans les deux cas sont exclusifs, mais surtout ne correspondent pas aux finalités réellement poursuivies par les acteurs de la gestion. Si pour les élus, la réhabilitation socio-économique de la copropriété ou le tri social nécessaire à son redressement financier constitue un horizon, la sélection sociale ne peut être un objectif offert à l'ensemble du groupe. Dans ces contextes sociaux très différenciés, un tel « but » aurait forcément un effet désintégrateur. Le renouvellement partiel de la communauté de voisinage, corollaire des projets de valorisation ou de redressement, est sans doute voué à rester un enjeu caché, même si personne n'en est dupe. La rationalisation de l'action collective en référence aux véritables enjeux de l'action des minorités actives dans les cas qui viennent d'être exposés n'est donc pas apte à susciter le consensus. L'intérêt de ceux qui veulent valoriser la copropriété et celui de ceux que ce projet exclut sont de fait divergents. Ceux-là seront forcément tentés d'user des moyens qui leurs sont accessibles pour empêcher l'exécution de desseins contraires au leur, notamment en refusant de payer pour le projet d'une « majorité » qui les marginalise. On conçoit difficilement quelle finalité puisse réconcilier des intérêts aussi contradictoires.

Epuise-t-on par-là toute l'explication de l'affrontement entre gagnants et perdants ? M. Crozier et E. Friedberg en suggèrent une autre : « Si les résultats de l'action collective sont contraires aux volontés des acteurs, ce n'est jamais dû seulement au propriétés intrinsèques des problèmes *objectifs*, pour autant qu'une telle distinction ait un sens. C'est aussi toujours à cause de la structuration sociale du champ d'action, c'est-à-dire à cause des propriétés de l'organisation et/ou des systèmes d'action organisés, bref, des construits d'action collective à travers lesquels ces problèmes sont traités, et sans lesquels ils ne pourraient pas l'être, voire ne seraient pas ce qu'ils sont »[4]. En effet, si l'on observe les faits d'un autre point de vue, on perçoit que la controverse sur le problème n'est que l'un des moteurs du conflit. Certains défendent publiquement

[4] M. Crozier et E. Friedberg, 1977, p. 18.

la définition « majoritaire » mais confient en privé qu'ils la trouvent lacunaire et reconnaissent la valeur des arguments du camp adverse. La prise en considération de ces arguments permettrait une définition plus consensuelle des problèmes. La question n'est donc pas : existe-t-il un but capable de rassembler les copropriétaires ? Mais bien : comment le champ d'action produit-il le problème qui est l'enjeu du conflit ? Cela conduit d'abord à considérer les contraintes qui pèsent dans les deux cas sur la construction des problèmes. Ces contraintes ont trait à l'insuffisance des ressources dont disposent les acteurs : moyens financiers et compétences gestionnaires.

D'abord, la construction du problème est soumise à des contraintes économiques. On peut comprendre que les acteurs se donnent une finalité unique et exclusive, à la mesure du peu de moyens dont ils disposent. Les difficultés financières limitent le temps que le syndic est prêt à consacrer à la gestion de la copropriété, et restreignent ou même empêchent le recours à des services extérieurs (conseil d'expert sur l'état de l'immeuble par exemple). Les ressources des acteurs bénévoles ne compensent pas cette insuffisance financière. Les copropriétaires prêts à consacrer du temps et de l'énergie aux affaires communes sont peu nombreux, au point que les responsabilités tendent à se concentrer sur un seul. Le choix du syndic lui-même est fortement contraint par les ressources de la copropriété. Une copropriété en difficulté a à peine le choix de son syndic. Nombreux sont les professionnels qui usent de cet argument pour asseoir leur pouvoir, et imposer une représentation du problème qui justifie leur investissement limité.

Or le rôle du syndic est essentiel, car il est en principe porteur du diagnostic de l'expert et garantit la fiabilité du cadre formel. Dans les deux cas analysés, il est, en dernière analyse, celui qui détermine le but de l'action. Il le fait en vertu de son expérience de gestionnaire immobilier (qui connaît de multiples situations) et en fonction de ses connaissances juridiques ou techniques. Quel que soit le crédit dont il bénéficie, on lui reconnaît au moins la capacité d'évaluer les difficultés de la copropriété et, par conséquent, ses chances d'en sortir. Les copropriétaires y font souvent référence lorsqu'ils appliquent à leur copropriété les catégories de *copropriété à problème*, *copropriété en difficulté, copropriété dégradée*. Les deux cas étudiés sont à cet égard différents. Dans la copropriété des Galets, le syndic, qui la place au plus bas degré de son échelle d'évaluation, prend une part importante à la construction du projet. Il a effectué un diagnostic, qui oriente l'action du conseil syndical. A l'Ubac, le syndic agit par défaut sur la finalisation : son défaitisme n'empêche pas l'action du conseil syndical, mais, en ne jouant ni le rôle d'expert ni celui de médiateur, il contribue à enfermer le système d'acteurs dans le conflit et ne lui laisse entrevoir d'autre issue que le

recours à une aide extérieure. Le propos d'un syndic exprimant son sentiment d'impuissance à propos d'une autre copropriété en difficulté, cumulant malfaçons et impayés, mérite d'être cité : *Quand l'entretien est fait de manière régulière, année par année, je veux dire qu'on sait toujours comment prendre le problème. Mais quand ça fuit de tous les côtés, quand la copropriété part à vau-l'eau, on ne sait plus comment commencer. Parce que tout est important. Si par exemple vous avez des travaux de menuiserie parce que les portes sont bousillées. […] Et puis si vous avez des fissures, des infiltrations, il faut faire le ravalement. Mais le ravalement alors que ça fuit dans les appartements, vous ne pourrez le faire qu'après avoir changé les portes de menuiserie […]. Alors, il faut programmer les travaux. Il faut dire d'abord on fait ceux-là, après ceux-là, après ceux-là. Bon, si c'est fait de manière naturelle et régulière, le problème ne se pose plus. Si par contre il y a tout à faire à la fois, donc les montants sont très importants, et puis… on ne sait pas comment traiter le problème. Donc, quand on ne sait pas comment traiter un problème et bien on ne le traite pas, et comme ça on n'a pas d'états d'âme, mais c'est pas une bonne solution.*

Les finalités de l'action ne suffisent pas à rendre compte de l'organisation du système d'action. Les stratégies adoptées par les acteurs de la gestion ne s'y résument pas. Celles-ci s'expliquent en partie par des contraintes de ressource. Mais elles résident aussi dans les moyens qu'utilisent ces acteurs pour asseoir leur pouvoir, c'est-à-dire pour se ménager des possibilités d'action, compte tenu de leurs moyens limités. A cet égard, elles sont tributaires du principe majoritaire, qui régit le système de décision.

LA CONSTRUCTION DES MINORITÉS

« La plupart des études suggèrent que plus on a le sentiment de prendre part aux décisions, moins apparaissent patentes dans l'organisation les différences de pouvoir et que ceci a pour effet de diminuer en retour l'évocation de possibilités de choix désapprouvées par l'organisation ». De plus, « plus grand sera le sentiment de participation, plus grand sera le contrôle de l'organisation sur l'évocation des possibilités de choix et, par conséquent, plus faible sera l'évocation des possibilités de choix qui sont refusés par l'organisation »[5]. Qu'est-ce qui explique que dans les copropriétés de l'Ubac et des Galets, cette règle, qui rejoint une prescription du sens commun, ne soit pas appliquée ?

[5] March et Simon, 1958, p. 54.

Dans les deux cas, la finalité qui structure la coopération d'un petit nombre d'acteurs leur assure l'assentiment d'une majorité, en assemblée générale, pour une durée qui dépasse le temps d'un vote, mais dont la stabilité n'est jamais garantie. Cet assentiment est toujours fragile et les majorités sont précaires : à l'Ubac, la majorité, en voix, est constituée par un groupe de copropriétaires minoritaire (les décisions se prennent à la majorité simple, dans un contexte de semi-légalité) ; dans celle des Galets, son adhésion à un but commun est imparfaite. On pourrait supposer que la finalité de l'action est choisie de façon à recueillir l'accord unanime des copropriétaires, et que, par rapport à cet objectif, l'accord d'une majorité minimum n'est qu'un semi-échec. Or, dans les deux cas, l'opposition est une composante nécessaire du système de décision : la majorité se constitue contre la (ou les) minorité(s). La structure de gestion, afin d'obtenir un soutien démocratique stable, mobilise la majorité, au besoin contre les minorités.

Cette nécessité est plus évidente dans les copropriétés qui se donnent pour but de lutter contre les impayés. Le problème est immédiatement un motif d'accusation. Il dresse les copropriétaires les uns contre les autres, sans opposer clairement les bons payeurs aux mauvais, car ces catégories, telles que les utilisent les acteurs, ont des contours flous et variables. En bref, elles sont manipulées. Les accusations ne portent pas sur un groupe d'accusés déterminé à partir de critères parfaitement transparents. La liste des copropriétaires débiteurs, liste publique, à laquelle les membres du conseil syndical se réfèrent souvent, joue à cet égard un rôle significatif. Lorsque les enquêtés l'utilisent comme preuve à l'appui de leur discours, c'est afin d'établir la correspondance entre ce comportement déviant et une catégorie de copropriétaires[6] ; sans ce commentaire, elle ne serait qu'un tableau de soldes individuels. Ainsi, une catégorie se trouve constituée en « acteur symbolique fixé au pôle négatif », catégorie qui compte certains débiteurs notoires, qui s'imposent parfois comme les porte-parole du groupe auquel ils sont rattachés. Si elle n'est pas nécessairement minoritaire

[6] Un membre de conseil syndical a consulté devant nous une liste des copropriétaires mauvais payeurs faisant apparaître leurs soldes respectifs : Il suffit de voir la liste […] quand vous voyez les noms des gens. Il énumère. *On a quand même… je pense qu'il y a plus de 50% des copropriétaires qui sont, qui sont des… je dirais des immigrés… À partir de leurs noms. Attention d'origine, c'est pas pour ça que ces gens là posent des problèmes. Non attention, faut pas, faut pas… Mais il s'avère que ceux avec qui on a des problèmes, ce sont des immigrés. Mais, mais oh, il y a peut-être un ou deux Français quand même dedans. Oui, il y a un, deux Français qui ont des, des problèmes d'impayé sur la copropriété, mais qui ont des problèmes d'endettement à tous les niveaux, quoi*. Dans plusieurs entretiens les impayés sont ainsi attribués à une catégorie : ici les immigrés, parfois telle sous-catégorie. Quant aux mauvais payeurs français, repérés par leurs noms, ils apparaissent comme une exception : individus malchanceux, dont la situation s'explique par quelque difficulté particulière.

par le nombre, cette catégorie l'est par la faiblesse des sources de pouvoir dont disposent ceux qui la composent (la faiblesse linguistique notamment, lorsqu'il s'agit d'immigrés). En focalisant les accusations, elle organise l'action. Elle justifie éventuellement le recours aux pouvoirs publics, en faisant correspondre le problème de la copropriété (le logement des immigrés, en l'occurrence) avec un problème plus général, de leur ressort. Elle permet surtout qu'une majorité se constitue, par opposition à elle, car la catégorisation des mauvais payeurs fait reposer l'opposition majorité/minorité sur d'autres critères que des divergences stratégiques : elle suscite des mécanismes d'identification et de rejet.

La dégradation due aux malfaçons, contrairement aux impayés, ne constitue pas un chef d'accusation à l'encontre des copropriétaires. Néanmoins le problème agit ici comme un révélateur de clivages au sein du syndicat : les attentes à l'égard de la copropriété se révèlent, s'affichant par le vote, mais aussi les incompatibilités morales et économiques avec le modèle d'habitat qu'il implique. Ce projet, bien qu'il n'ait été voté que par une majorité fragile, institue une norme socio-économique, par rapport à laquelle toute différence devient une discordance, menaçant l'équilibre du système de voisinage. Les stratégies de conciliation mises en œuvre par les acteurs de la gestion parviennent tout juste à contenir les voix protestataires. Les acteurs minoritaires, maintenus à l'écart de la structure de gestion, jouent ici aussi le rôle de repoussoir. Seulement, à la différence de ce qui se passe dans la copropriété de l'Ubac, l'adhésion au projet du groupe dominant est une possibilité offerte aux minorités. La majorité, renforcée par la décision de ravalement, se préoccupe de ménager une issue au conflit.

Dans les deux cas, les acteurs de la gestion ont participé à l'érection des minorités. Le conflit apparaît comme une des dimensions de leur stratégie. Celui-ci n'est pas seulement la résultante malheureuse et involontaire de leur construction du problème.

Les analyses de cas montrent combien les positions des acteurs sont relatives les unes aux autres et tributaires du contexte ; elles indiquent aussi que l'analyse des leaderships est nécessaire pour comprendre le fonctionnement des systèmes de décision[7]. La définition des enjeux et, conséquemment, celle des minorités « fixées au pôle négatif », est portée par des acteurs qui se posent eux-mêmes en exemples. Ce qu'ils offrent au vote ne consiste pas seulement dans des propositions d'action, ils incarnent eux-mêmes un projet. Ils écartent les

[7] Cette analyse des positions se fonde non seulement sur les deux exemples présentés dans le chapitre précédent, mais aussi sur des entretiens auprès d'acteurs de plusieurs autres copropriétés.

options contraires, en disqualifiant les groupes qui les représentent. La polarisation répond donc à une stratégie de la part des « leaders positifs », mais aussi à la conscience, partagée par un nombre relativement important de copropriétaires, de la nécessité de constituer des majorités. Dans les processus qui ont été décrits, les représentants élus incarnent une norme dans laquelle se reconnaît la majorité des votants. Cette norme est à la fois leur plus petit dénominateur commun et une idée de ce que devrait être la copropriété : une organisation bien gouvernée, mais aussi une collectivité harmonieuse. Ceux qui constituent les majorités acceptent de considérer leurs différences comme secondaires par rapport à cette norme (en entretien, plusieurs individus font état des concessions qu'ils accordent, sciemment, pour la bonne marche de la copropriété).

LES LEADERS QUALIFIÉS

La loi Bonnemaison de 1986 a fait du conseil syndical un organe de droit de la copropriété. Cette décision conforte le rôle des représentants élus et en même temps augmente l'incertitude quant au contenu de leur mission. Elle relance le débat sur l'importance de leur participation à la gestion de la copropriété. Les professionnels se méfient évidemment des tendances autogestionnaires que son extension pourrait induire. « Le conseil syndical constitue une manière intelligente d'intéresser les copropriétaires à la vie de leur immeuble. Mieux, c'est l'outil vigilant, qui propose des priorités d'action au syndic dans l'exécution de sa mission. Les gens le confondent trop souvent avec un conseil d'administration. Or ses prérogatives sont avant tout consultatives. Il ne peut en aucun cas gouverner »[8]. Or dans une copropriété en difficulté, le conseil syndical peut avoir une influence considérable sur la gestion, soit parce qu'il supplée les défaillances du syndic, soit parce que le gestionnaire en titre en fait son partenaire.

Les élus ne participent pas tous dans la même mesure à la gestion de la copropriété et tous ne bénéficient pas de la même reconnaissance, de la part du syndic et des autres copropriétaires. Le statut de membre de conseil syndical est seulement un indicateur de position : certains élus n'y voient qu'un moyen de se rapprocher de sources d'information dont ils seraient privés autrement. L'accès au poste de conseiller est toujours beaucoup moins sélectif que l'élection au statut de président. La personne qui l'occupe prend une part importante à la fonction de délégation et à la finalisation de l'action. Autour de lui on trouve une

[8] Entretien avec Yves Gaultier, directeur de l'Union nationale de la propriété immobilière, peu après le vote de la Loi Bonnemaison, paru dans la revue *Diagonal*, n° 36, mars 1986, p. 6-10.

équipe opérationnelle réduite, constitué de quelques auxiliaires[9], qui participe vraiment à la gestion de la copropriété. Mais dans tous les cas, l'autorité des représentants élus est supérieure à celles des acteurs qui cherchent à peser sur les décisions sans bénéficier de cette source de légitimité.

Le choix des conseils syndicaux n'est pas l'enjeu d'une lutte déclarée. On ne se bat pas pour devenir membre de conseil syndical, encore moins président ; les candidats sont toujours trop peu nombreux pour que les électeurs aient véritablement à effectuer un choix. La faible attractivité de cette position s'explique aisément : elle expose davantage au conflit et le pouvoir qu'elle confère est souvent perçu comme une trop mince contrepartie de la charge qu'elle implique. L'opinion commune en déduit que n'importe quel volontaire peut devenir membre de conseil syndical et que la fonction de président n'exige qu'une dose de dévouement et de disponibilité supplémentaire. C'est négliger les processus d'auto-sélection ; c'est oublier, surtout, que tout système d'action organisé possède des mécanismes de qualification, qui sont moins visibles que le vote.

Dans les copropriétés que j'ai étudiées, les conseils syndicaux ont un rôle effectif. Et les membres du noyau actif possèdent des qualités relativement ajustées au pouvoir qu'ils exercent. Leur niveau de formation et de responsabilité professionnelle et éventuellement le contenu même de leurs activités se rapprochent des compétences nécessaires à la gestion d'une copropriété. Généralement, un membre au moins de cette équipe opérationnelle dispose en sus d'une ressource rare et essentielle : le temps. Enfin, leur participation au conseil syndical est une des dimensions de leur stratégie résidentielle ; elle leur apparaît comme un moyen de réaliser leur projet (voire comme la seule chance d'y parvenir). Dans la plupart des cas, ce projet consiste à vendre, afin de poursuivre un parcours de propriétaire vers le « logement familial idéal » (un des aspects du « sens de la propriété » selon A. Gotman[10]). Plus exceptionnellement, il consiste à poursuivre l'amélioration de la copropriété, afin de l'ajuster à cet « idéal »[11]. Dans ces copropriétés à faibles ressources où les candidats ne sont pas légion, il existe donc, pourtant, des procédures de qualification (dans lesquelles le syn-

[9] Entre trois et neuf dans les cas observés.

[10] A. Gotman, 1991.

[11] Pour l'un d'eux, successeur potentiel de l'actuel président, être membre du conseil syndical, c'est *« vivre la vie de la copropriété »*, et non pas seulement, pourrait-on ajouter, subir la condition de copropriétaire. Parfaitement conscient des ressources dont il dispose pour orienter la gestion de la copropriété, cet enquêté, acheteur d'un logement de seconde main, entend maîtriser l'avenir de ce qu'il considère comme son habitat (retraité, il envisage la copropriété comme son dernier domicile) et non comme un capital.

dic, lorsqu'il occupe la position d'expert, joue un rôle certain). Ces procédures expliquent que ces acteurs aient des ressources adaptées aux charges qui sont les leurs. Plusieurs enquêtés font notamment allusion à l'apprentissage nécessaire, et à la reconnaissance, par les autres copropriétaires, des compétences qu'ils ont acquises. Cette reconnaissance ne porte pas seulement sur leurs aptitudes à la gestion : les présidents de conseils syndicaux notamment s'imposent comme des copropriétaires exemplaires, excellents associés et parfaits voisins, qui payent régulièrement leurs charges, arbitrent les conflits de voisinage, vont même jusqu'à participer à l'entretien des parties communes, etc., mais qui se distinguent aussi par l'étendue de leur réseau de voisinage, et leur capacité de nouer des relations avec les pouvoirs publics.

Monsieur Cie raconte ainsi sa nomination à la présidence du conseil syndical : *A la fois les collègues et J.L. [le syndic, qu'il appelle par son prénom] m'ont dit : raisonnablement, il n'y a que toi qui peux prendre la présidence. Il faut que tu la prennes*. Il attribue l'évidence de cette cooptation non à sa légitimité auprès du syndicat des copropriétaires mais à ses liens amicaux avec l'ancien président du conseil syndical, M. Ge, d'une part, avec le syndic, d'autre part. En outre, il est de ceux qui ont *travaillé* le plus longtemps avec M. Ge, véritable fondateur de la structure de gestion au sein du conseil syndical[12]. Le cas de M. Cie est caractéristique du mode d'accès au pouvoir qui prévaut dans cette copropriété, où la participation au conseil syndical confère un réel pouvoir, et où la fonction de président est particulièrement importante. M. Ge disait : *J'ai toujours vu réélire les conseils syndicaux et les présidents à l'unanimité. [...] Les gens se laissent guider*. Cette remarque vaut sans doute pour toutes les copropriétés où les responsabilités confèrent de lourdes charges, que peu d'individus sont prêts à assumer. Mais ici, plus qu'ailleurs, les organes de gestion exercent sur les candidats au pouvoir une sélection rigoureuse. Lorsque le filtrage est inefficace à l'entrée, l'exclusion ne tarde pas. Ainsi, il arriva qu'un président fût élu par erreur, nous dit-on ; il démissionna sans tarder, sous la pression du conseil syndical : *On en a eu un mais qu'on a viré, qui nous posait des problèmes mais qui n'a fait qu'une apparition éclair*, relate un membre du conseil syndical. Car la continuité du pouvoir garantit celle de l'organisation, patiemment constituée. Les attentes à l'égard de celui qui occupe cette fonction sont élevées, notamment à cause des figures exemplaires qui l'ont occupée. M. Ge, lorsque je l'avais rencontré, avait décrit ces exigences : une extrême disponibilité ; la capacité *d'anticiper les problèmes à venir*, et d'arbitrer entre des intérêts contradictoires ; des compétences particulières, adaptées à la gestion de l'habitat (il était lui-même conducteur de travaux).

[12] Point qui sera développé dans le cinquième chapitre.

Le cas de Monsieur My, à l'Ubac, est différent. Depuis qu'il est président, il s'efforce de constituer une équipe autour de lui, mais sans grand succès : *En voulant solutionner les problèmes, j'ai contacté des gens et je voulais qu'il y ait une équipe… je voulais responsabiliser le maximum de copropriétaires*. Il est parvenu à recruter trois collaborateurs actifs et un conseil syndical un peu plus nombreux, qu'il réunit assez régulièrement. Mais, cette équipe ne le seconde pas véritablement. C'est toujours à lui que les copropriétaires s'adressent : *Les gens pensent que je suis plus capable qu'eux, alors que je suis copropriétaire, comme eux.* Monsieur My déclarait : *Il y avait un vide, alors j'occupe*. Il s'est auto-désigné, car dans cette copropriété la structure de gestion n'exerce aucun contrôle sur la nomination de ses membres. Cependant cette auto-désignation, qui après quelques années ressemble à de l'abnégation, n'épargne pas toute qualification objective à la fonction occupée.

Monsieur My affirme sa volonté de maîtrise, envisage son rôle actuel comme un véritable travail, et, avec les aides extérieures dont il espère être entouré, il se déclare disposé à être syndic bénévole : *Une copropriété, ça peut se gérer facilement, je crois. […] Les problèmes importants ne sont pas résolus par le syndic, donc, il n'y a aucun intérêt. La gestion, ça peut s'informatiser, une copropriété n'est pas une entreprise complexe*. Voici comment il explique son choix d'accéder à ce qu'il envisage comme un engagement militant : *Moi, j'ai investi. Voilà comment ça se passe. J'achète un appartement qui à l'époque avait une certaine valeur, et aujourd'hui n'a plus cette même valeur […] et je me dis qu'il ne faut quand même pas que tout mon fric soit passé par la fenêtre, qu'il faudrait que j'arrête cette hémorragie. Et même si au niveau de ma propriété ça ne se passe pas, que les autres copropriétés ne connaissent pas cela. […] Alors je me suis dit: je suis responsable, je suis un type responsable, il faut que je fasse quelque chose.* Sa fonction de membre du conseil syndical, puis celle de président, est pour lui la conséquence logique de son investissement. Il déclare d'ailleurs, à propos de ceux qui n'ont pas fait ce choix : *Il y a des gens comme ça, ils refusent de prendre leurs responsabilités, ils oublient qu'ils ont investi aussi. Ils pensent que ce sont les autres qui vont résoudre leurs problèmes*. Ses activités sont extrêmement étendues : il se rend chez les copropriétaires débiteurs (il lui est même arrivé d'aller chez les bailleurs qui n'habitent plus la copropriété) pour tenter de les *responsabiliser*, de les *sensibiliser* ; il constate les dommages techniques et il lui arrive d'effectuer lui-même certaines réparations. Mais surtout, il a sollicité l'aide d'institutions publiques, afin d'y trouver les collaborations qui lui font défaut au sein même de la copropriété.

Dans les entreprises par actions, on observe que la propriété n'implique pas nécessairement pouvoir sur le bien. La gestion du bien est ce qui assure le pou-

voir sur le bien[13]. Cela pourrait aussi s'appliquer aux copropriétés. Le rapport à la propriété est une des données qui explique la volonté de pouvoir au sein de la copropriété. Comme dans une société, l'absentéisme aux assemblées signale que l'achat en copropriété n'implique une participation à la gestion que pour une partie des copropriétaires. On pourrait en déduire que l'achat d'un lot au sein d'une copropriété peut avoir deux types de signification, analogues à celles que peut avoir l'achat d'une part dans un capital : une action peut être acquise comme un titre de placement ou comme un titre de gestion.

Les qualités qui définissent empiriquement le profil du copropriétaire gestionnaire ne sont pas l'apanage des membres de conseils syndicaux. Ainsi un enquêté, directeur d'une petite entreprise, très au fait des affaires de sa copropriété et proche du conseil syndical, offre un exemple caractéristique de distanciation, mouvement contraire à l'engagement qu'implique la participation au conseil syndical : *Je ne suis pas intégré, moi je suis de passage là-dedans. C'est-à-dire que là-dedans vous avez quand même un conseil syndical, vous avez des gens qui sont très impliqués, moi, je ne le suis pas*. Dans les copropriétés sur lesquelles j'ai enquêté (où un certain degré d'organisation se maintient), le leader qualifié est donc à la fois un acteur engagé et un acheteur gestionnaire de son bien.

LES ACTEURS MINORITAIRES : LEADERS DISQUALIFIÉS ?

Selon N. Golovtchenko, le leadership des minorités contestataires pose le problème suivant : « Est-ce que je suis prêt à assumer le coût de la direction d'un leadership pour empêcher que tel type de décision soit pris ou pour, au contraire, l'encourager ? »[14]. Le leader minoritaire se livrerait donc au même arbitrage que le leader majoritaire : il mesurerait le rapport entre le coût de son engagement et les avantages que lui procure la participation à la gestion ; il serait motivé par ce sens aigu des responsabilités dont Monsieur My fait état.

Examinons d'abord le cas de Monsieur San, débiteur, cadre au chômage depuis plusieurs années, qui fut l'objet d'une injonction de payer sur décision de l'assemblée générale. Il se range du côté des *bons crétins de Français*, travailleurs, pauvres, minoritaires qui subissent une situation créée par *ces gens, qui sont arrivés et n'ont jamais payé leurs charges*. Il reconnaît à regret qu'il fait *partie, maintenant, des mauvais payeurs* et parle du *désespoir d'être minoritaire*. M. San cherche à fuir la copropriété ; il est à l'origine d'une démarche qui pour-

[13] G. Rouhette, Art. « Propriété », *Encyclopædia Universalis*.

[14] N. Golovtchenko, 1998, p. 174.

rait conduire un organisme H.L.M. à se porter acquéreur des logements mis en vente. Monsieur San est en retrait du système de décision, il ne fait pas entendre sa voix en assemblée générale, il consacre tous ses efforts à s'en sortir. Sa stratégie ne consiste pas à intervenir dans la gestion de la copropriété ; elle est exactement inverse (son action pourrait à la limite conduire au démantèlement de la copropriété).

Certains copropriétaires sont minoritaires et néanmoins acteurs : ils n'accèdent pas au statut de représentant élu mais cherchent à prendre part à la construction des décisions. Selon mes observations, les positions qu'ils occupent et celles de leader qualifié ne sont pas symétriques. Les représentants de groupes minoritaires, qui sont parfois d'anciens membres de conseils syndicaux, ne disposent pas (ou plus) des ressources requises pour accéder à la reconnaissance dont bénéficient les représentants légitimes. Ce sont des acteurs dissidents, adversaires des représentants élus, dont les actions ne restent pas sans influence, mais qui n'appartiennent pas aux organes de gestion. Leur stratégie est plus désespérée que celle des membres de conseils syndicaux : leurs chances d'effectuer le parcours de propriétaire auquel ils prétendaient (revente puis achat d'un pavillon) sont anéanties, ou très fortement diminuées, par l'effet combiné de la dévalorisation de leur bien et de leur propre fragilité socio-économique ; dans certains cas, le projet contrarié est celui qui consistait à jouir de la situation de propriétaire, immédiatement. Cela les rend incapables de finaliser l'action collective. Tous ces acteurs occupent une position marginale dans le système de décision, mais ne sont pas dénués de sources de pouvoir, par exemple : la représentativité, lorsqu'ils sont porte-parole de groupes minoritaires, la connaissance des règles de la copropriété voire la reconnaissance du syndic, dont peuvent encore se prévaloir d'anciens membres de conseil syndicaux.

Sur les quelques exemples analysés, on a pu constater une concomitance entre abandon ou exclusion du conseil syndical et une relative fragilisation socio-économique. Les anciens membres de conseils syndicaux ne sont pas tous acteurs dissidents. Certains se retirent spontanément du jeu parce qu'ils considèrent qu'ils n'ont plus les qualités requises pour occuper ce statut : parce que leurs ressources économiques ont diminué (certains savent qu'ils peuvent même avoir des difficultés à payer leurs charges), parce que leurs compétences ne sont plus à la hauteur de celles de leurs partenaires.

Ecarté du pouvoir, M. Cé, ancien président de conseil syndical est amer : *Quand on tombe sur des gens comme on a ici, ça devient désespérant*. Fort de la distance sociale qui le sépare des *copropriétaires en difficulté*, auxquels il attribue la plupart des impayés, son successeur, d'un statut socio-économique supérieur au

sien, affirme avoir *repris en mains* le redressement de la copropriété, en employant d'autres méthodes. M. Cé, quant à lui, tente de vendre son appartement et la copropriété paraît être pour lui une étape qui se prolonge. Il condamne les débiteurs *de mauvaise foi, beaucoup plus nombreux que les copropriétaires en difficulté*, en ces termes : *Ils sont mieux équipés peut-être que vous et moi*. Il est sans indulgence à l'égard des mauvais payeurs, à la différence de son successeur qu'il accuse de *faire du social* : la distance sociale qui le sépare d'eux est trop faible pour qu'il puisse accepter de les comprendre. Monsieur Cé se définit lui-même, à demi-mot, comme un copropriétaire en difficulté.

Restent les copropriétaires qui ne cherchent pas à participer à la construction des décisions. Ce que l'on sait de la sélectivité du statut de représentant légitime ne doit pas conduire à penser que les autres copropriétaires sont totalement dépourvus des ressources nécessaires pour y accéder. Le découragement des « bonnes volontés » est aussi un principe de sélection. En outre, la simple participation aux assemblées générales constitue une participation active au système de décision. L'intensité fréquente des débats le prouve. Il convient donc de nuancer l'hypothèse formulée initialement donnant une définition étroite des acteurs de la gestion. La construction des décisions n'est pas seulement l'affaire des leaders. Celui qui vote pour la majorité affiche son soutien à une décision et son adhésion à la norme qu'incarnent les leaders qualifiés. Le vote minoritaire place dans une position inverse et peut contribuer à la constitution d'un acteur collectif protestataire. Tous les copropriétaires doivent donc être considérés comme des acteurs, à des degrés divers, de la copropriété : le vote, nominatif, constitue forcément une position publiquement assumée.

LE FAIT MAJORITAIRE

Lorsque l'opposition gagnants/perdants se fige, la copropriété devient l'affaire de la majorité, exclusivement. Les perdants, en s'opposant aux gagnants, s'insurgent contre la copropriété tout entière et contre la définition du bien collectif qui la gouverne. Bref, le principe majoritaire, au lieu de fonder un pacte commun, apparaît comme un facteur de division. La décision majoritaire est en principe une expression de la volonté générale. Mais lorsqu'elle n'appartient qu'à une majorité sans cesse reproduite, elle n'est plus qu'un instrument de domination, qui empêche la formation du consensus. L'opposition gagnants/perdants n'est pas propre aux copropriétés. C'est un des effets possibles du principe de majorité. Selon P. Favre, « La dynamique majoritaire ne produit plus ses effets lorsqu'il y a fait majoritaire et fait minoritaire ». « Le principe de majorité cesse d'assurer la participation aux décisions, pour le groupe minoritaire, mais aussi,

dans une moindre mesure, pour le groupe majoritaire »[15]. Souvent cette situation ne donne pas d'autre issue aux participants minoritaires que la violence ou la sortie de la légalité. Ce qui menace la légitimité même du principe de majorité. L'Ubac, où des menaces de mort finirent par être proférées, correspond à ce type de situation limite. Pourtant ce principe est généralement reconnu comme une garantie suffisante de fonctionnement démocratique. La croyance dans ses vertus est partagée au point que ses modalités d'application ne sont jamais discutées. La faible vigilance des acteurs à cet égard est peut-être la première source de dysfonctionnement.

Dans les assemblées générales, la procédure de vote est peu formalisée, comme si l'application du principe de majorité allait de soi et suffisait à assurer la transparence des décisions. On peut se demander si ce qui peut apparaître en première approche comme des effets pervers du principe de majorité ne sont pas dus à des vices de forme, qui empêchent de prendre une décision juste, c'est-à-dire unanimement reconnue comme l'expression de choix collectifs. On observe quelques constantes dans le déroulement des votes observés : la procédure de vote est peu formelle, ce qui peut donner lieu à des manipulations (parfois les acteurs paraissent même s'entendre sur un simulacre de démocratie) ; les votes sont nominatifs et s'effectuent généralement à main levée ; dans la plupart des cas, ce n'est pas une alternative qui est proposée à l'assemblée mais une seule proposition. Dans l'ensemble, les leaders majoritaires ou le syndic organisent les procédures de décision et les formes qu'ils donnent au vote ne soulèvent aucune protestation.

On peut appliquer à la copropriété le critère d'effectivité d'une décision majoritaire proposé par P. Favre : « Lorsqu'une assemblée générale de société anonyme adopte en une heure et à la quasi-unanimité les dix pages de résolutions qui lui sont soumises, ou lorsqu'un parlement accueille une majorité disciplinée qui adopte régulièrement les propositions gouvernementales, la décision n'est pas effective. A l'inverse, lorsqu'une assemblée multiplie les scrutins en rejetant tour à tour diverses solutions pour finir par s'arrêter sur une décision, il est probable que la décision puisse être dite effective. » Parmi les variables qui déterminent si une décision est effective, selon le même auteur, on retiendra celles-ci : « La manière dont le processus décisionnel est institué en étapes successives, dont chacune peut emporter détermination de la décision de majorité [...] ; La manière dont est aménagée la succession des décisions majoritaires possibles »[16]. On

[15] P. Favre, 1976, p. 215-216.

[16] *Op. cit.*, p. 104.

peut s'interroger sur les conditions qui favoriseraient une véritable « dynamique majoritaire ». Généralement, les votes successifs dans une même assemblée, sur un même objet, et qui permettent une évolution du rapport des voix indiquent que l'on assiste à un véritable processus de décision[17]. Car les changements de majorité manifestent les luttes au sujet de la décision à prendre, prouvant que la décision ne va pas de soi, que l'organe délibérant s'y engage. Elles signalent aussi qu'il n'existe pas une barrière infranchissable entre majorité et minorité, que des « changements de camps » sont possibles.

Selon ces critères, il apparaît que dans les situations observées, l'assemblée générale n'est pas délibérante et que la « dynamique majoritaire » est incomplète. Les décideurs imposent leur définition du problème à résoudre et les propositions qu'ils soumettent au vote sont presque toujours exclusives. De ce fait, les assemblées générales sont des lieux d'affrontement entre partis opposés, respectivement pour et contre la proposition présentée. Les enjeux sélectionnés par les structures de gestion ne peuvent recueillir que des opinions favorables ou défavorables et ne sont pas appelées à être négociées. C'est une des raisons pour lesquelles la construction du problème est nécessairement simple. On doit s'interroger sur les causes des dysfonctionnements observés. Première hypothèse : le principe majoritaire sert uniquement à légitimer une oligarchie gestionnaire dont la copropriété a besoin.

LE CONSEIL SYNDICAL, OLIGARCHIE GESTIONNAIRE

Ce processus de qualification des leaders gestionnaires n'est pas sans rappeler ce qui se passe dans les sociétés de droit privé[18]. Le premier obstacle à une gestion véritablement démocratique dans ces organisations peut être attribué au fait que la gestion d'une entreprise nécessite une compétence technique élevée. Généralement, pour répondre à cette nécessité, une oligarchie se constitue dont se dégage progressivement un leader. La délégation de la gestion dans les copropriétés peut être assimilée à ce processus.

Dans les copropriétés, comme dans les sociétés commerciales, où se pose aussi le problème du « contrôle minoritaire »[19], l'oligarchie s'organise selon des formes codifiées. Dans les copropriétés, on l'a vu, le conseil syndical constitue très sou-

[17] *Idem*, p. 187.

[18] Le principe de majorité étant devenu le mode de légitimation dominant.

[19] Dans les sociétés commerciales, cela est dû, selon P. Favre, à l'absentéisme, d'une part, au fait que le droit de vote s'achète et se vend, d'autre part.

vent une oligarchie de fait, dont le pouvoir est peu contesté et qui est seule à maîtriser les données indispensables à la gestion (ou à son contrôle). La question se pose de savoir si ce mode de fonctionnement est conforme ou non à l'intérêt collectif. Pour les sociétés commerciales, la jurisprudence est souvent protectrice de la minorité qui gouverne, dès lors que celle-ci a « un caractère organique », et si elle sanctionne les abus de majorité, c'est de façon restrictive, lorsqu'il est prouvé que la décision est contraire à l'intérêt général, autrement dit, lorsqu'elle est prise dans le dessein unique de favoriser la majorité, au détriment de la minorité. La fluctuation des majorités (au gré du marché) est considérée comme un danger pire que le « contrôle minoritaire », plus néfaste à l'intérêt commun[20]. Ce danger existe également dans une copropriété mais il est moins étroitement lié aux variations du groupe des votants. Lorsque le principe de majorité s'efface devant celui du « contrôle minoritaire », le risque est grand de voir une minorité active, légitimée abusivement par le vote, s'approprier le pouvoir pour son seul profit.

On peut se demander si, dans ce contexte, l'opinion majoritaire n'est pas nécessairement incarnée par les représentants élus, et même, plus précisément, par une seule personne : le président du conseil syndical. De fait, dans les cas étudiés, celui-ci prend un tel poids dans la constitution des majorités que sa position est assimilable au paradigme du leader ou du « monarque » qui se dégage de l'oligarchie dirigeant une société commerciale : un individu dont l'ordre préférence est érigé en ordre de préférence collectif pour la société dont il est membre. Mes enquêtes offrent de nombreux exemples où le président du conseil syndical élimine un choix en ordonnant les solutions qu'il présente à l'assemblée. Dans le meilleur des cas, les décisions sont « préfabriquées » par un comité restreint et défendues publiquement par le président. Or, dans les situations critiques, une oligarchie gestionnaire, même très structurée, ne suffit pas pour assurer le fonctionnement de la copropriété. La minorité active a besoin d'un véritable soutien démocratique car la défection est lourde de conséquences dans les copropriétés en difficulté (le prochain chapitre montrera pourquoi). C'est-à-dire qu'elle a besoin que le principe de majorité continue d'être valide. Il peut rapidement ne plus l'être, pour différentes raisons : lorsque la participation aux assemblées devient trop faible, bien sûr, mais aussi lorsque tous les copropriétaires ne sont pas éligibles au conseil syndical[21] ; d'autres mode de légitimation des leaders peuvent alors s'imposer. Mais, par dessus tout, il semble que le principe de ma-

[20] « Le principe de majorité en tant que mode de décision tendrait à s'effacer devant le pouvoir attaché à une détention majoritaire de capitaux » (*idem*, p. 164).

[21] La question de savoir si les copropriétaires débiteurs peuvent voter a souvent été posée. A ma connaissance, les experts y répondent en général positivement.

jorité perde tout crédit si le syndic cesse d'en garantir l'application (lorsqu'il cède à la pression d'une pétition par exemple[22]).

PRINCIPE MAJORITAIRE ET VOISINAGE

Une majorité peut être plus ou moins consistante. Dans les copropriétés étudiées, elle tend à correspondre à un groupe constitué et conscient de lui-même. La proximité spatiale joue un rôle déterminant dans la constitution de ce groupe : elle donne à ses membres la possibilité de se jauger mutuellement et de prendre conscience de leurs points communs. La formation du collectif précède la formation de choix collectifs. De ce fait, on n'a pas à se demander si un ordre rationnel unique peut surgir d'une pluralité d'ordres de préférence individuels : les ordres qui sont exprimés sont d'emblée collectifs et le paradigme de l'action individuelle et rationnelle est très loin de pouvoir en épuiser le sens (la question d'une opposition éventuelle entre rationalité individuelle et irrationalité collective ne se pose pas dans ce type de situation[23]). Parce que la copropriété est un petit système régi par le vote, que ce qui rassemble la petite quantité de personnes qui s'y trouvent (une habitation commune, en fait) offre beaucoup de résistance à une approche rationnelle et individualiste, les préférences sont presque toujours l'expression de coalitions. Les individus, pris dans le système d'opposition dualiste, n'ont pas la possibilité d'exercer leur propre rationalité.

Tout système régi par le principe de majorité est, semble-t-il, sujet à ce type de processus. Dans tous les cas, la question du rapport entre un groupe et « sa » décision se pose[24]. En aucun cas, la décision par majorité ne peut être considérée comme l'addition de choix individuels tout à fait indépendants. Mes observations rejoignent donc à un autre niveau celles de la sociologie électorale quant à la manière dont se structure le corps électoral. Les votes identiques n'expriment-ils pas logiquement des intérêts communs de groupes structurés ? Le voisinage est un des facteurs qui aident à la formation de coalitions. Cette possibilité peut d'ailleurs être utilisée sciemment par les conseils syndicaux.

---

[22] Cf. les attitudes respectives des syndics de l'Ubac et des Galets en réponse aux pétitions qu'ils ont reçues.

[23] D'évidence le théorème de Arrow (« Arrow's impossibility theorem »), qui pose qu'on ne peut pas déduire un ordre de préférence collectif de l'addition des préférences individuelles, ne s'applique pas à la copropriété.

[24] « Le vote par majorité est-il expression du groupe en tant que groupe ? » s'interroge P. Favre, p. 168.

N. Golovtchenko en donne un exemple, en expliquant les méthodes de travail d'un conseil syndical : « La dynamique de l'interaction [...] permet de saisir plus rapidement les oppositions et surtout elle autorise des réponses, ce que ne permet pas toujours le grand groupe où le temps de parole est plus compté. Séparation des lieux et des fonctions, progression dans le processus de structuration de la décision qui prenne en compte les oppositions, contrôle et organisation du processus par une même personne, semblent être les clés de la finalisation. Et effectivement, ce processus qui s'exerce sur un mode itératif et concentrique, où les cercles sont de plus en plus grands, permet de s'assurer de la conversion de chacun des acteurs. »[25]. Une décision peut donc se former très subtilement, de proche en proche. Une opinion peut pénétrer un réseau de voisinage, avant d'être formellement présentée en assemblée générale. Ces processus perturbent évidemment l'application du principe de majorité.

A cause des effets du voisinage, il est fréquent qu'une position s'impose comme « majoritaire » avant d'obtenir la majorité en assemblée générale. Le groupe dominant est construit avant le vote, notamment grâce à l'effort de minorités actives, qui véritablement gèrent ces copropriétés. Le rôle des leaderships à cet égard est prépondérant. Mais on exagérerait grandement le pouvoir des élus de la copropriété en leur attribuant la capacité de créer à eux seuls ce fait majoritaire, générateur de conflit. Leurs propositions en tant que telles sont socialement discriminantes ; elles constituent une offre en fonction de laquelle les copropriétaires se classent les uns par rapport aux autres, elles contribuent à fixer les critères qui déterminent pour chacun la réponse à ces deux questions : avec qui acceptons-nous d'habiter ? (ou : qui refusons-nous d'avoir comme voisin ?) Qui acceptons-nous comme associé ? Fatalement, les réponses à ces deux questions coïncident.

De manière générale, le conflit à l'intérieur d'un groupe manifeste une tension entre unité et éclatement. Dans la copropriété en difficulté, le conflit tend à faire éclater les fondements même du groupe. D'abord parce qu'il fait perdre confiance dans la règle de fonctionnement élémentaire du système de décision que constitue le principe de majorité. Ensuite, contrairement aux assertions déjà citées de certains auteurs, parce qu'il prouve que la proximité spatiale n'est pas modératrice du conflit. Au contraire, elle le rend plus aigu parce qu'elle ne ménage pas l'espace nécessaire au débat. Les différends sont immédiatement attribués à des incompatibilités essentielles. Le conflit dans un groupe de voisins est particulièrement douloureux, parce qu'il amène le deuil de l'entente, paix inhé-

[25] N. Golovtchenko, o*p. cit.*, p. 379.

rente au voisinage[26]. Enfin, le conflit conduit à la conviction que démocratie et voisinage sont inconciliables : la proximité spatiale ne semble permettre aucune autre situation que le consensus immédiat ou l'anomie.

[26] Cela fait penser à des remarques de G. Simmel, à propos de conflits qui surgissent dans des contextes où la paix est normalement une évidence. « Lorsque cette intention fondamentale de s'entendre quoiqu'il arrive [intention qui caractérise tout voisinage, a priori] fait défaut », l'antagonisme n'en est que plus violent (1995, p. 62).

4

La diffusion des impayés, défection collective

Le principe de majorité, qui doit permettre que d'un groupe divisé se dégage une décision, n'assure pas l'exécution de cette décision : c'est du groupe divisé que dépend cette exécution. Or, pour un copropriétaire, contribuer à l'application d'une décision qu'il n'a pas votée est une concession au désir de propriété. Dans une copropriété en difficulté, non seulement le principe majoritaire ne remplace pas la construction du consensus, mais il suscite une dynamique qui lui est défavorable.

Généralement, on peut aisément distinguer action collective et décision de majorité[1]. Mais dans la copropriété, l'un prolonge l'autre ou y répond. En second lieu, l'action collective examinée dans ce chapitre présente avec le vote une ressemblance importante. On constatera que le paiement régulier des charges de copropriété, qui peut être interprété comme un autre signe d'approbation, n'a pas plus d'effet direct sur celui qui l'accomplit que la préférence qu'il exprime par le vote. Dans les deux cas, l'agrégation des choix individuels produit un résultat qui s'applique à tous. Cependant, le choix de ne pas payer ses charges ne peut être confondu avec le refus de participer au vote, même lorsqu'il n'est plus sanctionné[2]. Parce qu'il est irrégulier et parce qu'il ne répond à aucune sollicitation, il constitue une conduite aventureuse. Celui qui n'exerce pas son droit de vote comme celui qui refuse de contribuer à l'approvisionnement en biens collectifs fait défaut au système d'action. Mais le non-paiement des charges est une défection plus radicale, qui menace la pérennité de la copropriété.

LES IMPAYÉS DE CHARGES : LE MAILLON FAIBLE DE LA COPROPRIÉTÉ

Lorsqu'il est examiné, l'impayé est habituellement considéré par comme un fait individuel et comme un accident de parcours. L'étude effectuée par C. Giraudel et G. Monediaire donne un bon exemple d'approche individualiste de l'impayé. L'enquête cherche à déterminer les caractéristiques des copropriétaires débiteurs et à mesurer la concentration du phénomène sur certains sites critiques, à partir d'une enquête auprès de gestionnaires. Elle établit que la progression de

[1] C'est ce que fait P. Favre : « Dans un cas, [...] il y a agrégation des actions individuelles, et, dans l'autre cas, il y a agrégation de préférences individuelles exprimées par un vote » (1976, p. 19). J'objecterai que dans la copropriété le vote, acte public et nominatif, constitue aussi une action.

[2] Nous envisageons ici le cas, courant sur les terrains étudiés, où le non-paiement des charges est un moyen de protestation. Il répons souvent à l'enlisement financier du syndicat, dont les causes sont diverses (la pauvreté d'une partie des copropriétaires est l'une d'elles mais non la seule).

l'impayé est liée à celle de l'endettement en général : « Il semble que le profil du copropriétaire surendetté ne diffère guère de celui du surendetté type. Il en serait en sorte une modalité »[3]. Les deux auteurs observent par ailleurs quatre types de tactiques chez les copropriétaires défaillants : « indifférence », « tactiques défensives » (excuses, demandes de délai), « offensive » (utilisation des procédures) et « de contournement » (qui s'exprime notamment par le recours aux Commissions départementales de surendettement). Mais ils ne rapportent pas ces comportements aux contextes où ils se produisent. Les auteurs se contentent de supputer, précautionneusement, une corrélation entre taille de la copropriété et extension de l'impayé (hypothèse courante que j'examinerai ultérieurement).

Du point de vue des spécialistes de la copropriété, l'impayé est généralement un fait isolé. Même s'ils acceptent de reconnaître que l'impayé soulève la question de la solidarité entre copropriétaires, ils ne veulent l'envisager que comme une réaction circonstancielle, un engagement limité, en proportion de l'accident. Jamais n'est mise en cause la loyauté inhérente à la conscience de l'intérêt commun. En fait, l'accident serait l'occasion pour que se manifeste « tout naturellement » la solidarité des copropriétaires face à la défaillance d'un seul[4]. Dans son livre sur l'administration de la copropriété, J.-R. Bouyeure[5] examine « le problème de l'absence de solidarité entre les copropriétaires » : « Il n'existe aucune solidarité entre les copropriétaires pour le paiement des charges et autres sommes dont ils se trouvent débiteurs vis-à-vis du syndicat. Chaque copropriétaire n'est tenu qu'au paiement de sa propre quote-part dans les charges, et il n'est pas obligé de participer au règlement de la quote-part des copropriétaires défaillants ou insolvables. Cette solution, qui n'est pratiquement pas discutée en doctrine, se trouve par ailleurs consacrée par différentes décisions de jurisprudence. » L'auteur note que cette absence de solidarité peut nuire à la gestion de la copropriété : « la défaillance d'un copropriétaire peut entraîner un déséquilibre important de la trésorerie et le syndic n'a pas la possibilité, de sa propre initiative, d'appeler auprès des autres copropriétaires les fonds nécessaires pour le combler ». Il concède néanmoins que la procédure de recouvrement, si tant est qu'elle puisse aboutir, ne peut avoir un effet immédiat. En conséquence : « Il est certain tout d'abord qu'en cas d'insolvabilité provisoire ou définitive d'un copropriétaire, les autres sont bien, *en fait*, tenus d'accepter une certaine solidarité

[3] C. Giraudel et G. Monediaire, 1993, p. 5.

[4] Selon C. Delahaye, directeur général d'une société de courtage d'assurance, le taux d'impayé est en moyenne de 1 à 2% du budget d'une copropriété. La durée des impayés qui donnent lieu à contentieux est de l'ordre de 2 à 5 ans (CNAB, 1995).

[5] .-R. Bouyeure, 1978.

s'ils veulent éviter que le déséquilibre de la trésorerie n'entraîne une paralysie de la copropriété »[6]. Au demeurant, sa conclusion se veut rassurante puisqu'elle apporte la certitude d'une issue juridique au problème : l'autorisation donnée à l'assemblée générale de voter des avances de trésorerie.

L'insuccès des formules d'assurance existantes confirme que l'impayé n'est pas envisagé comme un risque[7]. Les copropriétaires y sont semble-t-il défavorables : « La difficulté [pour les professionnels] est de faire passer le message dans les copropriétés, les copropriétaires rechignant à dépenser des primes d'assurance pour faire face aux défaillances de certains copropriétaires »[8]. Les professionnels ne paraissent pas, non plus, disposés à reconnaître que l'impayé constitue une menace exigeant ce type de mesure et réaffirment le principe de la responsabilité individuelle. La CNAB (Confédération nationale des administrateurs de biens) récuse même les palliatifs mis en place par l'Etat, consistant à traiter l'impayé comme une forme de surendettement et affirme : « Il s'agit [...] de permettre au syndicat de faire supporter aux seuls responsables les frais occasionnés à la copropriété par le recouvrement des charges »[9]. Or c'est précisément l'obstacle que ne permet pas de lever le traitement exclusivement judiciaire du problème[10].

Les copropriétés en difficulté sont rarement envisagées autrement que comme une anomalie, au point que l'impayé constitue quasiment un tabou. La multiplication des copropriétés en difficulté montre pourtant que la coercition n'est pas suffisante pour protéger l'indépendance des copropriétaires. L'inefficacité des procédures de recouvrement amiables et judiciaires est de plus en plus souvent constatée. Pour un syndicat dont la trésorerie est très déficitaire, le coût et la lenteur de ces procédures sont souvent rédhibitoire[11]. La faillibilité des instances de

---

[6] *Idem*, p. 36-37.

[7] Ce sujet sera développé ultérieurement par l'auteure, dans un article dédié à la perception du risque collectif en copropriété : Lefeuvre M-P, 2003. Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété, *Cahiers internationaux de sociologie*, n° 114, p. 73-92. (Note de l'éditeur).

[8] C. Delahaye, CNAB, *op. cit.*, p. 16-17.

[9] CNAB, 1997, p. 76.

[10] « L'extension de la juridicité » est d'ailleurs ce qui avait fini par imposer un traitement assurantiel des risques d'accidents du travail, à la fin du XIXème siècle : « La question des accidents du travail posait un problème de politique du droit auquel seront particulièrement sensibles les nombreux parlementaires qui, comme F. Faure poseront comme impératif à toute réforme : «Supprimer les procès» » (F. Ewald, 1996, p. 212).

[11] Une analyse détaillée de ces procédures est notamment effectuée par l'ARC dans un guide consacré au sujet (1998). Ce guide nuance ma présentation trop rapide de la question, en indiquant des moyens de gestion des impayés, qui ne se limitent pas à l'application des procédures.

contrainte tend à faire apparaître le paiement des charges comme une convention et non plus une obligation. Selon M. Weber la différence entre les deux notions réside justement dans la nature du contrôle exercé : réprobation « pratiquement perceptible » dans le cas de la convention ; contrainte assurée par une instance « spécialement instituée à cet effet, qui force au respect de l'ordre et châtie la violation » dans le cas de l'obligation légale[12]. La question se pose donc de savoir à quelle condition le paiement des charges peut se maintenir, lorsqu'il n'est qu'une convention.

L'IMPAYÉ COMME FAIT COLLECTIF : L'EXEMPLE DE LA COPROPRIÉTÉ DU PARC

La copropriété du Parc, située dans une ville nouvelle d'Île-de-France, est un petit ensemble immobilier de soixante-huit logements, construit entre 1986 et 1988, répartis dans trois bâtiments : un petit bâtiment de deux étages, réunissant onze duplex en fond de parcelle, dix-neuf maisons de ville, et un petit immeuble collectif sur rue (deux cages d'escalier, trente-huit appartements). Le quartier où elle se situe juxtapose des copropriétés moyennes et des ensembles de logements sociaux, dont l'aspect général n'est pas encore dégradé, mais déjà légèrement défraîchi. Sa construction a été en partie préfinancée avec des « prêts pour l'accession à la propriété » et les logements ont été vendus à des ménages de statuts socio-économiques extrêmement divers, certains ayant acheté avec des prêts sociaux, d'autres sans.

Dans cette copropriété, les impayés se sont multipliés précocement. Pour une part importante des copropriétaires, le paiement des charges n'a jamais été la norme et ne l'est pas devenue. Cette formule d'un copropriétaire résume la situation : *Les gens disent : mon voisin paye pas, donc moi je ne paye pas* ; ou encore ce commentaire désabusé d'un membre du conseil syndical de longue date : *On dit toujours qu'une copropriété en général, il faut être entre 3 et 5% de mauvais payeurs, nous on a cinquante. […] Là c'est moitié-moitié, pratiquement, donc il y a une moitié qui veut payer et une autre moitié qui ne veut pas pour des raisons diverses. Donc… il n'y a pas de majorité qui l'emporte. Il faudrait que les bons payeurs l'emportent beaucoup plus, quoi*.

Les deux premiers syndics ont contribué à la formation de ce déficit, en ne veillant pas rigoureusement au recouvrement des charges impayées. Mais la configuration composite de la copropriété apparaît comme une autre origine des dif-

[12] M. Weber, 1971, p. 68.

ficultés de trésorerie : les charges ne sont pas les mêmes dans les trois types de bâtiment ; le chauffage et l'eau chaude, en particulier, ne sont collectifs que dans l'un des immeubles, qui compte trente-huit logements, soit un peu plus de la moitié (bâtiment A)[13]. Jusqu'à une intervention récente du président du conseil syndical, les factures d'eau froide étaient systématiquement payées en priorité, au détriment de celles d'eau chaude et de chauffage, ce qui n'était préjudiciable qu'aux habitants du bâtiment A. En revanche, ceux qui étaient indépendants de la copropriété à cet égard ne souffraient aucunement des conséquences du déficit qu'ils contribuaient pourtant à creuser ; l'impunité dont ils bénéficiaient les incitait pas à payer régulièrement leurs charges. La plupart des payeurs réguliers se recrutait donc, paradoxalement, parmi les victimes des nombreuses ruptures d'alimentation en eau et en chauffage (plusieurs ont eu lieu, dont une en hiver, pendant deux mois).

Au Parc comme à l'Ubac, l'action conjointe du conseil syndical et du syndic se concentre sur le déficit dû aux charges impayées. Les malfaçons sont éludées, après avoir fait l'objet d'une tentative de recours de la part de l'ensemble des copropriétaires réunis en association[14]. La conscience de ne pouvoir réunir des moyens suffisants pour mener à bien la procédure à l'encontre du constructeur conduit à ignorer les malfaçons ou à en minimiser l'importance. Sur ce point aussi, un accord tacite existe entre les décideurs, dont les appartements ne sont que faiblement touchés par les malfaçons[15]. Celles-ci sont pourtant, ici comme à l'Ubac, le principal grief des débiteurs contestataires[16].

---

[13] Le syndic actuel fait état d'un déficit global de trois cent mille francs. Selon le président du conseil syndical, cette somme correspond seulement à la dette de chauffage. La municipalité, alertée quelque temps auparavant, a eu connaissance d'un déficit de plus de six cent mille francs.

[14] Une association avait été constituée par un copropriétaire, afin d'obtenir la réparation, par le constructeur, des dommages dans les parties privatives. Elle n'est pas parvenue à réunir les ressources financières suffisantes pour engager une procédure et fut rapidement dissoute.

[15] Témoin ce que finit par admettre M. Cé, président du conseil syndical : *Oui, c'est vrai, il y a toujours une procédure qui court depuis quelques années, une procédure en dommage d'ouvrage, parce qu'il y a des trucs qui ne correspondaient pas à ce que ça devait être. Il y a des infiltrations, il y a des problèmes… […] C'est des problèmes de malfaçons diverses, comme il peut y en avoir partout maintenant, parce que tout ce qui est fait maintenant, de toute façon, en matière de bâtiment, il y a des malfaçons, alors. […] Parce que moi je vois ici, j'ai un faux niveau dans cette pièce, qui a été rattrapé un tout petit peu, mais on a toujours un faux niveau […]. Á l'extérieur c'est pareil, on a plein de malfaçons, mais bon, ça les malfaçons on en trouvera toujours. Et puis moi, il y a une copropriété sur la commune, ils se sont battus dix-sept ans contre le promoteur à cause des malfaçons et ils viennent juste de gagner le procès, on en est qu'à cinq ans, alors ça va ! De toute façon c'est pas un problème majeur, un problème pour vivre, ça.*

[16] Les copropriétaires dont les appartements sont endommagés par les infiltrations n'ont appa-

Les acteurs de la gestion (syndic et conseil syndical) s'accordent pour considérer que l'impayé est un mal ancien et endémique : des prêts ont été accordés sans garanties suffisantes, la volonté de vendre les logements rapidement a conduit à sous-informer les accédants sur les charges de copropriété ; de surcroît, pour les raisons déjà mentionnées, les habitants des premiers logements commercialisés, qui ne dépendent de la copropriété ni pour le chauffage, ni pour l'eau chaude, ont été nombreux à ne pas payer leurs charges. Ce comportement est devenu, par la suite, pour les victimes de malfaçons (essentiellement les habitants des derniers étages de l'immeuble sur rue, touchés par les malfaçons), un mode de protestation. Outre ces causes historiques, la pauvreté d'une partie des copropriétaires est reconnue comme l'une des sources majeures du problème qu'ils ont à résoudre aujourd'hui.

Le syndic, qui s'assigne le rôle de *redresseur de tort*, admet que l'effort de certains mauvais payeurs pour régulariser leur situation mérite d'être pris en considération. Il distingue d'abord *bons et mauvais copropriétaires : C'est la notion de copropriétaire qui paye correctement ses charges et celui qui ne les paye pas correctement*, pour nuancer immédiatement : *Pour nous, quelqu'un peut devoir vingt mille francs et être un bon copropriétaire*, s'il est au chômage ou en arrêt maladie. Il arrête finalement sa définition en disant que le *bon copropriétaire est celui qui a conscience de devoir de l'argent*. Comme d'autres syndics il jette le discrédit sur les *étrangers, mauvais copropriétaires, qui ont une vision particulière des charges : pour eux, dans la mesure où on est sorti de leur appartement, et bien c'est pas à eux de payer*. Les Turcs focalisent ses accusations. Le président du conseil partage ce point de vue : *L'ethnie la plus mauvaise payeuse, c'est les Turcs : Ils ont une mentalité de… je dirais pas de magouilleurs, mais de gens qui essayent de tirer sur la corde au maximum*. Il reconnaît qu'il ne sait pas évaluer leurs ressources économiques, mais il accorde du crédit au bruit qui prête à certains des propriétés en Turquie et d'autres richesses cachées. Les Turcs interrogés disent ne pas connaître leurs compatriotes. Ils présentent leur choix de ne plus payer les charges et de se munir de radiateurs électriques comme un mode d'expression, individuel, de leurs revendications, vaines, de réparations (leurs appartements étant les plus touchés par les infiltrations).

Cependant, dans cette copropriété, la reconnaissance de la diversité des causes de non-paiement l'emporte sur l'accusation ethnique. Le président en dresse la liste : les pauvres, étrangers pour la plupart, qui ne savent pas même remplir un chèque ; ceux qui ne *veulent pas payer parce qu'ils ont des problèmes d'infiltra-*

---

remment aucune idée de leurs droits en la matière et ne savent pas fonder juridiquement leur plainte auprès du syndicat de copropriétaires, ou du constructeur.

tion ; ceux qui contestent la facture d'eau chaude (en l'absence de compteur individuel) ; ceux qui ont pris l'habitude de ne pas payer leurs charges parce qu'ils ne dépendent de la copropriété ni pour l'eau, ni pour le chauffage.

Au Parc comme ailleurs, le conflit autour du problème des impayés dégrade les relations entre copropriétaires. Après une tentative d'association, dont la finalité première était la revendication d'indemnités auprès du constructeur, les copropriétaires se sont retournés les uns contre les autres, lorsqu'une partie d'entre eux s'est attribuée la mission de lutter contre les impayés. Cette opposition est d'autant plus violente qu'elle se nourrit des déceptions nées de l'échec de la tentative d'association, qui avait fait naître chez certains le dessein de renforcer les liens de voisinage et de construire une véritable collectivité.

LA LOGIQUE DE L'ACTION COLLECTIVE

L'exemple qui précède montre que dans une copropriété en difficulté, la coopération entre copropriétaires en vue de l'acquisition de biens collectifs ne va pas de soi. La conservation, l'entretien, l'administration de l'immeuble, le fonctionnement, l'entretien des équipements communs, les services collectifs, bref, tout ce que les charges servent à financer, appartiennent à la catégorie de bien, « qui, consommé par une personne Xi dans un groupe {X1,... Xn}, ne peut absolument pas être refusé aux autres membres du groupe »[17]. Les biens auxquels s'applique la théorie de M. Olson, à laquelle les analyses qui vont suivre font amplement référence, présentent ces deux caractéristiques : « jointness of supply and impossibility of exclusion » (approvisionnement conjoint et exclusion impossible)[18]. L'essentiel de cette théorie, qui s'applique à toute forme de bien collectif, est contenu dans ce paradoxe : « Ce peut être l'intérêt de chacun de ne pas coopérer à un effort collectif, même s'il serait dans l'intérêt de tous que chacun coopère »[19].

En principe, les mauvais payeurs peuvent être exclus mais puisque dans de nombreux cas ils ne le sont pas, il faut donc considérer la coopération pour le bien collectif au sein d'une copropriété comme problématique : les cas où elle s'organise effectivement appellent davantage d'explication que les cas inverses[20]. La théorie d'Olson incite à reconsidérer les raisons pour lesquelles les

[17] M. Olson, 1978, p. 36-37.

[18] B. Berry, H. Russell (éd.), 1982, p. 33.

[19] *Idem*, p. 25.

[20] C'est, du reste, la posture que suggèrent d'adopter M. Crozier et E. Friedberg à l'égard de toute

copropriétaires acceptent cette forme de contribution, en principe obligatoire, à l'économie de la copropriété : le paiement régulier des charges. Les exemples de copropriétés en difficulté examinés démontrent qu'il est parfaitement pertinent d'appliquer au paiement des charges cette question relative au bien public : le fait que l'exclusion soit impossible n'élimine-t-elle pas l'incitation directe des consommateurs individuels à payer pour les biens ?

La multiplication des impayés fait apparaître la fragilité du postulat sur lequel repose la copropriété : l'idée selon laquelle l'intérêt commun défendu par le législateur serait un principe d'action collective. Elle révèle que tout syndicat de copropriétaires n'est qu'un groupe latent, c'est-à-dire un ensemble d'individus qui partagent un intérêt commun, et non pas un groupe organisé en vue de le défendre.

La théorie de M. Olson aide à comprendre que dans certaines conditions, le non-paiement des charges est un comportement rationnel, voire le seul raisonnable[21]. En effet, une copropriété en difficulté tend à n'être plus pourvoyeuse de biens collectifs, puisque qu'une partie de services communs n'y est plus assurée. Pour cette raison notamment, le paiement des charges s'y impose de moins en moins. Il serait vain de chercher à établir le seuil d'impayé, la proportion de mauvais payeurs, le niveau de service non rendu à partir desquels il cesse d'être anormal de ne pas payer. On sait qu'un comportement ne s'impose pas comme normal par le seul effet du nombre de ceux qui l'adoptent. On peut néanmoins prévoir qu'en deçà d'un certain nombre de participants, la contribution à l'économie de la copropriété devient un jeu facultatif. Le paiement des charges est comparable en cela à d'autres formes d'action collective : de même que personne ne veut faire grève tout seul, aucun copropriétaire ne choisit, seul, de payer ses charges ou de cesser de les payer. Et, dans certaines conditions, celui qui continue à verser régulièrement sa part peut à la limite être comparé au solitaire qui chercherait à abaisser, avec un seau, le niveau d'une rivière en crue (selon une métaphore de M. Olson) : son comportement, loin d'être exem-

forme d'organisation (1977).

[21] Les copropriétés étudiées (comme la plupart des copropriétés) correspondent au type de cas où un individu ne peut, par sa seule contribution, agir sur l'approvisionnement en biens collectifs de l'ensemble du groupe. Ce qu'exprimait fort bien ce président de conseil syndical, dans une copropriété victime de plusieurs coupures d'eau (à l'Ubac) : *Il y en a qui paient quand même. Il y en a qui paient tant bien que mal. Il y en a qui paient ! Il y avait des bons payeurs aussi, qui, voyant la situation, se disent que ce n'est pas le peu d'argent, les charges, qui vont suffire à faire fonctionner la copropriété, et qui ne paient plus. […] Est-ce qu'ils ont tort ? Ils n'ont pas entièrement tort*. Le locuteur, pourtant partisan du paiement régulier, reconnaît la rationalité de la tactique des *bons payeurs qui ne paient plus*.

plaire (apte à rappeler la norme), devient tout à fait irrationnel et peut même être considéré comme fou. Evidemment, bien avant d'être purement anomal, il arrive un moment où le paiement régulier des charges cesse d'être mécaniquement conforme à la norme. Le payeur, sans être tout à fait isolé, se trouve alors face à un choix qui n'engage que sa propre conscience[22] : pourquoi suivre la règle écrite, puisque ceux qui l'enfreignent se sont plus sanctionnés ? C'est ici que l'effet du nombre est le plus visible : lorsque les biens pour lesquels il est censé payer ne sont plus complètement fournis, sans que son choix personnel n'y puisse rien changer, il se trouve en même temps dépassé par le nombre des débiteurs, auxquels aucune sanction ne peut plus être appliquée : parce que les poursuites ont un coût que la copropriété n'a plus les moyens de payer (et qu'elle n'est pas sûre de pouvoir récupérer un jour) ; parce que l'action de la justice est trop lente.

On peut se demander à quelles conditions une copropriété peut parvenir à un fonctionnement stable, reposant sur la participation de tous ses membres. La taille est souvent présentée comme un facteur déterminant. M. Olson en fait lui-même l'hypothèse, et définit trois formes de groupes : le petit groupe, « groupe privilégié », le « groupe intermédiaire », le « grand groupe ». Le premier est le seul qui soit à peu près assuré d'obtenir le bien collectif : « un membre obtient une fraction du bénéfice total assez importante pour qu'il ait avantage à assumer seul le coût total ». Aucune (très) petite copropriété ne figurant dans l'échantillon étudié, cette hypothèse ne peut être rigoureusement mise à l'épreuve[23]. Les deux autres types en revanche peuvent avoir un intérêt heuristique. Le « groupe intermédiaire », « ne compte pas assez de membres pour qu'aucun d'entre eux ne remarque si les autres contribuent ou non à l'acquisition du bien collectif » ; « dans ce type de groupe, le bien collectif peut aussi bien être acquis que ne pas l'être mais il ne peut pas l'être sans quelque coordination ou organisation ». Le « grand groupe » n'est qu'un groupe latent car « la contribution ou l'absence de contribution d'un membre du groupe n'affecte pas sensiblement les autres » ; dans ce type de groupe, « personne n'a donc de raison de réagir »[24].

---

[22] Le dilemme est, à nouveau, fort bien décrit par le président de la copropriété de l'Ubac (poursuivant son discours sur la catégorie paradoxale des *bons payeurs qui ne payent plus*, où l'on perçoit qu'il hésite à se classer lui-même) : *Si on se dit que les charges il faut les honorer, ils ont tort. Si on se dit quoiqu'ils fassent, qu'ils paient ou qu'ils ne paient pas, ça ne change rien, bon, est-ce qu'ils ont tort ?*

[23] Les petites et très copropriétés sont par ailleurs nombreuses : plus de la moitié des copropriétés comportent moins de cinq logements, selon l'enquête Nationale Logement de 2013. Elles sortent du périmètre de cet ouvrage. (Note de l'éditeur)

[24] M. Olson, *op. cit.*, p. 67-69.

En effet, même si objectivement le manquement d'un seul affecte forcément tous les autres, il est plus sensible dans un petit groupe, où il ne peut « se perdre dans la masse ». Du point de vue du gestionnaire, le niveau d'impayé tolérable, calculé en proportion du budget, est forcément plus important dans une grande copropriété. Du point de vue du copropriétaire, la part de sa propre contribution y est plus difficile à évaluer, tout au moins les conséquences de son éventuelle défection y semblent plus infimes. A contrario, il paraît difficile de soutenir que l'augmentation du ratio part individuelle/coût global puisse avoir un effet régulateur immédiat, à moins que le mauvais payeur puisse être découragé par la perspective d'être responsable, à lui seul, de l'interruption de l'approvisionnement collectif ; situation tout à fait improbable. C'est donc autrement qu'il faut envisager cet hypothétique « effet de taille ».

L'HYPOTHÉTIQUE « EFFET DE TAILLE »

En principe, l'impayé n'est jamais anonyme. On doit reconnaître qu'il est d'autant plus directement perceptible que la part de chacun est plus importante et qu'il apparaît comme une goutte d'eau dans une économie très vaste. La visibilité des comportements individuels facilite évidemment leur contrôle. Cela rejoint l'intuition des syndics, qui font généralement figurer la taille parmi leurs tout premiers critères de description d'une copropriété. L'un d'entre eux avait eu cette image : *Un immeuble de six cents logements, c'est plus qu'un village, c'est une ville. Si le paquebot commence à prendre l'eau, c'est la catastrophe*. L'hypothèse s'accorde à une intuition commune, qu'exprime ce copropriétaire, contemplant une assemblée de quelque cent personnes : *On ne peut pas prendre la responsabilité des gens ici. Il y a combien de gens ici ?* « Aux petits groupes seront associées des valeurs d'efficacité réactive et aux grands groupes des valeurs marquant la difficulté, la lourdeur des processus à mettre en œuvre »[25]. En effet, la taille du groupe peut exercer une influence sur l'action collective, du fait de l'idée que s'en font les acteurs. Le grand groupe fait peur, parce qu'il n'offre pas de prise à la confiance interindividuelle. Mais peut-on définir ce « grand groupe » selon un seuil objectif ? Ce seuil, que diverses évaluations placent entre plusieurs centaines et plusieurs milliers de lots, a-t-il une consistance[26], un effet direct sur les conditions de l'action collective ?

[25] N. Golovtchenko, 1998, p. 152-153.

[26] Selon des critères qu'il attribue aux « praticiens », P. Reynaud considère qu'en deçà de 70 lots, on a affaire à une petite copropriété, entre 71 et 400 environ, à des moyennes, de 401 à 1 200, à des grandes, au-delà à de très grandes copropriétés (1978). Selon mes propres enquêtes, les syndics considèrent qu'une petite copropriété ne dépasse pas le seuil de 50 lots, et qu'une

Différents auteurs se sont intéressés à l'influence de la taille d'une copropriété sur son fonctionnement. P. Reynaud, notamment, qui s'est attaché aux dysfonctionnements de très grandes copropriétés, dans les années 1970 : « Alors qu'au plan de la petite copropriété on peut parler de *convivance* [...], nous nous trouvons, d'une part, en présence d'une passivité généralisée et profonde pouvant aller jusqu'au refus de la copropriété et, d'autre part, face à des conflits entre conseillers syndicaux, syndics et promoteurs s'apparentant davantage à des conflits sociaux qu'aux *petits problèmes* de relations humaines entre des copropriétaires et leur petit syndic »[27]. L'auteur applique à la copropriété cette hypothèse générale, selon laquelle le nombre fait varier la nature même d'un groupement[28]. Il observe que le nombre suscite en premier lieu des difficultés de fonctionnement : les assemblées générales deviennent difficiles à organiser (notamment parce que très peu de lieux offrent une capacité suffisante pour accueillir tout le syndicat), la vérification des comptes est une opération très coûteuse... L'auteur ajoute que la taille est déterminante pour une autre raison : au delà d'une certaine étendue, les espaces collectifs deviennent des espaces publics, que les habitants ne peuvent plus s'approprier. Il conclut que le grand ensemble assure la suprématie du syndic, qui est en quelque sorte le successeur du promoteur. Celui-ci bénéficie d'une véritable organisation, très informée, dotée d'objectifs et de moyens cohérents. Face à lui, les copropriétaires sont inorganisés, mal informés, craintifs devant les responsabilités et divisés. Ils ne sont pas conscients de leurs intérêts communs et se comportent comme des locataires, qui attendent qu'on les administre. Si l'on veut bien reconnaître avec lui l'originalité des grands ensembles quant à l'ampleur des parties communes[29], P. Reynaud ne convainc pas de l'effet décourageant du nombre sur la participation des copropriétaires à la gestion. Il souscrit d'ailleurs à la thèse de l'intérêt commun comme principe d'action collective et reconnaît que le grand nombre n'est pas rédhibitoire : il constate qu'un événement malheureux, une situation critique, peut amener les membres d'un syndicat à mettre en commun leur « bonne volonté ».

grande copropriété en compte au moins 150 à 200.

[27] *Idem*, p. 17.

[28] Pour les spécialistes de la morphologie sociale, l'accroissement de la taille est facteur de complexité. Cette idée est notamment présente chez M. Halbwachs (1970, p. 81). Elle a suscité de nombreux débats. L'objection de R. Ledrut est celle que je retiendrai : la forme d'un groupe n'a d'incidence sur son fonctionnement que par la médiation des représentations qu'en ont ceux qui le constituent (1980).

[29] D'ailleurs la critique de l'auteur porte essentiellement sur la gestion bureaucratique des grands ensembles en tant que conséquence de leur mode de production.

Mes propres enquêtes établissent que des situations de « désappropriation » évoquées par P. Reynaud peuvent aussi se rencontrer dans des copropriétés de taille moyenne (entre cinquante et deux cents lots), autant que le contrôle interindividuel des affaires communes. Elles établissent que les impayés ne paraissent pas plus maîtrisables dans une copropriété de cinquante-huit lots que dans une copropriété deux fois plus grande ; le nombre de débiteurs n'a pas suscité aux Galets le même sentiment d'impuissance qu'aux Goélands (copropriétés présentées dans le prochain chapitre), alors que les ensembles sont de tailles analogues. L'influence du nombre ne peut s'exercer que par la médiation des représentations qu'en ont les acteurs. Selon ces observations, l'« effet de taille » échappe à toute évaluation objective. Ce qui contredit cette proposition : « L'analyse olsonnienne démontre que cette attitude rationnelle de soustraction à l'action organisée sera moins fréquente dans les petites copropriétés que dans les grandes essentiellement pour des motifs qui tiennent à la difficulté d'avoir à assumer au quotidien des relations de voisinage marquées du sceau du conflit. Cette difficulté est moins prégnante dans les grandes structures qui permettent de vivre de manière plus ou moins anonyme. En ce cas le voisin ne sait pas forcément me ranger dans la catégorie des "bons" ou des "mauvais" copropriétaires »[30]. Les exemples de conflits exposés dans les chapitres précédents démontrent, s'il en était besoin, que le voisinage peut s'accommoder du conflit et que les « petits groupes », que l'on veut bien définir comme ceux qui n'offrent pas à leurs membres l'écran protecteur de l'anonymat, ne sont pas réfractaires aux processus anomiques.

La réponse la plus convaincante à la thèse d'Olson sur l'« effet de taille » consiste à regarder le problème de l'action collective comme un cas de dilemme du prisonnier[31]. Dans cet exemple d'école, deux acteurs, prisonniers, ont à décider indépendamment de leur conduite, sans contrainte morale relative aux conséquences de leur choix. Les deux prisonniers, séparés l'un de l'autre, doivent choisir entre deux attitudes : avouer ou refuser d'avouer (s'ils avouent tous les deux leur peine de prison est ramenée de vingt ans à dix ; si l'un des deux seu-

[30] *Op. cit.* p. 156. Mes objections s'appliquent a fortiori à l'hypothèse d'une correspondance entre « effet de taille » et dichotomie communauté/société : « [...] les conflits qui naissent dans un petit groupe dont les membres se côtoient obligatoirement, à la différence des grandes copropriétés où l'on peut beaucoup plus facilement demeurer anonyme, prennent souvent un ton affectif et irrationnel. Pour utiliser une image, nous dirons que les petites copropriétés induisent plus facilement que les grandes des relations sociales de type communautaire. A l'inverse les très grandes copropriétés qui mettent aux prises un nombre important de copropriétaires, favorisent plutôt des relations sociales qui rappellent le mode sociétaire. » (idem, p. 148).

[31] Cf. B. Berry, H. Rusell, (éd.), *op. cit.*, p. 28-29.

lement fait ce choix, il est libéré, tandis que l'autre écope la peine maximale ; si aucun n'avoue leur peine est commuée à deux ans). Chacun raisonne pour son propre compte et choisit d'avouer ; ce qui est beaucoup moins avantageux pour tous les deux que le choix consistant à miser sur la confiance réciproque. Cet exemple fictif démontre au moins une chose : le nombre de joueurs n'est pas décisif ; il n'apporte pas d'explication définitive sur les conditions qui permettent de passer de l'interdépendance à l'action collective. Moyennant quoi la théorie d'Olson ne dément pas que la défection est toujours envisageable lorsque l'interdépendance n'est pas assortie d'un contrat. Ces observations incitent à radicaliser la proposition selon laquelle les conditions nécessaires à l'acquisition de biens collectifs ne sont jamais données dans une copropriété, cas particulier de groupe latent.

Concluons que la copropriété institue un avantage collectif (ou des avantages collectifs) mais non l'organisation qui permettrait d'agir collectivement pour la poursuite de cet avantage collectif. De façon générale, il est illusoire de supposer que l'organisation pour cause d'avantages sélectifs précède la poursuite organisée d'avantages collectifs[32]. C'est l'organisation qui permet à un ensemble d'individus de coopérer en vue de leurs intérêts communs et non l'inverse. Dans la copropriété, l'acceptation du règlement ne vaut pas souscription implicite à un contrat, contrairement à ce que laisse entendre C. Atias, par exemple : « Réputé accepté par tous les copropriétaires, l'acte organisateur de la copropriété [le règlement] devrait être intangible sauf accord de tous les copropriétaires. Chacun n'a-t-il pas droit au maintien des clauses qui ont pu le déterminer à acquérir ? »[33]. Cette vigilance est une hypothèse de juriste. En réalité, le copropriétaire acheteur, préoccupé de son lot, n'a pas conscience de s'engager dans une relation de type sociétaire. Plusieurs experts se sont interrogés sur ce problème. P. Reynaud, par exemple, dénonce le pouvoir exorbitant du promoteur, qui conçoit un règlement conforme à ses intérêts, et met les copropriétaires devant le fait accompli. Il suggère que le règlement soit établi en deux temps : d'abord une

[32] « Many organizations were built in order to pursue collective benefits and many of the selective incentives commonly discussed (such as [...] restrictive licencing, group insurance, club houses, professional journal, and so forth) must generaly have followed organization. They were the result, not the source of the group success ». (B. Berry, H. Russell, (éd.), op. cit., p. 28-29).
« Beaucoup d'organisations ont été établies dans l'objectif de poursuivre des buts collectifs ; et beaucoup des incitations sélectives communément évoquées (comme [...] l'accès à une licence, une assurance de groupe, des clubs, un journal professionnel, et ainsi de suite) ont généralement vraisemblablement suivi la mise en place de l'organisation. *Ils étaient le résultat, et non la source du succès du groupe* » (traduction de l'éditeur).

[33] C. Atias, 1995, p. 31.

partie économique, contenant notamment la répartition des tantièmes ; ensuite une partie relative à l'usage, rédigée sous l'égide du syndicat, qui aurait aussi la possibilité de modifier la première mouture. Il y aurait au terme d'une phase d'apprentissage, après l'installation de la majorité des copropriétaires, une « seconde naissance de la copropriété », dont le principal enjeu serait le choix d'un statut (coopératif ou normal). On peut en effet imaginer un acte inaugural, pacte initial constitutif du syndicat ou adhésion contractuelle formalisant l'arrivée de tout nouveau membre. On peut rechercher un moyen de rendre les copropriétaires plus conscients de ce qui les unit[34]. Mais auparavant, il faut s'interroger sur les capacités d'organisation d'un système d'action qui est en même temps un système de voisinage.

PROXIMITÉ SPATIALE ET RÉGULATION SOCIALE

Sur les raisons qui font qu'un groupe latent s'organise en vue de satisfaire aux intérêts communs de ses membres, les hypothèses mentionnées, relatives à la taille des copropriétés, contenaient aussi l'idée que les normes se diffusent par le voisinage. Elles rejoignent la question posée en introduction, sur le rapport réciproque entre système de décision et système de voisinage. On ne peut comprendre comment fonctionne le système de décision, sans voir qu'avant toute délibération collective, tout accord contractuel sur la gestion du bien qu'ils partagent, les copropriétaires (ou au moins une partie d'entre eux) sont habitants du même lieu[35].

La proximité spatiale est donc le premier principe de relation. M. Olson envisage le cas où « un groupe est déjà organisé en vue d'un objectif différent » (avant d'avoir à le faire pour obtenir un bien collectif). « Dans ce cas l'aptitude d'un groupe à obtenir de lui-même un bien collectif s'explique en partie par ce qui lui a permis à l'origine de s'organiser et de se maintenir »[36]. Ce raisonnement appelle d'ailleurs la critique suivante : M. Olson a donné une explication de la survie des groupes fournissant à leurs membres des biens publics mais il a laissé

[34] Selon B. Dhont, responsable de l'ARC, le pacte fondateur de la copropriété bourgeoise, c'est le patrimoine, celui de la copropriété populaire, le paiement des charges. Ce qui suggère la nécessité d'un engagement formel contrastant avec le silence habituellement de rigueur sur ce qui fait la part collective du lot acquis.

[35] Au demeurant, l'hypothèse de la propagation des normes par l'effet du voisinage ne concerne pas seulement les organisations résidentielles : « les normes de taux de production évoquées dans l'esprit d'un travailleur [tendent] à refléter la conduite des individus voisins accomplissant le même ouvrage » (L. Sfez, 1992, p. 223).

[36] M. Olson, *op. cit.,* p. 69-70.

en suspens l'explication de leur origine. C'est sans doute la principale faiblesse de sa théorie[37]. Si dans une copropriété, l'évidence du groupement de voisinage s'impose d'abord, cette première forme de relation prépare-t-elle l'organisation nécessaire à la satisfaction d'intérêts communs ? Une anecdote illustre la délicatesse de cette question.

M. Xen, membre du conseil syndical de la copropriété de l'Ubac, déchirée par des conflits internes depuis plusieurs années, avait été à l'origine d'*une chose extraordinaire*, selon le mot de Mme Su (responsable de l'intervention municipale analysée dans le sixième chapitre). Peu de temps après que la municipalité eut déclaré sa volonté d'aider la copropriété, la moitié des copropriétaires décidèrent de consacrer, ensemble, un week-end à une grande opération de nettoyage des parties communes. M. Xen nous en fit le récit. Les membres du conseil syndical ont d'abord fait du porte à porte pour récupérer du matériel de nettoyage. Des fiches ont été distribuées pour que chacun indique s'il serait présent et quel matériel il pourrait apporter. En deux jours, un travail important fut accompli : le nettoyage, mais aussi de petits travaux de peinture, de plomberie. *C'était une belle opération*, qui s'est achevée par un *verre de l'amitié*. Une expérience similaire avait été menée, un an auparavant, dans la cage d'escalier de M. My : *On a vu que ça permettait de réunir les gens, de sensibiliser les enfants*, auxquels des tâches furent d'ailleurs confiées. Selon M. Xen, cette entreprise commune a beaucoup amélioré les relations de voisinage et a permis que les choses se passent mieux en assemblée générale. Mme Su, quant à elle, y voit une manifestation du changement de climat induit par l'intervention du maire, lors de la précédente assemblée. M. Xen reconnaissant seulement, après coup : *C'est vrai que sa date a été fixée en lien avec une assemblée qui s'était très bien passée* (où le maire était intervenu, précisément).

Dans le récit qui en est fait, l'action collective semble d'abord provenir naturellement du voisinage. Ensuite les deux interprétations qui en sont données se complètent pour montrer que « l'origine » de l'action est indécidable. Mais généralement, les acteurs comme M. Xen sont prêts à croire aux effets de la proximité spatiale.

Nous avons déjà noté que le droit de la copropriété semble prêter un effet régulateur à l'intérêt commun. On peut se demander si le voisinage n'est pas implicitement doté d'un pouvoir analogue. Si le syndicat des copropriétaires est censé pouvoir fonctionner sans que ses membres soient liés par un contrat, n'est-ce pas

[37] B. Berry, H. Russell (éd.), op. cit., p. 29.

aussi parce qu'il est tacitement admis que la copropriété existe d'abord, de fait, comme collectivité résidentielle ? L'absence de contrat ne signale-t-elle pas une conviction sous-jacente : que le voisinage constitue un facteur d'intégration immédiate ? Cette conviction est manifestement partagée par un certain nombre d'acteurs. Il paraît admis que la régulation des relations en vue d'intérêts communs s'effectue hors de toute prescription juridique et sur le terrain concret des relations de proximité. Quelques exemples le démontrent clairement. Ainsi la réflexion d'un syndic, en assemblée générale : *Si vous connaissez des mauvais payeurs, dites-leur de payer leurs charges* ; celle d'un copropriétaire de l'Etang, signalant la coïncidence des rôles de copropriétaire et de voisin (à propos d'une décision de travaux) : *Ce n'est pas notre rôle de mettre en difficulté certains voisins* ; ou encore, l'idée, répandue, que la résolution des litiges est facilitée par le face à face (un président de conseil syndical : *Dès qu'il y a un problème, je vais voir*) ; enfin la croyance, souvent constatée, dans le pouvoir de contrôle que donne le voisinage (l'idée que les débiteurs de mauvaise foi savent que leur train de vie les trahit, par exemple).

La question du rapport entre voisinage et organisation nécessite de comparer différentes formes de système d'action, ce qui sera fait dans le chapitre suivant. Mais l'exemple de la copropriété du Parc, déjà introduit, permet de formuler des hypothèses. Dans cette copropriété, les acteurs de la gestion s'efforcent de réinstituer le paiement régulier des charges par différents moyens, qui ne relèvent pas seulement des procédures de recouvrement codifiées.

LA STRATÉGIE DE LUTTE CONTRE LES IMPAYÉS DANS LA COPROPRIÉTÉ DU PARC : « SYSTÈME D » CONTRE LÉGALISME

L'actuel syndic (nommé trois ans auparavant) a fait passer le recouvrement des charges impayées au rang d'objectif prioritaire, avec l'aide du conseil syndical. Le déficit est aujourd'hui stabilisé et la proportion de mauvais payeurs a légèrement diminué : des protocoles de remboursement échelonné ont été signés par quelques mauvais payeurs, d'autres ont seulement *recommencé à payer*. Cependant, les gros impayés ont continué d'augmenter (les six plus grosses dettes sont comprises entre trente-cinq et cinquante mille francs).

Outre les mesures de traitement et de recouvrement des impayés, du ressort du syndic, deux initiatives ont été prises concurremment par le président, M. Dri, ingénieur informaticien, et par son prédécesseur, démissionnaire, M. Cé, employé de vente. Ce dernier, bien qu'il n'ait plus aucun mandat, continue de

collaborer, pour le traitement des impayés, avec une employée du syndic et un membre de l'actuel conseil. Les stratégies de ces deux acteurs (et de leurs collaborateurs respectifs) s'opposent radicalement. M. Dri, qui a recours à des moyens en marge du statut de la copropriété, est accusé par son adversaire de *vouloir faire du social*. Une année environ avant l'enquête, M. Dri a proposé de faire subir à tous les copropriétaires les effets du déficit de la copropriété, en payant en priorité, non la facture d'eau froide comme à l'habitude, mais celles d'eau chaude et de chauffage de l'un des immeubles. Selon M. Dri, la coupure d'eau froide qui s'en est suivie a provoqué *le réveil d'un bâtiment* (qui n'était jamais touché auparavant puisque le chauffage n'y est pas collectif) : *Les gens se sont regroupés, soutenus, ont commencé à discuter beaucoup entre eux et à partir de ce moment là, ils se sont pris en main*. Ce *réveil* est ainsi décrit par l'un des habitants du bâtiment en question : *Nous on est vingt-quatre copropriétaires ici. Bon on se met d'accord chacun dans le bâtiment B, chacun donne cinq cents francs, six cents francs par mois pour les... quoi... comme ça on n'a pas de coupure d'eau. (Il y a quelqu'un qui fait le tour pour ramasser les chèques ?) Oui. On est solidaires de toutes façons . C'est entre nous. C'est pas l'assemblée générale. C'est... entre nous.* La proximité spatiale renforcée par le sentiment de l'intérêt commun est ce qui, dans ce cas, conditionne l'action collective.

Immédiatement après la décision ayant provoqué ce sursaut, M. Cé a déposé une demande d'administration judiciaire devant le tribunal de grande instance (dont l'issue était encore inconnue à la fin de l'enquête). Il a pris cette initiative sans autre conseil que ceux de juristes extérieurs à la copropriété (la procédure équivaut à un dépôt de bilan et débouche sur la nomination d'une sorte de « super syndic »[38]). En outre, il s'appuie sur le légalisme le plus radical pour exiger l'expulsion de tous les copropriétaires débiteurs. M. Cé accorde peu de crédit à l'hypothèse d'une résolution autonome du problème, par les acteurs de la copropriété. Son adversaire est évidemment plus optimiste : *Cette année on n'a pas été coupé. Alors peut-être parce que la situation de la copropriété s'est un peu améliorée. Peut-être que les copropriétaires sont devenus un peu plus cléments les uns vis-à-vis des autres*.

[38] La procédure engagée s'inscrirait dans le cadre du décret du 1er janvier 1995. Ce texte donne au tribunal de grande instance la possibilité de nommer un administrateur provisoire, doté de pouvoirs beaucoup plus étendus que ceux du syndic : il peut se passer de l'assentiment des copropriétaires (hormis pour quelques décisions touchant à la structure de la copropriété) ; il peut aussi désigner un conseil syndical, lancer des appels de fonds, engager des procédures et des travaux… Cette procédure permet en outre d'interrompre toute action en justice des créanciers de la copropriété.

Le syndic, qui se montre incertain quant à ses compétences techniques, se présente en revanche comme un spécialiste du traitement des impayés : il est un des seuls syndics à disposer d'un *service spécial impayé*. C'est d'ailleurs ce en vertu de quoi il a été choisi ; il est donc fondé à considérer que cet objectif constitue sa mission exclusive. Il fut recommandé au syndicat par une association d'usagers, qui lui demanda s'il *acceptait de reprendre la résidence et son impayé*. Il rapporte cette recommandation à la bonne réputation dont jouit localement son cabinet.

Son discours sur la copropriété est pragmatique, énonce des objectifs et des échéances, mesure les contraintes. Il évalue à cinq ans le temps nécessaire au redressement financier et compte que les travaux nécessiteront par la suite un délai identique. *C'est un immeuble qui est sinistré pour les dix ans à venir,* conclut-il. Son diagnostic incite les copropriétaires à agir. S'il fait part de ses doutes, mentionne des facteurs impondérables, cela n'entame pas son assurance : *On a bon espoir de s'en sortir. Mais ça va demander beaucoup, beaucoup de temps. […] Alors la seule chose que l'on peut espérer, c'est que les mauvais copropriétaires soient maintenant remplacés par des bons copropriétaires*. Toute sa stratégie est orientée vers la résolution autonome du problème, sans administration judiciaire ni aide publique.

Le syndic dit que le conseil syndical *met la main à la pâte*. Cette remarque est significative du rôle qu'il entend faire jouer aux représentants des copropriétaires. Il propose une distinction forte entre *bons* et *mauvais copropriétaires*. Pourtant, il cherche à faire porter à l'ensemble des copropriétaires la responsabilité des impayés : *Les impayés, c'est l'affaire des copropriétaires eux-mêmes*. Ce principe est ainsi justifié : *Juridiquement, il n'y a pas de solidarité, juridiquement si vous voulez, la dette de l'un n'est pas la dette de l'autre, mais on sait qu'en matière de copropriété, il y a une solidarité de fait. C'est à dire… les gens vivent ensemble, ben, ils sont… ils sont responsables les uns des autres. Donc, nous syndic, on a tendance à dire que c'est leur problème, parce que s'ils ne le traitent pas eux-mêmes, personne ne pourra le traiter à leur place*. Cette idée vient justifier la suggestion faite aux copropriétaires d'*aller chercher l'argent chez les mauvais payeurs* : *Ce que j'ai bien dit moi, à ma copropriété, c'est qu'il était hors de question que le syndic se transforme en petit télégraphiste et qu'il aille sonner les sonnettes pour faire rentrer l'argent. Et j'ai essayé de faire comprendre aux copropriétaires qu'il appartenait au conseil syndical de faire le tour des pépettes tous les quinze jours, pour aller chercher des chèques*.

Le président du conseil syndical s'est approprié la proposition du syndic, et la présente comme sa propre stratégie. Elle est d'ailleurs perçue comme telle par ses adversaires. Il s'efforce de convaincre les mauvais payeurs de s'acquitter de

leur dette, en se rendant chez eux pour collecter leurs contributions. Il est aidé en cela par quelques membres du conseil syndical : *On fait le tour de tous les copropriétaires débiteurs, tous les mois, pour ramasser l'argent* (il s'agit de transmettre aux gens *l'habitude de payer régulièrement leurs charges* : *mensuellement ça passe mieux*). Il évalue ainsi ses résultats : *Il y des gens qui passent maintenant tous les mois apporter une enveloppe avec douze mille francs dedans en liquide, qui ne réclament même pas de reçu tout de suite, qui font confiance, qui se déplacent eux-mêmes. C'est ce qu'on cherche à généraliser sur toutes les personnes. Alors ce qui se passe maintenant c'est que les gens paient un peu, ils me donnent cinq cents francs, huit cents francs, mille francs, alors qu'ils doivent trente mille francs, et que leurs charges courantes sont de l'ordre de mille francs*. Cette démarche est contestée par M. Cé : *Il y a certaines personnes qui passent tous les mois récupérer l'argent. Les assister… Bon, je pense qu'ils ont été assez responsables pour acheter, et là il faut les assister, aller réclamer de l'argent pour qu'ils payent. Ils n'ont pas pris conscience qu'il suffisait d'envoyer un chèque au syndic*. Selon lui, l'assistance est incompatible avec la responsabilité attachée à la propriété.

Au contraire, pour M. Dri, la plupart des débiteurs ont besoin d'être aidés : *certains ne savent même pas remplir un chèque*. Il joue donc pour eux le rôle d'intermédiaire financier avec le syndic. Il pense que le principe de sélection des copropriétaires devant faire l'objet d'une procédure ne doit pas être le montant des créances (ce serait ne pas tenir compte de l'inégalité des charges). Et il juge que pour insuffler la peur de la sanction, il n'est pas nécessaire de poursuivre tous les fautifs. Le conseil syndical a donc décidé de ne sanctionner qu'un débiteur par bâtiment. Il a aussi proposé l'expulsion, *pour l'exemple*, d'un copropriétaire *fort en gueule, qui s'est manifesté à l'assemblée générale*. Cette stratégie est dénoncée par les acteurs légalistes : *On a l'impression qu'il y a un clan qui est en train de se former à l'encontre de certains copropriétaires, c'est pas très bon. Á mon avis les membres du conseil syndical, tels que je les connais, vont s'acharner sur certaines personnes, et ce sera presque du règlement de compte. […] C'est un problème de personnes au sein du conseil syndical, qui vont en profiter, quoi, comme ils ont la majorité*.

Du point de vue des autres copropriétaires, les divergences entre M. Dri et M. Cé s'expliquent par des différences de caractère : la souplesse et la décontraction de l'un sont en apparence incompatibles avec le formalisme et la rigueur de l'autre. Ce désaccord stratégique relève aussi d'une inégalité de ressources. M. Dri dit de son prédécesseur qu'il *était pas mal critiqué parce qu'il faisait tout tout seul*, parce qu'il *ne consultait pas le conseil syndical*. La différence entre leurs deux stratégies peut se résumer ainsi : tandis que pour M. Cé, la résolution du problème relève strictement de l'application des règles formelles, M. Dri a compris

que la diffusion des impayés appelait une correction de nature systémique et actionné plusieurs leviers de changement : la persuasion morale et la sanction, la modification des règles de distribution du bien collectif. Sa stratégie produit sans doute des effets de régulation de l'action collective. Mais il faut aussi prendre au sérieux les objections de ses adversaires : en ignorant les règles formelles, cette stratégie lie davantage le fonctionnement du système aux compétences propres des personnes, à la confiance de face à face, à l'entraide de voisinage et elle fragilise la structure de confiance en enfreignant les règles formelles.

5

QUATRE FORMES DE COPROPRIÉTÉ

ORGANISATION ET REPRÉSENTATION DE L'AVENIR

Les analyses qui précèdent confirment que l'adéquation entre l'organisation de la copropriété et son cadre juridique ne va pas de soi. On ne peut comprendre tout à fait pourquoi ce cadre cesse d'être structurant sans comparer la copropriété en difficulté à d'autres formes de copropriétés sujettes a priori aux mêmes risques de dégradation. Une copropriété peut-elle inventer ses propres règles de fonctionnement ? Ou est-elle vouée à demeurer au mieux une organisation hétéronome ? Entendons par-là une organisation régulée par des règles octroyées (celles du statut de la copropriété). Pour répondre à cette question, il faut envisager sérieusement l'hypothèse selon laquelle il existe des copropriétés « normales », qui actualisent l'institution de la copropriété, en démontrent la permanence et la fiabilité. Il faut aussi s'interroger sur les capacités d'organisation des acteurs, à l'intérieur de ce cadre octroyé. Une copropriété autocéphale peut-elle surgir de règles hétéronomes ? Ces questions ne sont pas purement théoriques. Elles sont rendues nécessaires par le soupçon qui pèse aujourd'hui sur la copropriété en tant qu'institution.

Il me semble que l'incertitude attachée aujourd'hui à la copropriété peut avoir deux types d'effet sur le fonctionnement des copropriétés : elle peut être un facteur de désorganisation, si personne ne s'entend plus sur les règles à suivre. Elle peut aussi avoir l'effet inverse. Une piste de réflexion est ouverte par des travaux récents sur le risque comme un « concept régulateur »[1] : un moyen pour une société de se doter d'instruments rationnels de prévision et de gestion des dangers qui la menacent. Ce concept a connu récemment un succès important, en raison notamment de son applicabilité aux problèmes écologiques, au point que certains y ont vu un des principes fondamentaux des sociétés modernes (ou « post-modernes »[2]). J'en suggère un usage différent, et plus modeste, mais sans m'interdire des emprunts partiels aux recherches effectuées sur le sujet. La conscience du risque, quelle qu'en soit la nature, suppose la capacité de se projeter dans l'avenir : « In the risk society, the past loses the power to determine the present »[3]. Le risque, par définition, n'est pas encore advenu, mais il est un danger dont on a conscience, et qui donc, en ce sens, est déjà réel. Comme le montre U. Beck, pour que le risque soit reconnu, puis traité, il doit d'abord traverser un processus de reconnaissance sociale ; et cela n'est possible que s'il vainc les ta-

[1] C'est ce que suggère D. Duclos, 1996, p. 331.

[2] Je n'entre pas dans ce débat, qui ne concerne pas directement mon propos.

[3] « Dans la société du risque, le passé a perdu le pouvoir de déterminer le présent », U. Beck, 1992, p. 34. (Traduction de l'éditeur).

bous qui l'entourent[4]. On peut se demander si une copropriété ne gagnerait pas à prendre conscience qu'elle est une « société à risque », c'est-à-dire une société où le risque peut être attribué à des causes externes, mais dépend de décisions internes[5], et peut être connu et calculé, c'est-à-dire géré. En outre, comme l'a montré F. Ewald, la notion de risque renvoie à celle d'assurance[6]. Une copropriété a-t-elle vocation à devenir une sorte de société mutualiste ? On ne peut éviter de s'interroger sur le caractère que doit avoir la prévention des risques dans les copropriétés : mutualité « abstraite » ou communautaire, assurance privée ou publique. Mais d'abord, observons empiriquement comment se comportent les copropriétés face à cette question du risque.

Dans quelle mesure l'incertitude inhérente à la copropriété incite-t-elle les copropriétaires à s'organiser ? L'existence d'une organisation relativement structurée est-elle nécessaire à la gestion des risques ? Telles sont les deux questions qui guident la comparaison qui va suivre entre les cas de copropriétés en difficulté étudiées, d'une part, et trois autres formes de copropriété, d'autre part : une copropriété « normale », au fonctionnement stable et assuré ; une copropriété sortie des difficultés « par ses propres moyens » ; deux copropriétés aidées par les pouvoirs publics[7]. L'analyse a permis de dégager trois formes de copropriété (à partir de ces quatre études de cas), que des analyses ultérieures pourraient confirmer comme des types : la copropriété normale, hétéronome ; la copropriété autonome ; la copropriété sous tutelle publique, hétérocéphale. La comparaison fait surgir avec netteté les caractères propres de la copropriété en difficulté, dont le tableau permet déjà de construire le type. Celui-ci est présenté en premier lieu. Suivent les analyses de la copropriété de l'Etang, copropriété normale, et celle des Galets, après réhabilitation[8]. Enfin le type de la copropriété

---

[4] « Risk positions first have to break through the protective shield of taboos surrounding them… », *idem*, p. 35 : « Les prises de positions à risque doivent tout d'abord transpercer la couche protectrice de tabous qui les entoure… » (Traduction de l'éditeur).

[5] « …The risk society is characterized essentially by a lack : the impossibility of an external attribution of hazards. In other words, risks depend on decisions… » (*idem*, p. 183) : « La société du risque est structurellement caractérisée par un manque : l'impossibilité d'attribuer l'aléa à une cause extérieure. Autrement dit, les risques dépendent des décisions […] » (Traduction de l'éditeur).

[6] F. Ewald, 1996, p. 136-138.

[7] C'est sur ces critères que j'ai choisi les quatre terrains d'enquête. Dans les tous les cas, j'ai employé des procédés d'enquête à peu près identiques : j'ai assisté à une ou plusieurs assemblées générales et à des réunions entre acteurs (entre syndics et conseils syndicaux, et entre partenaires de l'action publique, à l'Ubac et à aux Goélands où des interventions publiques sont en cours) ; j'ai systématiquement complété ces observations par des entretiens avec les acteurs.

[8] Quelques indications utiles à la compréhension de ces exemples sont données plus loin.

hétérocéphale, cas limite, est seulement esquissé. L'analyse comparative serait incomplète si elle se contentait de mettre en évidence quatre états de la copropriété. Le dernier chapitre, sur l'« ingérence » publique, vise à dégager les conditions qui peuvent conduire à cette forme limite que constitue la copropriété hétérocéphale, privée de toute capacité d'organisation. La question du changement sera abordée à partir la comparaison entre ce type de processus et celui du changement autonome observé sur la copropriété des Galets.

Sept critères ordonnent la comparaison. Les quatre premiers concernent l'organisation de la copropriété, les trois derniers, son rapport à l'avenir.

1/ Dans chaque copropriété, se dégage un **mode dominant de relation entre copropriétaires**, qui ne procède pas d'un code, mais constitue une représentation de l'état général des relations que les acteurs partagent. Il s'agit d'un « climat social » que les copropriétaires savent toujours décrire. Ce mode relationnel est commun au système de voisinage et au système de décision. Il oscille entre deux pôles : l'entente et l'anomie.

2/ **Le conseil syndical et le syndic constituent en principe le noyau de l'organisation**, ce sont eux qui sont censés construire les décisions sur lesquelles l'assemblée des copropriétaires doit se prononcer. Le fonctionnement du conseil syndical et ses relations avec le syndic, peu codifiés par le statut de la copropriété, varient sensiblement d'une copropriété à l'autre. Parviennent-ils à constituer un véritable organe de gestion ? Les acteurs se sont-ils dotés de méthodes originales ? Ou la gestion consiste-t-elle seulement pour eux à veiller à l'application des règles formelles qui codifient le fonctionnement de la copropriété (le statut et le règlement de copropriété) ? Il convient, pour le savoir, d'observer la structuration interne du conseil syndical (la distribution éventuelle des tâches parmi ses membres), la position et la stratégie de son président, celles du syndic (la manière dont il interprète un rôle assez peu codifié, en fonction de ses ressources) et les relations entre ces partenaires, représentants de l'organisation d'un côté, mandataire de l'autre.

3/ **La participation éventuelle de copropriétaires à l'entretien et au nettoyage des espaces collectifs** indique évidemment, de leur part, une démarche d'appropriation. Les travaux de M. Douglas[9] ont montré que la dénonciation de la saleté renvoie à celle de l'altérité et du désordre social ; à l'inverse, le soin apporté à un lieu est un geste, jamais tout à fait vain, d'appropriation. Il est notable que le rapport à ces tâches quotidiennes change extrêmement d'une coproprié-

[9] M. Douglas, 1967.

té à l'autre. On le considérera comme un indicateur d'appropriation collective des parties communes.

4/ **Les relations entre la copropriété et les pouvoirs publics locaux** apparaissent comme un bon moyen d'évaluer son degré d'autonomie : se pose-t-elle vis à vis d'eux comme une organisation indépendante, voire un partenaire, leur adressant éventuellement des demandes ? Ou attend-elle leur assistance, au titre des mesures en faveur des populations ou des quartiers en difficulté notamment ?

5/ On observera comment se classent les copropriétés étudiées par rapport à cette question : **jusqu'où leurs membres ont-ils conscience d'être ensemble dans une situation à risque et dans quelle mesure sont-ils prêts à les assumer ensemble ?** Ce qui suppose que le principe de responsabilité individuelle s'éclipse. L'idée qu'il faut moduler ce principe pour adopter celui de risque partagé ne peut être une évidence. On recherchera les conditions qui, dans certains cas, permettent qu'il le soit.

6/ **La question des travaux** constitue un autre indicateur du rapport de la copropriété à son avenir, qu'il s'agisse de travaux réalisés, projetés, attendus, ou jugés nécessaires mais irréalisables. Qu'une copropriété prévienne, arrête la dégradation ou au contraire, la voit, impuissante, se produire, montre bien dans quelle mesure elle domine son avenir, dans quelle mesure il lui échappe. La conservation du bien immobilier n'est-il pas, en effet, le premier objet du syndicat ? D'autres recherches ont montré que, par rapport à cette nécessité, s'évalue le réalisme de la gestion[10]. Mais les travaux ne peuvent être envisagés seulement comme une nécessité : toute opération, qu'elle relève de l'entretien ou de l'amélioration (la limite entre les deux catégories prête d'ailleurs souvent à discussion) amène éventuellement une valorisation du bien. En tout état de cause, cette question est forcément liée à la précédente : le projet tient-il compte de la capacité financière de l'organisation ? Repose-t-il sur une évaluation de la capacité de ses membres à en assumer le prix ?

7/ Enfin, le rapport d'une copropriété à son avenir se résume dans **une stratégie de gestion** que dévoilent les actions en cours : voit-on se dessiner une gestion prévisionnelle, éventuellement fondée sur un projet, ou assiste-t-on à une *improvisation permanente* (selon l'expression d'un syndic), qui consiste à parer au plus pressé ? Dans les deux cas, quelle est la part créative de la gestion ? Le sys-

[10] Notamment : A. Bourdin *et alii*., 1991.

tème de décision est-il animé par une dynamique très rodée ? Un projet propre ? Se trouve-t-il paralysé dans l'attente d'une aide extérieure ?

LA COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ, COPROPRIÉTÉ ACÉPHALE

Les relations entre copropriétaires

Les copropriétaires sont enfermés dans une mécanique de procès réciproque, qui ne connaît aucun arbitrage. Les accusations se focalisent sur les populations dont la présence dénonce le caractère « social » de la copropriété.

Le fonctionnement de la structure de gestion

Le conseil syndical se désorganise. Même s'il continue de jouer un rôle important dans la définition des enjeux, il perd son pouvoir et ses membres se démobilisent. De manière générale, le nombre des personnes susceptibles de se consacrer au bien collectif s'amenuise à mesure que la notion même de « bien collectif » cesse de faire sens et que les difficultés deviennent plus incommensurables.

Le président du conseil syndical tend à palier les insuffisances du syndic et est faiblement soutenu par les autres élus, même s'il a fait en sorte de s'entourer d'une équipe. Il est écrasé par les responsabilités qui lui reviennent. Sa position est assez bien résumée par cette phrase du président du conseil syndical de l'Ubac : *Il y avait un vide, donc j'occupe*, expliquant sa situation par son *sens des responsabilités,* qui le pousse à jouer ce rôle indispensable dont personne ne veut. La fonction de président dans les cas étudiés, qui sont tous des cas où les structures formelles de la copropriété sont actives, est essentielle. En aucun cas il ne constitue le maillon faible du système, c'est aussi pourquoi il est aussi exposé.

Le syndic ne joue pas le rôle d'expert, ni celui de médiateur. Mais, même négativement, il influence très fortement le fonctionnement du système d'acteur.

Les relations entre syndic et conseil syndical sont caractérisées par une dépendance réciproque, au désavantage du syndicat : le syndic se repose sur le conseil syndical, qui n'a pas la liberté de mettre en cause les compétences de son mandataire. Ce serait prendre le risque de l'inciter à démissionner. Le faible niveau d'exigence des copropriétaires à l'égard du gestionnaire en titre conduit les plus actifs à assumer, en proportion de leurs ressources, la gestion de la copropriété.

L'entretien des espaces communs

Le sentiment qui domine est que la copropriété va à vau-l'eau, qu'elle se dégrade et est abandonnée à la saleté. Même menées collectivement, les initiatives de nettoyage et d'entretien des parties communes paraissent vaines, parce que sans rapport avec l'effort qui serait nécessaire pour « reprendre les choses en main ».

Les relations entre copropriété et municipalité

Face à certains périls, la municipalité est tenue d'intervenir (pour fournir un approvisionnement en eau minimal lorsque la compagnie des eaux sanctionne la copropriété débitrice notamment). C'est à elle, généralement, que les habitants adressent en premier lieu leurs doléances pour différents motifs : menace d'expulsion, querelle de voisinage, insécurité.... Mais elle peut apporter les premiers secours, sans s'engager davantage. Dans la copropriété en difficulté, l'intervention publique n'est pas (pas encore) une issue. Elle ne se présente pas et les copropriétaires ne l'attendent pas.

Le rapport au risque

Le groupe ne peut pas être rassemblé par les difficultés qu'il n'a pas su anticiper. La situation, vécue comme critique, ou même catastrophique, a tendance à stimuler les forces centrifuges : chacun aspire à « moins de copropriété ».

Le sens donné aux travaux

La copropriété est privée d'entretien et le syndicat des copropriétaires n'est plus capable d'assurer la conservation de l'immeuble. Mais la dégradation est considérée comme un épiphénomène par rapport à la « faillite » financière. L'intégrité de l'habitat est placée au second plan par les gestionnaires.

La stratégie de gestion

Les travaux nécessiteraient soit une aide extérieure, soit le redressement financier de la copropriété. Ce sont les deux espoirs qui s'offrent à la copropriété en difficulté. Ils éclipsent tout autre projet.

Conclusion

Les dissensions au sein des systèmes de décision et de voisinage s'entretiennent mutuellement. Le jeu est tellement dérégulé, qu'il devient difficile de déterminer qui sont les tricheurs : le paiement des charges, première preuve de loyauté

envers l'organisation, a perdu son pouvoir discriminant. Tant et si bien que les « processus anomiques » gagnent (selon l'expression de J.D. Reynaud, revisitant Durkheim), en dépit des efforts des organes de gestion. Ceux-ci continuent de fonctionner mais sans efficacité : les indicateurs de gestion, notamment d'ordre financier, signalent l'aggravation de la crise et la perspective d'une issue se dérobe.

LA COPROPRIÉTÉ NORMALE : COPROPRIÉTÉ HÉTÉRONOME

L'exemple : la copropriété de l'Etang. Gestion routinière et négation de l'incertitude

Localisation : le centre d'une ville ouvrière de banlieue, dans une agglomération moyenne.

Structure de la copropriété : l'immeuble est composé de trente quatre lots, vingt huit logements, six locaux commerciaux.

Forme du bâti : immeuble urbain de cinq étages.

Année d'achèvement de la construction : 1981.

Montant total des impayés : environ 10 000 francs.

Durée du mandat de l'actuel syndic : six ans.

Précédents syndics : aucun, le logement a été géré pendant dix ans par l'organisme constructeur, les logements ayant été vendus à terme.

Nombre de logements en location : quatre, dont deux cabinets de profession médicale.

Indice du caractère social de la copropriété : construite par un organisme d'HLM, financée avec des PAP « groupés ».

La copropriété de l'Etang, constituée de trente-quatre lots et construite en 1981, est située dans une commune ouvrière de la région Centre. Cette copropriété me fut indiquée par son syndic (monsieur Cal, membre d'un important cabinet de gestion), comme un exemple de copropriété sociale *milieu de gamme*, avec *des gens modestes mais qui marche bien*. Il insista surtout sur la qualité des copropriétaires : *des gens bien, qui comprennent, même s'il y en a de pas trop futés, bien sûr*. Pour mieux la définir, il eut recours à la comparaison avec un ensemble *réellement social* et *bas de gamme* où, en deux ans, de graves difficultés sont ap-

parues : trois copropriétaires sur dix-huit sont en contentieux et la plupart sont *dépassés, submergés, certains parce qu'ils ont été abusés*. Mais ce qui, par-dessus tout, distingue ces deux exemples, c'est le comportement des copropriétaires : mentalité de *locataires, d'assistés*, dans un cas ; attitude responsable et avisée, dans l'autre ; *gens qui ne savent pas dire sur quelle ligne comptable il est possible de faire des économies*, d'un côté ; conseil syndical compétent, capable de contrôler la comptabilité, de l'autre.

Le président du conseil syndical brosse lui aussi un tableau édifiant : des relations sans accroc, des décisions consensuelles soutenues par une parfaite concorde entre le syndicat et son mandataire. Selon leurs discours, la complémentarité de leurs fonctions respectives est le principe stable qui fait fonctionner cette mécanique bien huilée. M. Sed (président du conseil syndical depuis trois ans, artisan) s'attribue le rôle qui consiste *faire tampon entre les gens*, tandis que M. Cal gère.

Les relations entre copropriétaires : l'assemblée générale, scène consensuelle

Le fonctionnement de l'organisation est fondé sur un consensus tacite, qui est nourri par une véritable culture commune, actualisée au niveau du système de voisinage, grâce à des arrangements, dans la construction desquels le président du conseil syndical joue un rôle important. L'application stricte des règles juridiques, auxquelles le syndic se réfère rigoureusement, contribue à imposer une définition formaliste de la copropriété : les relations répondent à un code de bonne conduite et s'en tiennent à ce qu'exige un fonctionnement normal de l'organisation.

L'assemblée générale à laquelle j'ai assisté confirme cette représentation partagée du fonctionnement du système d'action. Les deux tiers des copropriétaires sont présents. Les discussions suivent strictement l'ordre du jour, qui ne comporte aucune question nouvelle. Mais, même s'il s'agit pour l'essentiel de reconduire des orientations déjà prises, les débats sont très ouverts et les interventions, nombreuses. Elles consistent pour la plupart dans des questions ou des requêtes adressées au syndic.

Parmi les points qui prêtent à discussion, les deux principaux concernent des nuisances d'origine externe : celles causées par la clientèle des professions médicales qui exercent dans la copropriété ; celles liées au marché qui se tient au pied de l'immeuble. Les débats témoignent de la volonté partagée de préserver les liens au sein du syndicat : tous les sujets sont abordés avec une extrême

précaution, de façon qu'aucun désaccord n'apparaisse au grand jour[11]. C'est le syndic qui répond aux plaintes concernant les allées et venues des clientèles médicales, suggère des moyens de résolution amiables des litiges et rappelle : *C'est un immeuble collectif. Il faut assumer les inconvénients*, ajoutant : *Je veux bien vous y aider*. A propos du marché, les discussions restent feutrées, même si l'on peut percevoir des désaccords idéologiques sous-jacents, à propos de la nature des nuisances mises en cause (les musiques diffusées par des commerçants maghrébins) et sur les avantages et inconvénients de cette animation hebdomadaire. Le président se contente de répliquer que cela relève de la police municipale. M. Ho (copropriétaire, adjoint au maire) objecte que l'organisation du marché est le fait des commerçants eux-mêmes.

Sur les décisions relatives à la gestion de la copropriété (approvisionnement d'un compte pour travaux, arriéré de charge d'un copropriétaire bailleur), le syndic maîtrise encore plus complètement le jeu, comme si ces questions appartenaient à son domaine réservé. Le devis qu'il propose ne suscite aucune objection ; il coupe court avec autorité à la remarque d'un copropriétaire sur les conséquences du débit de charge.

Une structure de gestion stable mais rudimentaire

La continuité du conseil syndical prime les changements de personnes, la position du président est très assise, et le syndic n'est aucunement contesté. Mais le conseil syndical est faiblement organisé, et participe peu à la construction des décisions. Le président joue un rôle important dans la régulation du système de voisinage, mais les tâches qu'il assume et le travail du syndic sont sans interférence. Le conseil syndical, ici, n'est aucunement un organe de gestion. Il se réunit une ou deux fois par an pour effectuer les tâches que lui assigne le statut de la copropriété : contrôler les comptes ; préparer les assemblées générales.

Le président, M. Sed, exerce son rôle de médiateur dans l'espace de voisinage, à l'occasion de rares petits frottements : *quand il y a des problèmes, je vais voir, je discute*. Mais il dit n'être que rarement amené à intervenir, *parce que tout le monde s'entend* et parce qu'il est secondé par le conseil syndical, représenté dans chaque cage d'escalier. M. Ho lui attribue une plus grande influence : *Il joue un rôle vraiment intéressant. Il essaie de garder mesure, mais il ne pratique pas non plus la démagogie, en occultant les responsabilités des uns et des autres. […]*

[11] M. Ho m'avait confié que certains copropriétaires se montraient abusivement attachés à leur tranquillité *avec une confusion chez certains qui ont des attentes comme s'ils étaient en pavillon, mais là-dessus nous ne sommes pas tous d'accord*.

Il lui arrive d'aller voir les gens. Il le fait avec intelligence… Il écoute beaucoup. M. Sed est l'un des trois *anciens* du conseil syndical : copropriétaire depuis quinze ans, il fut d'emblée membre du premier conseil syndical et fait donc partie du noyau stable, autour duquel gravitent les membres renouvelés d'une assemblée à l'autre. Fort de cette ancienneté, et grâce à ses qualités personnelles, il garantit le bon fonctionnement du système de voisinage.

Au cours de l'assemblée générale, le syndic confirme qu'il est, de façon incontestée, l'unique gestionnaire de la copropriété et celui qui garantit l'application des règles de contrôle. A plusieurs reprises, il prescrit l'application rigoureuse des règles de droit et du règlement de la copropriété. Par exemple, un copropriétaire conteste la répartition en tantièmes de travaux effectués dans une cage d'escalier, arguant que les dommages sont dus exclusivement à la clientèle d'un cabinet médical. M. Cal lui rétorque : On ne peut pas s'écarter du règlement de copropriété. C'est la bible. Même s'il invite à trouver une solution négociée. A plusieurs reprises, il se réfère avec la même fermeté aux règles formelles et obtient l'assentiment presque déférent des copropriétaires. Le respect à la lettre des règles écrites n'est pas simplement lié à l'autorité de celui qui les énonce. Si M. Cal parvient aussi facilement à imposer sa conception de la gestion, c'est parce qu'elle répond à une attente.

Face au syndic, le syndicat des copropriétaires se montre discipliné. M. Ho, s'il émet des réserves sur le travail qui incombe à M. Cal, eu égard à son coût (*c'est pas difficile de gérer une telle copropriété, c'est pas difficile de dégager des consensus… quand on voit les honoraires…*), rejette pourtant l'hypothèse d'une « gestion autonome » : *Ça poserait trop de problèmes. Il est nécessaire d'avoir quelqu'un pour certaines démarches de contrôle. Le syndic professionnel donne une tranquillité d'esprit… Je vois mal un copropriétaire prendre son bâton de pèlerin pour veiller au recouvrement*. A cet égard, il reconnaît le savoir-faire du syndic.

Même si les copropriétaires se sont dotés de moyens de régulation autonomes, ceux-ci ne s'appliquent qu'aux relations de voisinage et ne paraissent pas suffisants pour garantir le bon fonctionnement du système de décision. L'ancienneté de leur communauté de voisinage ne compense pas la relative nouveauté de leur association en tant que copropriétaires[12]. Cela explique l'adéquation entre

[12] Cette copropriété fut gérée pendant dix ans par son constructeur, une société anonyme d'HLM, avant d'acquérir son statut définitif. Le changement a été décidé d'un commun accord, l'organisme gestionnaire souhaitant se désengager, et les copropriétaires jugeant que son travail était insuffisant. Bien avant la première assemblée, certains habitants, désireux de contribuer à la gestion de leur immeuble, avaient formé une association. Mais elle n'eut jamais qu'un champ d'action limité et ne tarda pas à disparaître. Pendant dix ans, déplore M. Sed : *On aurait*

leurs attentes et la méthode du syndic : ils sont comme une classe de bons élèves qui s'en remet à la rigueur du maître. C'est pourquoi le formalisme du syndic leur convient : il fait leur apprentissage. Celui-ci reconnaît d'ailleurs que son travail ne présente aucune difficulté.

Les relations entre syndic et conseil syndical sont parfaitement réglées. En totale conformité avec les attentes de leur mandataire, les membres du conseil syndical exercent consciencieusement leur mission de contrôle. Ce qui fait dire à M. Ho, qui s'interroge sur les exigences qu'on doit avoir à l'égard d'un syndic : *M. Sed avec son équipe fait sans doute très bien son travail. Ils sont vigilants. Ça structure de saines relations entre le syndic et les copropriétaires*.

Des espaces communs parfaitement maîtrisés

L'espace de voisinage ne présente aucun signe de dégradation. Il est en partie entretenu par les copropriétaires, au gré des initiatives individuelles, spécialement celles du président, qui agit à certains égards comme un quasi-gardien, soucieux de minimiser le coût des travaux d'entretien. La vigilance à l'égard des intrusions, apparue lors de l'assemblée, est un signe supplémentaire de cette volonté de contrôle.

Les relations avec la municipalité : un accord sur la gestion des espaces extérieurs

A l'égard de la municipalité, le président joue véritablement le rôle de représentant de la copropriété et veille au maintien d'un accord permanent sur l'entretien des espaces extérieurs : la copropriété est située face à la mairie, sur une place importante, où se tient le marché ; l'absence de délimitation entre l'espace public et l'espace privé de la copropriété implique certains accommodements. En contrepartie de la tolérance des copropriétaires, l'administration municipale contribue au nettoyage d'une partie des espaces extérieurs. Ces accords ont un caractère coutumier, sont fondés sur des habitudes anciennes, qui ont presque fini par brouiller les limites de propriété.

été propriétaires ou locataires, c'était pareil, ajoutant *: [La SA HLM] s'est bien gardée de nous réunir pendant la durée de la garantie décennale*. C'est donc avec soulagement que le syndicat des copropriétaires se réunit pour la première fois et se dota d'un syndic professionnel, en se fiant au conseil de l'organisme bailleur.

La négation des risques

La copropriété est gérée avec la certitude que l'avenir sera semblable au présent. Le risque financier, pour les acteurs, est inexistant. Le faible débit de charge d'un copropriétaire apparaît comme une difficulté circonstancielle, qui n'entame pas cette certitude. Le syndic joue à cet égard un rôle rassurant ; il est lui-même confiant dans l'efficacité des procédures judiciaires, si ce recours venait à s'imposer.

Les propos mélioratifs du syndic et du président s'accordent pour éluder la question du risque. Le ravalement des façades fut décidé il y a trois ans. En même temps que la décision de travaux, fut prise celle de constituer progressivement un fonds pour les financer. Sur le montant des mensualités, d'où découle le délai de réalisation du projet, une discussion a eu lieu entre les copropriétaires. Il a été décidé de tenir compte des revenus les plus faibles et d'appeler en moyenne 250 francs par mois pendant cinq ans, mais davantage la dernière année. Cette longue préparation et le caractère unanime de la décision de ravalement suffisent à assurer M. Sed que chacun pourra payer : *On en parle depuis trois-quatre ans. Les gens savent qu'il va falloir rallonger 1 000 ou 1 500 francs... Tout le monde est d'accord*. Le syndic ne manifeste pas plus d'inquiétude. Pourtant, la situation socio-économique de certains copropriétaires inviterait à davantage de circonspection.

Le syndic et le président considèrent que l'unique impayé de charge, fait inédit, est accidentel. A ce propos, un échange s'est engagé pendant l'assemblée générale. Une femme interroge le syndic sur la manière dont il traite le problème. *Chaque mois,* répond-il, *je fais un point sur les encaissements. En principe, je relance dans un délai de trente jours. S'il n'y pas d'effet, c'est la mise en demeure. [...] Si le débit est important, le dossier est immédiatement transmis à un avocat et si le débiteur n'est pas solvable, c'est la mise en vente*. (Lorsque je l'avais interrogé à ce sujet, il s'était d'ailleurs montré très confiant dans l'efficacité des moyens dont disposent les syndics pour imposer le paiement régulier des charges et allait même jusqu'à affirmer que les difficultés de trésorerie ne trahissaient que l'incompétence des gestionnaires). Mais cette réponse générale ne contente pas l'interpellatrice, qui rappelle que le contentieux dure depuis un an. *L'affaire est toujours chez un avocat qui défend vos intérêts,* lui répond M. Cal, *et dans l'hypothèse où ça se termine par une vente, vous êtes prioritaire*. Un autre copropriétaire interroge alors : *On paye pour lui ?*. Le syndic se veut encore une fois rassurant : *Non, jamais. C'est le fonds de roulement qui fait tampon. Dans ce genre d'affaire, ça se termine toujours bien. La loi est bien faite. Et les frais de justice ?* objecte le même. Le syndic, irrité, clôt alors abruptement la discussion : *C'est le débiteur*

qui paye. Pas de commentaire, ça ne pourrait être qu'à votre détriment. Allégation sibylline à laquelle personne ne répond.

La règle ressassée sert ici à empêcher l'insinuation du doute. La question du risque doit rester taboue. Et on peut penser que si le syndic la rejette aussi brutalement, c'est d'abord pour ne pas avoir à l'envisager lui-même. Car, quoiqu'il affirme, il est probable que sa récente expérience d'une copropriété en difficulté le fasse lui-même redouter la faillibilité de la règle.

Le sens donné aux travaux : une revalorisation probable

Le ravalement de la copropriété se prépare : des fonds sont en train d'être constitués à cet effet. Cette opération est dans l'ordre des choses : elle ne répond pas à une dégradation prématurée. M. Ho s'interroge sur la valorisation que le ravalement pourrait entraîner. Fidèle au choix initial de la municipalité communiste, il redoute un reniement des origines : l'égoïsme du petit propriétaire, *pour qui l'investissement est lourd et pèse longtemps*, peut primer l'esprit de solidarité. Mais il se rassure en observant que l'attitude de la plupart des copropriétaires face *aux décisions qui pourraient accentuer les difficultés de certains ménages* plaide plutôt en faveur du maintien de la vocation sociale de la copropriété. Ainsi, la décision d'échelonner sur une longue période le financement du ravalement. *Ce n'est pas notre rôle de mettre en difficulté certains voisins. Cela a été compris*, se félicite-t-il. Pour réduire les provisions mensuelles, *on a choisi de se donner un ou deux ans de plus. C'est une démarche sociale intéressante*. A ma demande, il décrit cette démarche : *Il y a environ trois ans, s'est posée la question des travaux. Tout le monde est tombé d'accord pour que ça se fasse après provision. Le syndic a dit : voilà l'enveloppe, comment fait-on ?* L'estimation a donné lieu à un échange, dont l'initiative ne fut pas laissée aux plus pauvres : *C'est pas facile, dans ce genre d'assemblée, d'avouer qu'on est le plus pauvre.* Si l'on en croit M. Ho, d'autres se sont exprimés avant eux, en affirmant que la décision ne devait écarter aucun copropriétaire. *Comme nous avons dit ça, nous ne les avons pas exclus du corps qui prend les décisions*.

Cet accord a sans doute été facilité par la conscience d'une certaine proximité sociale. Chacun pressent que les difficultés de quelques-uns uns pourraient être les siennes : certains se sont trouvés au chômage, qui ne l'auraient jamais cru, et désormais personne n'écarte plus cette éventualité. M. Ho, qui suppute *les possibilités financières des ménages*, appelle de ses vœux une enquête sociale, qui permettrait une gestion financière plus rationnelle. Mais ses évaluations subjectives lui font penser que peu de ménages s'écartent du niveau socio-économique global de la copropriété, *entre techniciens et agents de maîtrise*. Il est

probable que les autres copropriétaires partagent ce sentiment d'appartenir à un groupe homogène.

L'avenir de la copropriété : entre caractère *social* et *standing*

La constitution du fonds pour travaux témoigne d'un certain degré de prévision, mais sans projet véritable. La valorisation de l'immeuble, pourtant probable, n'apparaît pas comme une perspective.

Ce fut M. Ho, dépositaire d'une mémoire municipale, qui m'a raconté les origines de la copropriété. Car la collectivité locale fut l'instigatrice du projet : elle le fit réaliser sur un terrain dont elle était propriétaire par un constructeur qu'elle avait choisi. Elle voulait que cette copropriété ait un caractère social. Selon notre interlocuteur, cet objectif ne fut qu'imparfaitement atteint. En effet, dès les toutes premières reventes, les bénéficiaires de prêts pour l'accession à la propriété furent remplacés par des ménages dépassant les plafonds de l'accession sociale. Les prix initiaux contredisaient d'ailleurs la fonction sociale de l'immeuble. Et, selon les critères d'évaluation locaux, dans cette ville traditionnellement ouvrière, celui-ci était même fort bien coté. Pourtant, plus récemment, M. Ho a vu apparaître des signes d'*une paupérisation relative des occupants* : *Dans cette résidence, le chômage est une réalité. Alors qu'on ne le connaissait pas il y a trois ou quatre ans*. Certains ménages auraient même été contraints de vendre, tandis que d'autres seraient retournés dans le parc social locatif, tout en mettant leur logement en location. Parallèlement, une tendance contraire serait en train de s'affirmer. L'immeuble, bénéficiant des améliorations de son environnement (la création d'une gare de TGV et le réaménagement du quartier), attirerait une clientèle nouvelle. Les derniers acheteurs, note M. Ho, ne sont plus des gens originaires de la ville, et appartiennent aux degrés supérieurs de l'échelle sociale locale. Le ravalement pourrait venir conforter cette évolution. Si le caractère social est menacé, conclut mon interlocuteur, c'est plutôt par des facteurs externes : la valeur de la copropriété dépend moins d'éventuelles stratégies de valorisation que des avantages inhérents à sa localisation. Non seulement elle est située en plein centre ville, mais elle est une des rares à ne pas être incluse dans un programme de logements sociaux. De là vient sans doute son *image de standing*. Et même *si cette image est assez peu portée par la majorité des copropriétaires*, certains pourraient être tentés de *balayer le caractère social, pour aller vers plus de standing*.

Le syndic et le président du conseil syndical ne partagent pas les doutes de M. Ho. Ils écartent la probabilité du changement social. M. Sed nie que les appartements prennent de la valeur. Et selon les références de M. Cal, cette copropriété

est fort éloignée de la *catégorie haut de gamme*. Le point de vue de M. Ho, qui est aussi celui du représentant municipal, nous instruit sur celui des autres acteurs. Il montre que l'avenir de la copropriété n'est pas entièrement tracé, et que la représentation dominante, qui en fait une organisation immuable, occulte les sources de changement potentiel : à la fois les risques financiers et les chances de valorisation.

Conclusion

Le système de décision de la copropriété normale est hétéronome en tant qu'il se conforme aux règles de droit, « règles de contrôle »[13], octroyées[14], qui ne sont pas produites par le système lui-même, mais auxquelles il adhère, grâce notamment au syndic, qui en est le garant. Une régulation interne s'effectue cependant au niveau du système de voisinage. De petits arrangements, destinés à éviter tout conflit, actualisent un consensus tacite, sans cesse reproduit. Ils reposent sur ce que M. Conan[15] nommerait « une confiance précontractuelle », s'approchent de ce M. Weber appelle l'entente[16] et perpétuent des règles peu formalisées. Cet accord tacite a besoin de la proximité spatiale. C'est grâce à elle qu'il se maintient. La proximité spatiale régulée et la fixité des règles de contrôle confortent les acteurs dans l'idée qu'ils forment une communauté stable, qui peut se dispenser de toute interrogation sur son propre avenir, et produisent une organisation sans projet. La copropriété hétéronome, conforme à l'institution de la copropriété, vérifie cette proposition générale de M. Weber : « [...] dans les institutions, le règlement établi prend une validité empirique sous la forme d'une «entente» »[17].

[13] Selon l'expression de J.-D. Reynaud, 1989.

[14] Selon M. Weber, les règles octroyées s'opposent à celles qui sont originellement le fruit d'un accord entre les personnes participant à une activité communautaire (1965, p. 391).

[15] M. Conan, 1996.

[16] « Nous entendons par *entente* le fait qu'une activité qui s'oriente d'après les expectations que suscite le comportement d'autrui possède une chance *valant* empiriquement de voir ses expectations se réaliser, pour la raison qu'il existe objectivement une probabilité selon laquelle les autres considéreront pratiquement eux aussi ces expectations comme significativement *valables* pour leur propre comportement, malgré l'absence de tout accord préalable » (M. Weber, *op. cit.*, p. 371 ; je souligne).

[17] *Idem*, p. 357.

LA COPROPRIÉTÉ RÉHABILITÉE : COPROPRIÉTÉ AUTONOME

L'exemple : Copropriété des Galets : changement autonome et risque partagé

Localisation : périphérie d'une ville moyenne, à l'Est de l'Ile-de-france.

Nombre de lots : l'ensemble immobilier compte cent dix lots.

Forme du bâti : petits immeubles collectifs de deux ou trois étages et pavillons contigus (un quart des logements).

Date d'achèvement de la construction : 1981.

Montant total des impayés : environ 400 000 francs (cf. tableau ci-dessous).

Durée du mandat de l'actuel syndic : onze ans.

Précédents syndics : trois.

Nombre de copropriétaires bailleurs : 19.

Indices du caractère social de la copropriété : le programme a été financé des PAP « groupés » ; cinquante-six copropriétaires ont une dette de charge.

Evolution des impayés (source : syndic) :

	30/03/96	**29/03/97**	**21/06/97**
Montant total des impayés	578 000 F	401 000 F	398 300 F
Nombre de débiteurs	52	44	56
Valeur moyenne des impayés	11 000 F	9 100 F	7 090 F
Montant de la dette des 4 plus gros débiteurs	235 500 F	212 000 F	193 800 F
Nombre de contentieux	24	22	21
dont en délai de règlement	*9*	*12*	*14*
dont en commission de surendettement	*2*	*3*	*3*
dont objet d'une procédure judiciaire	*13*	*7*	*4*

Le montant global des impayés inclut les quelque 300 000 F. restant à rembourser par ceux auxquels le syndicat a collectivement avancé les appels de fonds.

En 1995, dans la copropriété des Galets (déjà présentée), la réfection de l'étanchéité et un ravalement complet venaient d'être décidés (partiellement financés par le constructeur, poursuivi au titre de la garantie décennale). La décision avait suscité des protestations, notamment de la part de ceux qui trouvaient l'opération trop coûteuse (cf. deuxième chapitre). La décision, qui engageait la copropriété sur la voie du changement, menaçait d'être contrariée, notamment par les refus de paiement des plus réfractaires.

Depuis le ravalement est achevé, les acteurs interrogés jugent que la copropriété est en voie de redressement. Malgré les impayés, qui atteignent aujourd'hui un niveau plus élevé qu'avant les travaux, le syndic affirme : *La copropriété est viable, même comme ça*. Cette confiance nouvelle dans l'avenir témoigne de la réussite de l'opération, réhabilitation au sens le plus complet du mot : à la fois réfection du bâti, amélioration de la valeur d'usage et revalorisation socio-économique. Même si les tensions exacerbées par la décision de travaux ne se sont pas tout à fait apaisées, tous les acteurs s'accordent pour reconnaître que la copropriété n'est plus aujourd'hui « en difficulté ». *Globalement aux Galets, on est passé du bon côté de la barrière*, confirme le syndic : *Maintenant, les gros problèmes sont derrière. La copropriété sait qu'elle n'aura plus à faire de gros travaux pendant dix ou quinze ans*.

Le président, interrogé lors de la première enquête (trois ans auparavant) déclarait : *Pour les impayés, on est numéro un, le syndic vous le dira*. Aujourd'hui, bien que le déficit soit plus élevé, il n'inquiète plus. L'actuel président affirme même : *De ce côté là, ça va plutôt mieux*. Même si plus tard, revenant spontanément sur cette question, il reconnaît : *Le seul problème qu'on a c'est les impayés. Mais on n'en a que quatre, on n'en a pas trente-six* (il fait référence aux quatre plus gros débiteurs, à qui la copropriété doit les deux-tiers de son déficit). Puis il ajoute : *Donc pour moi c'est une copropriété qui… pour le syndic, c'est une copropriété qui marche bien*. (Le diagnostic du syndic, qui est ici en position d'expert, est toujours la référence).

Les relations entre copropriétaires : pacification des relations de voisinage

Un style de relation et un ensemble de valeurs communes tendent à s'imposer grâce à l'influence d'une minorité active qui a pris les commandes de la copropriété en se faisant élire au conseil syndical. Ce groupe a étendu son influence et s'efforce depuis longtemps de gérer les difficultés de ceux qui pourraient s'ériger en minorité protestataire. Les règles du jeu qu'ils ont imposées sont de plus en plus solidement instituées, mais les conflits ne sont pas étouffés. Le conseil syn-

dical et le syndic voient dans cette évolution un résultat de leur stratégie commune. Leurs actions ont effectivement concouru à une normalisation du fonctionnement de la copropriété et au renforcement des liens moraux entre une large majorité de copropriétaires.

Le fait que le risque de dégradation a été écarté permet désormais aux gestionnaires de concentrer leurs efforts sur les difficultés financières. Le conflit de priorité n'existe plus et les relations entre copropriétaires sont en voie de pacification. 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. Cela tiraillait les décideurs et alimentait les querelles avec leurs opposants. Aujourd'hui, les impayés, parce qu'ils constituent le seul problème de la copropriété, apparaissent comme plus maîtrisables ; le syndic et le conseil syndical se confortent en évaluant positivement les résultats de leur stratégie. Ils sont en mesure de présenter des résultats, puisqu'ils ont créé pour cela une série d'indicateurs.

M. Cie[18] vient de céder la présidence à une jeune femme, déjà membre du conseil syndical, assistante sociale habitant un pavillon. Voici comment elle explique sa désignation à ce poste par le conseil syndical : *La dernière assemblée, c'était vraiment l'imbroglio. Un personnage très hostile à M. Cie cherchait à monter les gens des pavillons contre lui. Depuis longtemps, je fais le médiateur avec ce monsieur. Si elle a accepté ce rôle c'est pour calmer les choses, dit-elle, pour permettre qu'il y ait un autre interlocuteur que M. Cie*. Elle accepte d'assurer une médiation entre les deux parties de la copropriété, reconnaissant qu'elle est une des seules à bénéficier du même crédit de part et d'autre (il lui est arrivé de défendre les intérêts des copropriétaires de pavillons, mais aussi de faire entendre raison aux plus irréductibles d'entre eux). Mais elle dit qu'elle n'est présidente que sur le papier, car en fait, M. Cie continue à gérer. Elle avoue néanmoins certaines ambitions. Déjà instigatrice d'un projet d'équipement social, elle souhaite améliorer les relations entre les habitants, créer plus d'harmonie, travailler avec les jeunes, qu'elle dit fort bien connaître. Elle conclut, faisant allusion à sa culture antillaise : J'aimerais plus de chaleur, plus d'unité et souhaiterait amener les personnes d'origines différentes à se côtoyer davantage.

Le fonctionnement très rôdé de la structure de gestion

Le conseil syndical est un véritable organe de gestion. Les membres du conseil syndical se sont partagé la responsabilité des tâches qui constituent la gestion

[18] Successeur de M. Ge, déjà présenté dans le deuxième chapitre.

courante, notamment l'entretien des espaces verts, le nettoyage, les petites réparations. Dans ces différents domaines, leur travail dépasse la simple supervision. Il peut aller jusqu'à l'exécution des tâches. Le fonctionnement de la structure est aussi le résultat des compétences qui y sont réunies : la participation de conseillers à la conduite de la réhabilitation, par exemple, n'a pris cette importance que parce qu'ils pouvaient y mettre à profit leurs compétences professionnelles[19]. M. Ge, président pendant plusieurs années, fut l'artisan de méthodes de travail aujourd'hui instituées : *Si le conseil syndical fonctionne comme il fonctionne, c'est grâce à Ge*. Quand le prédécesseur de l'actuel syndic, jugé incompétent, fut congédié, il y onze ans, *il avait été de ceux qui ont voulu que ça change, rappelle aujourd'hui M. Cie. Lorsqu'il est parti, il était le dernier de ceux qui avaient fait le changement avec R. Actuellement on continue sur la façon de travailler qu'il avait mise en place*. Ensuite, son successeur (M. M.), un technocrate consciencieux qui occupa ce poste une année, fit fonctionner de façon optimale la machine bien rodée.

Aujourd'hui composé de douze personnes, dont neuf vraiment actives, le conseil syndical continue de se réunir mensuellement. La reconnaissance de son rôle fondateur tient à la fois au maintien des règles de fonctionnement qu'avait instituées M. Ge et aux effets durables de ses efforts en faveur de l'intégration du groupe. Le conseil syndical est un organe stable, même si le pouvoir de ses membres n'est jamais tout à fait garanti. Le principe selon lequel la permanence du pouvoir exprime celle du groupe qu'il représente est ici vérifié (le mode de transmission du pouvoir d'un président à l'autre y est pour beaucoup). Interrogé sur l'évolution de la copropriété, M. Cie, qui tient un discours plutôt mélioratif sur la copropriété et minimise la portée des conflits, déclare : *Globalement ça marche. Les gens font confiance au conseil syndical. L'ambiance n'a pas beaucoup changé au sein du conseil syndical. Ça reste des gens qui ont envie d'être au service de la communauté et qui font bien leur boulot [...]. Dans la mesure où le conseil syndical n'a pas d'extrémiste, ou de gens qui veulent défendre leurs intérêts personnels, qu'ils font un suivi, qu'on a un syndic qui fait bien son boulot, que l'on suit bien les comptes, que l'on suit bien les travaux et ce qu'il y a à faire dans la copropriété, que l'on tient au courant les gens de la copropriété de ce qu'on fait mois par mois, vous savez, tout ça va dans le sens. Mais vous savez, on n'a rien inventé. Ça se faisait avant. On a continué au niveau du fonctionnement. C'est pour ça qu'il n'y a pas de gros problème sur la copropriété ; il faut rendre hommage à Ge, qui était une des chevilles ouvrières du conseil syndical [...] C'était facile, il savait*

[19] Plus significatif encore, le récent projet d'équipement social à l'intérieur de la copropriété, dans un local appartenant à la municipalité, proposé par la remplaçante de M. Cie.

tout. Les principes de fonctionnement de la structure de gestion sont ici exprimés : le conseil syndical ne se contente pas d'une simple fonction de contrôle, il travaille ; il ne concurrence pas le syndic mais coopère avec lui ; il exerce une influence sur le syndicat des copropriétaires, grâce à un effort de communication ; il est constitué par une élite qui s'est imposée comme représentante des intérêts de la copropriété.

Il est important, disait M. Ge, que des relations amicales se nouent entre les membres du conseil syndical. De fait, malgré les changements de personnes, l'organe de gestion conserve les mêmes orientations idéologiques et ses membres restent unis par une proximité morale manifeste. Les idées qu'ils partagent alimentent leurs projets communs et entretiennent leurs liens réciproques : la revalorisation de la copropriété est une de leurs visées communes (c'était l'objectif principal de la réhabilitation[20]) ; tout en affirmant une nette séparation entre vie collective et vie privée, ils considèrent que l'éducation des enfants ne doit pas échapper à leur vigilance, puisque le bon fonctionnement de la copropriété en dépend ; plus largement, l'information des copropriétaires n'est pas dénuée de pédagogie, à l'égard des personnes d'origine étrangère, tout particulièrement (ils se préoccupent d'alphabétisation, par exemple).

La stratégie à l'égard des groupes minoritaires, potentiellement contestataires, suit les mêmes principes que sous la présidence de M. Ge. Ainsi, les groupes de population étrangère, qui conservent cette position, sont-ils habilement consultés, informés, mais délicatement tenus à l'écart des décisions[21]. Ces groupes sont regardés par les membres du conseil syndical comme un problème social à traiter. Le conseil syndical adopte, à leur égard, comme à celui des copropriétaires les plus modestes (et dans leur esprit, les deux catégories se confondent), une attitude qui relève de l'*assistance sociale*. Il se réserve l'élaboration des solutions aux problèmes qu'ils expriment, afin de conserver la majorité, tout en évitant l'éclatement de conflits. De cette manière, il maintient son pouvoir de décision et conserve son poids moral dans le système de voisinage.

L'orientation idéologique du conseil syndical lui interdit toute stratégie d'exclusion, mais son homogénéité repose sur des principes de recrutement implicites.

---

[20] Aujourd'hui M. Cie explique que si la décision de ravalement a été aussi largement acceptée, c'est parce les gens ont bien compris que cela revaloriserait la copropriété (grâce à la campagne d'information menée par le conseil syndical).

[21] Ainsi, lorsque je demandai à M. Ge si M. Té (représentant de la communauté malienne) s'investissait dans la copropriété, il répondit *: non, non… non, lui il s'investit dans… l'essai d'intégration de ses coreligionnaires.*

Son fonctionnement rappelle celui d'associations militantes, issues des classes moyennes, dans des quartiers socialement hétérogènes. Ses actions débordent d'ailleurs sensiblement le cadre de ses prérogatives formelles ; il se donne explicitement un rôle d'animation de quartier, fait en sorte que tous les copropriétaires adhèrent à un projet commun, et cherche à donner de la copropriété une image harmonieuse[22].

Le syndic fut associé dès l'origine à la dynamique de changement (neuf ans avant la réhabilitation). Un *groupe de voisins*, conduit par M. Ge, a pris la place du conseil syndical démissionnaire, après la défection du syndic accusé de malversations. Dans l'urgence, *on a monté le conseil syndical. Il a fallu tout apprendre*, rapporte M. Ge. Ils se sont mis en quête d'un syndic. M. R. leur a été conseillé. Leur première tâche commune fut la réforme du règlement de copropriété. Les règles de fonctionnement du conseil syndical appliquent des principes énoncés par M. R. On peut supposer qu'il contribua très largement à l'apprentissage de M. Ge et de ses compagnons. Il a d'ailleurs déclaré que, de manière générale, il demande aux conseils syndicaux de s'organiser, c'est-à-dire *de voir ce qui est faisable et ce qui ne l'est pas ; de prendre des responsabilités, comme chez les petits scouts* (où il fit, du reste, la connaissance de M. Cie) ; de *se partager les tâches* ; de définir *des points de contrôle* (*il faut*, explicite-t-il, *les faire relire leur histoire, les amener à voir ce qu'ils ont fait et ce qui reste à faire*) ; et surtout, *il est nécessaire qu'ils aient un projet*. Bref, il 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 de résultats (ce qui implique la notion d'évaluation).

---

[22] M. M., prédécesseur direct de M. Cie, est celui qui a poussé le plus loin le raffinement de méthodes, qui relèvent à la fois de la communication interne et de l'animation de quartier. Les procédés de ce président, centralien, élu au conseil municipal, réalisent, sous une forme technocratique, certains principes essentiels du conseil syndical. Il avait créé un *petit journal* qui traitait notamment les sujets suivants : le rappel à l'ordre des mauvais payeurs, menaces de procédures à l'appui ; la présentation des projets du conseil syndical avant les assemblées générales (l'embauche d'un gardien par exemple). Ces instruments de communication sont au service d'un projet plus vaste, qui concerne toutes les dimensions de l'habitat : il s'agit de promouvoir une image sociale de la copropriété (*la résidence*, ou *le quartier*) et d'y établir des liens communautaires. Ainsi, on s'enorgueillit de la victoire de l'équipe de football locale dans un tournoi inter-quartier. Si les méthodes mises en œuvre par M. M. font valoir les idées d'une élite, qui donne le ton et stimule l'esprit de quartier, elles sont aussi destinées à favoriser une communication réciproque, selon des modalités qu'elles imposent. C'est le moyen pour le conseil syndical de mesurer son influence et de se saisir des demandes (imitant celle de l'administration) avant qu'elles ne prennent la forme de revendications, forcément déstabilisatrice dans un système de décision à la majorité, dont l'équilibre reste fragile.

Il se réjouit de constater que ses enseignements ont été suivis, mais surtout que le conseil syndical a créé des instruments de gestion, qui éventuellement surpassent et perfectionnent ses propres méthodes : *L'ex-président centralien a mis en place un truc sur ordinateur pour suivre les impayés*. Il commente : *C'est devenu leur problème*.

La réhabilitation fut l'occasion de collaborations fructueuses entre le syndic et le conseil syndical : *Nous sommes plusieurs dans le conseil syndical à avoir des compétences en matière de bâtiment [un chef de chantier et M. Cie, ingénieur] : pour l'étude des devis, pour le suivi, le choix des entreprises, le syndic nous fait confiance* ; M. Cie se satisfait d'avoir aussi directement contribué à la réussite de l'opération : il a notamment suivi le chantier (cela lui était plus facile qu'au syndic parce qu'il était sur place), en en faisant pour le syndic un compte-rendu régulier. Il est convaincu d'avoir ainsi concouru à l'achèvement des travaux dans le délai prévu. Cette articulation entre le travail des deux organes de gestion est orchestrée par le syndic. Mais elle est aussi le résultat de la rencontre initiale entre de bonnes volontés et la compétence d'un véritable gestionnaire. Celui-ci est parfaitement conscient des motivations de ceux qui se mettent au service du bien collectif ; il fait en sorte qu'ils en tirent un bénéfice individuel. *Les motivations de ceux qui sortent de chez eux pour s'occuper des autres sont diverses,* explique-t-il *: la reconnaissance sociale, ou le désaccord avec les orientations de l'équipe qui est en place. De fait, ça permet aux gens d'être mieux dans leurs baskets, socialement. C'est une école pratique, surtout dans les milieux modestes.*

Sous les propos du syndic et de ses partenaires on devine un socle idéologique commun : un militantisme social, pratiqué dans des contextes comparables, qui témoigne d'un *sens du service*, selon l'expression du syndic (l'esprit boy-scout, auquel il fait référence, en est un exemple, mais les membres du conseil syndical font aussi allusion à leurs propres activités militantes ou charitables : associations défendant telle ou telle cause, militantisme paroissial…). Ce qui constitue la proximité morale entre les membres du conseil syndical est aussi ce qui leur attire la sympathie du syndic. Leur projet commun est nourri par une entente qui dispense de certaines explicitations. Les résultats de la gestion s'évaluent partiellement selon des critères rationnels et en même temps échappent à toute mesure, puisque les visées qui procèdent de l'entente sont forcément tacites.

Les relations entre copropriété et municipalité : la représentation de la copropriété au conseil municipal

La copropriété a su faire de la municipalité son partenaire. Dans différents domaines, et à plusieurs reprises, elle a obtenu l'aide de la collectivité publique :

pour l'entretien des espaces verts (la copropriété étant située à proximité d'une gare, l'usage strictement privé de ses espaces extérieurs ne peut être garanti ; ceux-ci ont de fait une vocation publique), pour des missions socio-éducatives, auprès des enfants de familles étrangères…

Un des domaines, défini comme un secteur de la gestion, où l'autonomie du conseil syndical s'exerce le plus nettement, est justement les relations avec la municipalité. Des demandes lui sont faites, toujours pour résoudre un problème particulier, jamais dans le but d'obtenir une complète assistance. Cette stratégie a même conduit à désigner sciemment au conseil syndical un élu municipal, afin qu'il représente les intérêts de la copropriété au conseil municipal et lui fasse bénéficier des avantages de sa position.

Le risque financier assumé

Pour la constitution d'un fonds pour travaux, la copropriété a opté pour une mutualisation du risque d'impayés supplémentaires liés aux travaux (le risque a été calculé par le syndic sous la forme d'un montant global d'impayés à prévoir, qui a été réparti entre les copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts). Dans l'attente d'un rétablissement complet de sa situation financière, la copropriété supporte une somme d'impayés jugée, pour l'heure, inévitable.

A cause de la fragilité économique de la copropriété et parce qu'elle ne résultait pas d'une décision consensuelle, la réhabilitation était un projet risqué. Chacun en était conscient, mais le conseil syndical et le syndic, qui ont milité ardemment pour imposer ce choix, prônaient l'audace tout en minimisant les risques. Ils soutenaient qu'il était indispensable de ne pas s'en tenir aux travaux d'étanchéité que couvraient les indemnités pour malfaçons, et qu'un programme plus ambitieux s'imposait. Interrogé rétrospectivement sur la question du risque, le syndic soutient que son devoir était de *mettre les gens hors d'eau*. Il rappelle que quinze logements sous terrasse prenaient l'eau. Face à cela, c'eût été prendre un risque considérable que de *traiter localement* ; sous-entendu, bien plus considérable que le risque financier, pour lequel il a sciemment opté. Une extension des infiltrations, là où aucun dommage n'était encore apparu, était à craindre. Un ravalement partiel n'aurait pas empêché la fissuration des parties non traitées, dont la maçonnerie aurait pu alors se gorger d'eau. Dans ce contexte, le syndic évalua le risque d'impayé à 400 000 francs. Il proposa d'ajouter cette somme aux fonds appelés, autrement dit, de mutualiser le risque d'impayé. De son point de vue, il s'agissait de garantir le paiement des entreprises. Au syndicat des copropriétaires (en fait, à la majorité favorable au projet), il tint, explique-t-il, *un langage clair* : *Si vous voulez que le projet se fasse, il faut que vous avanciez l'argent*

pour les autres[23]. Il tient le même discours à propos des ventes par adjudication : *On ne récupérera jamais toutes les sommes*. En fait, il s'applique à gérer la solidarité forcée entre copropriétaires, avec l'aide du conseil syndical, qui lui indique *ce que les copropriétaires sont capables d'absorber*.

Il reconnaît aujourd'hui : *Certes, l'appel pour travaux n'a pas arrangé les choses, il les a même empirées au niveau du montant* ; et il ajoute : *La situation reste très difficile, mais ils sont quand même arrivés à faire ce qu'il fallait pour l'immeuble. Ils ont quand même avalé les travaux*. Deux ans après l'opération, les impayés, même s'ils diminuent lentement, restent très supérieurs à ce qu'ils étaient avant. Au moment où la décision de travaux a été votée, ils atteignaient 250 000 francs. Immédiatement après qu'ils furent engagés, le déficit approcha un million de francs. Lorsque les copropriétaires reçurent les aides et les prêts auxquels ils avaient droit, il commença à diminuer. Le syndic constate, confiant, que les impayés décroissent lentement, et qu'ils atteindront bientôt un niveau incompressible, mais acceptable (*les gens ayant vraiment des difficultés, on ne peut faire baisser le déficit au-dessous d'un chiffre constant*).

Prouvant qu'il assume pleinement les effets de sa stratégie audacieuse (il nous a livré des chiffres précis, présentés en annexe), le syndic commente le bilan déficitaire en disant : *Là on fait de l'assistance sociale*. Ce qui ne veut pas dire que la copropriété conserve volontairement son lot de copropriétaires en difficulté : les poursuites en cours signalent que l'impayé n'est pas mieux toléré ici qu'ailleurs. Il applique à cet égard une méthode rigoureuse : comparée aux procédures judiciaires, trop longues, *l'épée dans les reins est plus efficace*, explique-t-il. *Une pression forte est nécessaire* : il envoie systématiquement et sans délai des lettres de relance aux débiteurs (*il ne faut pas les lâcher*), fait intervenir un huissier *de temps en temps* et utilise l'injonction de payer. Certains seront peut-être ainsi conduits à vendre, augmentant le nombre des *départs contraints et forcés*, induits par la réhabilitation. Le syndic y voit un mal inévitable, mais sans affirmer aucun principe de sélection sociale, avouant simplement sa conviction que le PAP a amené certains ménages à devenir propriétaires alors qu'ils n'en avaient pas les moyens.

[23] Mais il ne promeut pas cette formule. Il juge même qu'il est à peine acceptable de faire peser sur des ménages modestes le poids des difficultés des plus pauvres. Il préférerait une mutualisation à un niveau plus large, sous la forme d'une caisse nationale financée par les syndicats de copropriétaires.

Une méthode de gestion articulée à un projet

Le fonctionnement rôdé de la structure de gestion concourt à faire de la copropriété une organisation stable. En outre, l'ambitieux programme de travaux a permis de renforcer certaines orientations collectives et d'établir plus solidement les règles de fonctionnement du système de décision et du système de voisinage. Bref, il a doté la copropriété d'un projet**,** dont il ne fut que la condition.

L'autonomie de la copropriété repose sur des organes de gestion remarquablement stables et structurés. Un projet oriente la stratégie de l'élite au pouvoir, qui bénéficie du soutien d'une majorité. Ce projet résulte d'un long processus, encore inaccompli. *Au départ ça a été… tout du logement social. Enfin c'était pas vraiment du social parce que c'est pas locatif, mais tout est en prêt*. Cette déclaration de M. Ge donne la clé du projet qui, lentement, se construit. La volonté de revaloriser la copropriété, l'effort d'auto-organisation répondent au fond à cette même intention : débarrasser la copropriété de son caractère social. D'où cette ardeur à normaliser son fonctionnement, sans recours aux pouvoirs publics (jusqu'à assumer les conséquences économiques du peuplement initial) : les copropriétaires des Galets sont inspirés par l'image d'une copropriété modèle dont ils sont en fait les inventeurs[24]. Cette image est le produit, lentement mûri, d'une communauté qui se construit. Si elle n'est jamais tout à fait dite, c'est parce qu'elle n'est pas tout à fait connue, c'est aussi parce qu'elle n'est pas (pas encore ?) l'objet d'un accord consensuel[25].

---

[24] Les acteurs interrogés ne paraissent pas percevoir l'originalité de l'organisation qu'ils ont mise en place. M. Ge, en nous décrivant les méthodes de travail du conseil syndical, nous avait ainsi déclaré : *Je pense qu'on doit fonctionner comme tout le monde.*

[25] Dans sa thèse, N. Golovtchenko expose le cas d'une copropriété, dite Labarre, qui se rapproche du type qui vient d'être décrit.
Dans une première période, « Les coalitions se révèlent en AG, au dernier moment, quand il s'agit de voter. Le leadership fonctionne à l'autorité légale rationnelle, sans structure de délégation, donc faiblement, dans un contexte faiblement contraint. […] Il s'agit donc d'un système de décision peu dynamique parce que peu de décisions sont arrêtées et très faiblement finalisées parce que les quelques enjeux d'importance qui voient se nouer des coalitions pour les surmonter, ne se traduisent pas par la mise en œuvre de plans d'actions efficaces. En somme, si on devait évaluer le système d'action concret, on dirait qu'il se caractérise effectivement par de faibles degrés de finalisation, intériorisation et délégation. Le leadership est faible et autoritaire. On ne trouve pas trace de coalitions qui durent plus du temps de la réunion. En conclusion, domine une rationalité non démocratique et des comportements marqués par leur caractère d'*apathy* [passivité] ou d'*exit* [départ ou désengagement]. »
Dans une deuxième période, « La vie de la copropriété a fortement évolué et l'on voit bien que l'essentiel des changements tient à une transformation de la structure de délégation qui prépare effectivement le travail en le divisant entre partenaires de façon à mettre en œuvre des stratégies de conversion des réfractaires qui prennent en compte la représentation des intérêts des

Conclusion

La copropriété autonome se présente comme une organisation largement autorégulée et que fonde un projet. Dans l'exemple étudié, ce projet, formé par une élite, s'est imposé à l'issue d'une réhabilitation (et non au moment de la décision, qui ne fut absolument pas consensuelle). Grâce à cette opération, l'organisation tout entière est engagée dans un processus de changement. La structure de gestion, qui en sort renforcée, entraîne l'ensemble du syndicat à poursuivre l'élaboration d'un projet d'habitat ; ce qui ne va pas sans provoquer la défection de quelques-uns. Ce projet tend à orienter les décisions des acteurs et à transformer leurs relations de voisinage.

Le changement, fondamentalement, est l'œuvre d'un organe de gestion remarquablement structuré. Celui-ci est né de la conjonction entre une méthode de gestion, celle du syndic, et une élite engagée dans la production du bien collectif, dotée d'un projet.

LA COPROPRIÉTÉ SOUS TUTELLE PUBLIQUE : COPROPRIÉTÉ HÉTÉROCÉPHALE

Les relations entre copropriétaires

Les acteurs de l'intervention publique, municipalité et expert, jouent le rôle d'arbitre que n'assumait pas le syndic. Leur diagnostic, s'il requiert l'approbation générale, concourt à désamorcer le procès réciproque dans lequel les copropriétaires étaient enfermés. Cependant, l'intervention publique agit comme une force perturbatrice, en contribuant à fragiliser les ressorts du système de décision.

Le fonctionnement de la structure de gestion

Les décisions sont désormais préparées en amont et à l'extérieur du système d'action de la copropriété, par les acteurs de l'intervention publique. Les véri-

uns et des autres. Cette nouvelle structure de délégation aplanit aussi des différends naissants, structure les enjeux avant les AG en réduisant les incertitudes sur les positions des uns et des autres, de telle sorte que lorsque celles-ci se tiennent, les oppositions sont connues, les objections ont été débattues dans les couloirs entre occupants [...], mais aussi par téléphone entre les occupants et les bailleurs, si bien que les coalitions sont déjà formées. Autant de facteurs qui facilitent la structuration de la décision ».

tables enjeux échappent désormais aux représentants du syndicat. Et cela rend la coopération entre eux moins nécessaire.

La position du président du conseil syndical est affectée par l'affaiblissement de la structure de gestion. L'intervention publique le soulage mais l'expose en même temps au découragement : *Ça fait longtemps que je me bats comme un Don Quichotte*, disait M. My, président du conseil de l'Ubac. Elle le désengage : *J'étais le bouc émissaire du syndic. Quand il y avait un problème, c'était : voyez avec le conseil syndical. Maintenant, j'ai diminué le travail du conseil syndical. C'est au syndic de s'en occuper* (le président du conseil syndical des Goélands).

L'intervention publique dessaisit le syndic d'une partie de ses fonctions. Même si, dans les cas étudiés, le syndic est partie prenante de l'intervention publique et, qui plus est, doit sa nomination à « l'ingérence » municipale, celle-ci dessert parfois sa propre stratégie. Tandis que son rôle consiste à rétablir les règles en s'appuyant sur le statut de la copropriété, l'intervention publique use de procédures d'exception et tend à inhiber l'activité du conseil syndical.

Les relations entre le syndic et le conseil syndical se distendent. La coopération entre eux se dénoue (même si certains de ses membres restent pour le syndic de parfaits alliés). Le syndic tend à être considéré moins comme un partenaire que comme un prestataire de services, dont on attend des résultats qu'il est incapable de fournir (l'intervention publique libère de la dépendance à l'égard du syndic, et perturbe la relation contractuelle).

Le syndic se trouve pris entre son statut de mandataire du syndicat et celui d'interlocuteur privilégié des pouvoirs publics.

L'entretien des espaces collectifs

La copropriété conserve l'apparence de la copropriété en difficulté. Les éventuelles velléités de prise en charge de l'entretien par les copropriétaires eux-mêmes font place au désengagement. Les copropriétaires se tiennent dans l'attente d'un changement de plus grande envergure, écartant désormais ce genre de pis-aller.

Les relations entre copropriété et municipalité

Ces copropriétés sont devenues dépendantes des municipalités, qui y ont engagé des opérations d'envergure : « maîtrises d'œuvre urbaines et sociales » ou opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). L'attente suscitée par ces interventions tend à paralyser les systèmes de décision.

Le rapport au risque collectif

La notion de risque ne peut plus inciter à la coopération. L'obligation de solidarité à laquelle les copropriétaires sont, de fait, soumis, l'intérêt qu'ils auraient à renforcer leur association pour sauver la copropriété de la « faillite » entrent en contradiction avec la forme d'aide que leur apportent les pouvoirs publics. Cette aide conduit à abandonner toute tentative de résolution autonome des difficultés.

Les copropriétaires appartenant à la minorité active, les plus impliqués dans le sauvetage de la copropriété, se détournent de leur rôle d'entrepreneurs d'action collective, pour adopter la position de victimes, qui des décisions d'urbanisme dont procède la copropriété, qui des dysfonctionnements du prêt pour l'accession à la propriété, qui des inégalités de traitement entre les candidats à un logement social… bref, d'injustices qui relèvent non pas de solutions mutualistes mais de la fonction de réduction d'incertitude, qui revient à l'Etat.

Le sens donné aux travaux

Eu égard à la question des travaux, les deux copropriétés sont très différentes.

A l'Ubac, où la dégradation ne compromet pas l'habitabilité des logements, on procède à des réparations mesurées (au financement desquelles les pouvoirs publics contribuent peu), et les travaux d'importance sont remis à plus tard.

Aux Goélands, une réhabilitation complète, finalité dernière de l'intervention publique, est attendue comme le signe que la copropriété peut être sauvée.

Les objectifs de la gestion

A l'Ubac, le redressement financier est considéré comme la condition de tout changement. Aux Goélands, la copropriété se fige dans l'attente de la réhabilitation. Dans les deux cas, les opérations en cours ne donnent pas lieu à un processus d'apprentissage collectif. Le changement est attendu de l'extérieur et le futur, rêvé.

Conclusion

Dans la copropriété hétérocéphale, les mécanismes de dérégulation (ou « processus anomiques ») sont à l'œuvre depuis longtemps : les copropriétaires subissent leur interdépendance sans former une communauté, et en refusant toute activité sociétaire. Mais, tandis qu'avant l'intervention des pouvoirs pu-

blics cela n'empêchait pas le maintien d'un organe de gestion, l'intervention publique consistant essentiellement à doter la copropriété d'un projet, elle s'empare d'une partie de la fonction gestionnaire. Et l'organisation, dont l'avenir est ainsi pris en charge, n'a pas à traverser de processus d'apprentissage collectif, ni à inventer de nouvelles règles du jeu. De surcroît, l'intervention publique est impuissante à introduire une régulation de contrôle (en particulier parce qu'elle ne peut conduire à une meilleure application des sanctions judiciaires). L'organisation, plongée dans l'attente des résultats de cette intervention, déchargée d'elle-même, tend à perdre toute autonomie.

TABLEAU RÉSUMÉ DES QUATRE FORMES DE SYSTÈME D'ACTION ORGANISÉE

	Copropriété hétéronome	**Copropriété autonome**
Relations entre copropriétaires	Entente	Régulation par un groupe dominant
Position du conseil syndical	Contrôle de la gestion et des parties communes	Gestion et régulation du système de voisinage, en collaboration avec le syndic
Position du syndic	Dépositaire des règles formelles	Expert et médiateur
Appropriation des parties communes	Contrôle fort	Contrôle fort et organisé
Rapport entre la copropriété et la municipalité	Coopération	Coopération
Rapport au risque	Risque occulté	Mutualisation
Sens donné aux travaux	Nécessité technique, à échéance normale	Vecteur de changement
Stratégie de gestion	Récursive	Projective
Rapport à l'avenir	Prévoyance ou enfermement dans un temps routinier	Prévision

Dans la copropriété normale, l'avenir apparaît comme prévisible, maîtrisable, parce que semblable au présent. Cette représentation de l'avenir exclut quasiment l'évocation du futur qui n'est que très faiblement anticipé. S'il l'est, c'est sur le mode de la prévoyance, ainsi décrit par J.P. Boutinet[26] : « Cette dernière est avant tout de l'ordre du bricolage, de l'expérience acquise sur le tas, d'une observation intuitive des choses et des événements qui finalement convainc que gouverner [...] c'est se prémunir. La prévoyance caractérise le comportement de

[26] J.-P. Boutinet, 1999, p. 70.

Copropriété acéphale	Copropriété hétérocéphale
Processus anomiques	L'effet perturbateur de l'intervention publique ajoute à l'absence de dynamique intégratrice
Substitut ou assistant du syndic	Participation très affaiblie à la gestion et revendication auprès des pouvoirs publics
Défaillant ou submergé	En retrait ou auxiliaire des acteurs de l'intervention publique
Abandon complet	Abandon complet
Aide épisodique	Quasi-tutelle
Rejet de la copropriété	Prise en charge publique entraînant le refus de toute solidarité
Nécessité occultée par la majorité/sujet de doléance des minorités	Renouveau rêvé et changement octroyé
Improvisation permanente[27]	Dépendante de l'intervention publique
« Imprévoyance forcée »	« Futur sans amarre de la rêverie »[28]

sociétés traditionnelles qui utilisent leur capital d'expérience pour se défendre des agressions du futur en cherchant à les anticiper ». La gestion routinière est à la fois infiniment respectueuse des règles octroyées et soucieuse de maintenir l'entente entre copropriétaires. Elle s'accorde au temps quotidien, réversible, du système de voisinage.

[27] Expression employée par un syndic.

[28] Cf. P. Bourdieu, 1977, *op. cit.*

La représentation de l'avenir dans une copropriété en difficulté rappelle celle de l'individu déculturé, dans une société traditionnelle déstructurée : « Pour les pauvres, c'en est fini de la prévoyance qu'exigeait la tradition. Les équilibres traditionnels une fois rompus, on voit disparaître, avec le minimum d'assurance qui le rendait possible, l'effort pour se mettre à l'abri de l'avenir. [...] L'imprévoyance forcée est l'expression d'une défiance totale en l'avenir qui condamne à l'abandon fataliste »[29]. La copropriété acéphale se comporte comme un système dont l'unité a été brisée.

Dans la copropriété autonome, la prévoyance fait place au calcul. Le rapport à l'avenir est de l'ordre de la prévision, anticipation adaptative rationnelle, selon J.P. Boutinet : « Elle se situe dans un horizon temporel beaucoup plus ambitieux que la prévoyance [...]. Par ailleurs, contrairement à la prévoyance, elle cesse d'être individuelle ou groupale pour devenir organisationnelle et sociétale : nous passons des comportements de prévoyance aux systèmes de prévision »[30]. Le système de décision joue un rôle moteur, qui permet une gestion projective. Celle-ci devient un principe d'organisation.

Dans la copropriété hétérocéphale, on pourrait supposer que l'aide apportée par les pouvoirs publics permet aux acteurs de prendre leurs distances avec le présent, en desserrant l'étau des difficultés économiques[31]. On constate au contraire qu'elles les y enferment davantage, attachant les copropriétaires « au futur sans amarre de la rêverie », caractéristique du sous-prolétaire selon P. Bourdieu[32].

ENTENTE ET STRUCTURE DE CONFIANCE

La copropriété normale n'a pas la plasticité d'une organisation autorégulée. On a pu constater l'efficacité d'une représentation partagée de la copropriété : celle-ci peut effectivement nourrir une communauté en entente. Mais qu'adviendrait-il si le système de voisinage perdait son rôle régulateur ? Si la proportion de bailleurs augmentait significativement, par exemple, ou si les défaillances économiques d'une partie des copropriétaires contrariaient

[29] P. Bourdieu, A. Sayad, 1964, p. 19.

[30] J.-P. Boutinet, *op. cit.*, p. 71.

[31] « Pour que les conduites individuelles puissent s'organiser selon un plan de vie et pour qu'une conscience systématique et rationnelle du système économique en tant que tel puisse se former, il faut que la pression de la nécessité économique se relâche, qui interdit la mise en suspens de l'adhésion fascinée au donné actuel, condition de la position de possibles latéraux. » (P. Bourdieu, 1977, p. 67).

[32] *Idem*.

une volonté collective de valorisation que le contexte favorise. L'entente, qui s'est établie dans le non-dit, pourrait-elle résister à de telles épreuves ? L'organisation survivrait-elle à l'ébranlement de son système normatif ? On peut seulement constater que, dans une copropriété normale, le pacte tacite n'a pas été rompu. Néanmoins, l'analyse a mis au jour un premier signe de fragilité : les facteurs d'incertitude restent tabous. Car l'ignorance du risque paraît avoir une fonction : maintenir la certitude que la copropriété va de soi, qu'elle se passe de délibérations, éventuellement conflictuelles, sur l'avenir.

Or, ce qui apparaît avec les difficultés, c'est que l'évidence de la copropriété est un leurre. Les copropriétaires prennent alors brutalement conscience qu'ils n'ont pas une représentation commune de la propriété. Les copropriétés « sociales » sont particulièrement exposées à de tels retournements. Car si toute copropriété juxtapose différents rêves de propriété, les attentes des ménages modestes sont à la fois plus fortes et plus contrastées. Dans plusieurs cas, on a constaté qu'un désaccord fondamental sur les attentes à l'égard de la propriété est une source de conflit interminable et violent. Mais le plus souvent, la cause du différend reste masquée, même lorsque le conflit éclate.

Les copropriétés en difficulté se caractérisent par d'autres formes d'interaction entre système de décision et système de voisinage. Mais le système de décision n'y est pas davantage subordonné aux relations de voisinage. Dans la copropriété acéphale, l'activité communautaire est empêchée par les désaccords stratégiques ; la volonté de bien vivre ensemble ne peut compenser l'impossibilité d'un projet commun. Le refus de l'interdépendance empêche de reconnaître que l'« on est tous dans la même galère », ce qui serait déjà le fondement d'un accord[33]. L'action collective peut, à la limite, prendre la forme de revendications communes, lorsque les pouvoirs publics se sont substitués aux organes de gestion. Plus généralement, les alliances et les conflits de voisinage alimentent les processus anomiques.

Dans la copropriété autonome, les copropriétaires sont amenés à un accord rationnel par finalité, qui n'élimine pas la possibilité du conflit mais permet de la gérer. Cet accord progressivement étend son influence à tous les aspects de l'organisation. Dans l'exemple analysé, c'est l'action des organes de gestion qui a amorcé la transformation de la copropriété. Si de nouveaux modes de régulation

[33] « De fait, quand quelqu'un s'écrie devant d'autres : « nous sommes tous dans la même galère », il y a toujours, derrière la négativité du simple constat, le choix déclaré d'une action commune. » (F. Worms, 1996, p. 288).

apparaissent, ils n'émanent pas du système de voisinage, mais pourraient, progressivement, le restructurer.

Il existe deux modes d'organisation garantissant l'accès, et la contribution de la quasi-totalité des copropriétaires, au bien collectif (c'est-à-dire capable de transformer, plus ou moins durablement, le groupe latent en groupe mobilisé, selon les termes de M. Olson) : l'un, qui est le plus courant, repose sur l'ajustement entre règles de droit et communauté en entente ; l'autre se fonde sur un projet d'habitat, porté par la structure de gestion. Dans le premier cas, il s'agit de l'exécution de règles externes, qui n'ont pas été mises à l'épreuve de la discussion ; dans l'autre, d'une construction locale, contingente, autonome. Le cas des copropriétés en difficulté qui sont l'objet d'un projet exogène contribue à montrer, a contrario, l'importance de cette construction autonome.

On pourrait penser que dans la copropriété normale, la communauté de voisinage exerce un fort pouvoir régulateur, puisque l'entente entre voisins y est parfaitement ajustée aux règles qui régissent leurs relations en tant qu'associés. « L'*entente*, explique M. Weber, est […] en premier lieu une simple *soumission* au familier parce qu'il est familier »[34] et sa première caractéristique est de n'avoir pas besoin d'être explicitée. Les acteurs affirment leur certitude de partager un sens commun de la propriété. Leur entente repose sur cette conviction 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. Cette volonté commune de conformité s'oppose par exemple à la culture partagée au sein des organisations mutualistes d'habitat au Danemark, observées par M. Conan : « L'intégration sociale n'est pas construite comme dans une institution par un ensemble de normes données de l'extérieur, mais au contraire à travers une négociation confrontée à la pratique qui permet aux différents membres de ces organisations de négocier les normes et, éventuellement, de les renégocier à chaque fois que cela paraît nécessaire »[35].

Cet exemple se rapproche davantage du cas de copropriété autonome. On peut se demander dans quelle mesure l'organisation mutualiste qui y a été mise en place s'affranchit des règles formelles de la copropriété. A. Giddens suggère qu'une crise peut donner lieu à une réinterprétation réflexive des règles de fonc-

[34] M. Weber, *op. cit.*, p. 394.

[35] M. Conan, *op. cit.*, p. 437.

tionnement d'un système abstrait par les acteurs. C'est ce qui semble s'être produit aux Galets, où le syndic garantit notamment la légitimité du principe de majorité (contre certains copropriétaires), où les acteurs, dans l'ensemble, partagent la certitude d'un fonctionnement normalisé. Le conflit et la « renégociation » qui s'en est suivie semblent avoir débouché sur une restauration de la structure de confiance. Si la structure de confiance est ce qui permet que la confiance prenne « la forme d'engagements anonymes » (et non de face à face), la « re-localisation fait référence à des mécanismes au moyen desquels les engagements anonymes sont entretenus ou transformés par face à face »[36].

[36] A. Giddens, 1994, p. 94.

6

Copropriété « sociale » et ingérence publique

Les comparaisons du précédent chapitre suggèrent que le changement du système d'action dans une copropriété nécessite l'invention d'une nouvelle organisation reposant sur la reconnaissance des risques partagés. Elles conduisent à douter de la possibilité d'un retour à la normale par le simple effet des règles hétéronomes. Selon les exemples analysés, la copropriété se sort des difficultés et conquiert son autonomie en élaborant ses propres règles[1] et en perdant corrélativement son caractère « social ». 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[2] et de la mutualisation abstraite[3] : le risque est objectivé, détaché des personnes qui en sont la source potentielle et pourtant, l'approche assurantielle du problème de l'impayé est lié à la volonté de ne pas nuire au voisinage (dans lequel chacun est inclus). Le partage des risques est ce qui permet de ne pas ériger les difficultés de la copropriété en problème public. Cependant, l'exemple de copropriété autonome analysé ne peut être considéré comme un exemple généralisable. D'ailleurs, il n'a pas été l'occasion d'une élaboration méthodologique à caractère expérimental. Il démontre principalement le lien nécessaire entre autorégulation et projet propre. Il peut aussi être regardé comme un exemple de « relocalisation » des règles formelles : contrairement à ce qui se produit dans la copropriété du Parc (présentée dans le quatrième chapitre), l'organisation autocéphale, dans ce cas, ne va pas à l'encontre des règles formelles.

Les copropriétés de l'Ubac et des Goélands qui font l'objet du présent chapitre étaient, au moment où je les ai abordées, dans une situation critique qui n'offrait probablement pas les conditions d'un changement autonome analogue à celui observé aux Galets (Cf. encadré). Elles ont suivi une évolution, qui les classe, durablement, dans la catégorie des copropriétés « sociales ». Les interventions publiques dont elles ont fait l'objet ont d'abord consisté dans l'apport exogène d'un projet, assorti d'aides financières adaptées. Ces interventions relèvent de « l'ingérence », considérée aujourd'hui par certains observateurs comme une nécessité[4]. Elles utilisent les méthodes d'action publique habituelles dans l'ha-

---

[1] En devenant autocéphale, selon le terme de M. Weber.

[2] Ce qui se produit dans la copropriété autonome relève d'une forme de solidarité communautaire, liée au voisinage, qui en fournit la condition. Selon M. Weber, « l'assistance du voisinage » est cette activité nécessitée par « certains dangers ou menaces graves », à laquelle ne peut suffire la communauté domestique (1971, vol. II, p. 85). « [...] l'activité communautaire qui est propre à la communauté de voisinage, c'est la «fraternité» économique, d'ailleurs dépourvue de sentimentalité, que l'on accorde en cas de besoin » (*idem*, p. 90).

[3] Selon l'expression de F. Ewald (1996, p. 139).

[4] Je fais ici allusion à l'injonction contenue dans le titre du dossier que la revue *Diagonal* a consacré au sujet : «Copropriétés dégradées : le devoir d'ingérence» (n°135, 1999).

bitat « social » : réhabilitation technique des logements et assistance aux populations. On peut s'interroger pour savoir si une intervention conduite de cette manière ne tend pas à fragiliser les fondements de la copropriété.

L'INTERVENTION PUBLIQUE, CHANGEMENT EXOGÈNE

On peut supposer que le changement dans une copropriété, comme dans toute organisation, nécessite l'apprentissage de nouvelles formes d'action collective, il suppose que les individus apprennent à coopérer autrement. On ignore souvent que la bonne volonté des acteurs et la réforme des esprits n'y suffisent pas. Les analystes de l'organisation ont montré que ce n'est pas là que réside la principale résistance au changement : « Les membres d'une organisation ne sont pas, en effet, attachés de façon passive et bornée à leurs routines. »[5]. La persuasion, l'éducation ne peuvent être en tant que tels des vecteurs de changement. Elles restent sans effet si les acteurs n'ont pas de « bonnes raisons » de modifier leurs conduites ; ces « bonnes raisons » tiennent aux adaptations qu'ils ont appris à développer pour se ménager une marge de manœuvre (un pouvoir) dans un certain état du système. Ni l'introduction de nouvelles méthodes de gestion, ni la promotion d'un projet collectif ne garantissent un apprentissage collectif. Les critiques formulées à l'encontre des « projets d'entreprise » mettent en garde contre cette tentation : « Jouant sur l'interdépendance de l'expérimental et du participatif, le projet d'entreprise entend stimuler simultanément un haut niveau de créativité et de performance, ainsi qu'une plus forte implication personnelle de chacun des membres concernés. En fait, l'organisation moderne est un ensemble trop complexe pour être mise globalement en projet. Le changement porté par le projet se heurte alors à une barrière de complexité »[6]. Pour engager un processus de changement, l'analyse constitue une première étape. Elle permet de dégager les potentialités de l'organisation, notamment les ressources dont les acteurs disposent (les compétences des conseils syndicaux tout particulièrement). Celles qui précèdent démontrent l'existence d'« effets de système », qui peuvent constituer des forces d'inertie mais qui peuvent aussi permettre qu'une crise débouche sur un changement de l'organisation. Les deux expériences qui vont être présentées ont en commun d'ignorer ces « effets de système ».

Deux processus ont été étudiés : dans la copropriété de l'Ubac, l'enquête combine le bénéfice de la comparaison entre un avant et un après (la copropriété

[5] M. Crozier, E. Friedberg, 1977, p. 386.

[6] J.-P. Boutinet, 1999, p. 117.

ayant fait l'objet d'une première enquête, deux ans environ avant le début de l'intervention publique) et l'observation d'une dynamique de changement, pendant un an et demi environ ; aux Goélands, l'enquête a suivi le déroulement de l'intervention publique sur la même durée[7]. Compte tenu de l'extrême lenteur des processus, je n'ai pu observer qu'une séquence des changements en cours. Au demeurant, mon but n'était pas d'en évaluer les résultats, mais d'en observer les effets, « en temps réel », sur le fonctionnement des systèmes d'action collective. On considérera ces processus comme des exemples de changements exogènes.

Les deux procédures d'intervention se ressemblent. Elles ont été menées par les mêmes opérateurs[8] et sont à plusieurs égards exemplaires de ce qu'on peut appeler l'« ingérence ». C'est comme tels que je les ai choisis. Dans un premier temps, des acteurs de la copropriété (copropriétaires ou locataires) interpellent la municipalité qui improvise des réponses à leurs demandes. Dans un deuxième temps, la réponse municipale prend forme : le pouvoir municipal (dans les deux cas, le maire en personne) se prononce sur la nécessité d'apporter à la copropriété une aide qui ne soit pas seulement circonstancielle ; l'opérateur, qui deviendra maître d'œuvre de l'intervention, entre en jeu à ce stade du processus. Il n'est pas seulement l'artisan des solutions mais s'accapare progressivement la définition des problèmes et détermine les objectifs de l'intervention publique. Il prend progressivement les commandes du projet public pour la copropriété. Cependant, entre l'Ubac et les Goélands, la nature de ce projet diffère. A l'Ubac, le but prioritaire est de desserrer la contrainte des charges collectives, afin de rendre moins inextricable la solidarité forcée entre bons et mauvais payeurs, ce que résume le syndic en disant qu'il fallait faire en sorte qu'il y ait moins de copropriété. Aux Goélands, l'intervention publique prend la forme d'un projet de réhabilitation de grande ampleur, réhabilitation lourde, selon le terme de ses instigateurs.

[7] Les enquêtes ont été faites respectivement en 1994-1995 et en 1997-1998.

[8] Ils appartiennent à un organisme spécialisé dans l'intervention sur l'habitat dégradé dont les compétences sont reconnues, qui effectue un véritable travail d'élaboration méthodologique et cherche à construire des *outils* généralisables. J'ai choisi d'analyser les deux cas auxquels la responsable faisait elle-même référence pour expliquer ses procédures d'action. Il faut donc lire les cas exposés comme des exemples d'intervention publique et non comme une étude des différentes méthodes visant à une synthèse opératoire. En tout état de cause, l'intervention publique m'intéresse en tant qu'analyseur du fonctionnement des copropriétés concernées.

ORIGINE DE L'INTERVENTION MUNICIPALE DANS DEUX COPROPRIÉTÉS

Dans la copropriété de l'Ubac : la quête de recours extérieurs par le président du conseil syndical

La copropriété de l'Ubac (lors de la seconde enquête, en 1997-98)

Localisation : une ville nouvelle d'Ile-de-france, au cœur d'une « zone urbaine sensible ».

Structure de la copropriété : petit ensemble immobilier composé de cinquante huit lots.

Forme du bâti : trois petits immeubles collectifs mitoyens de trois et quatre étages.

Date d'achèvement de la construction : 1984.

Montant total des impayés : environ 1 300 000 francs (budget : 400 000 francs), en forte diminution depuis fin 1997.

Durée du mandat de l'actuel syndic : un an et demi.

Précédents syndics : cinq, dont quatre depuis 1991 (et un administrateur provisoire en 1992-93).

Nombre de copropriétaires bailleurs : onze.

Indices du caractère social de la copropriété (sans compter les aides liées à l'intervention en cours) : près de la moitié des logements ont été achetés avec des PAP ; la moitié des copropriétaires perçoivent l'« aide personnalisé au logement ».

Mme En, syndic spécialisé dans le redressement des copropriétés en difficulté, résume ainsi le sens du changement en cours : *Ils ont tellement souffert qu'ils ne veulent plus être solidaires. Ils ne sont pas dans une phase de rassemblement. On ne pourra pas stabiliser les impayés autrement* ; *après le départ des mauvais payeurs, peut être que de nouveau, le rassemblement sera possible*.

Trois ans auparavant, M. My, déjà président du conseil syndical, était entré en relation avec l'expert, Mme Cid, par l'intermédiaire d'une association de défense des copropriétaires dont il était membre. Il avait ménagé une rencontre entre celle-ci, un représentant de la municipalité, le syndic d'alors (qui négligea de réunir l'assemblée générale pendant la dernière année de son mandat, mettant la copropriété dans une situation de non-droit), deux membres du conseil syndi-

cal et un représentant de l'association de copropriétaires susdite. Il disait alors : *On a enclenché notre processus, maintenant on attend*, mais sans s'abandonner à l'espoir d'un sauvetage extérieur. Il conservait sa position de gestionnaire, n'excluait pas de devenir un jour syndic bénévole, et attendait de pouvoir bénéficier du parrainage de l'association de copropriétaires.

La municipalité en fin de mandat ne donna pas suite à ce début de coopération. La copropriété fut abandonnée à ses dissensions. Les impayés se multipliant, les coupures d'eau se sont succédées. Des agents municipaux intervenaient seulement, aux moments critiques, auprès de la compagnie des eaux (le problème a longtemps relevé des services techniques qui recevaient les avis de coupure d'eau), avant que Mme Ol, recrutée comme chargée d'étude au service urbanisme, ne se vît *chargée du dossier*.

Avant l'intervention des pouvoirs publics, M. My manifestait encore sa volonté de concilier coopération entre copropriétaires et secours extérieurs : *Parce qu'il faut être optimiste, je le suis encore. Je pense qu'on peut faire encore du travail. Mais les copropriétaires eux-mêmes ne suffisent pas. Il faut quand même une instance locale, bon, la mairie, ou nationale. […] Les copropriétés comme nous, pour s'en sortir, ne peuvent pas compter sur la capacité d'autofinancement de la copropriété.* Dans son esprit, l'aide publique devait s'articuler avec une organisation autogérée, c'est-à-dire dotée d'un syndic bénévole, moins coûteux (cette option n'avait rien d'idéologique), ce qui nécessitait une certaine confiance dans l'avenir de la copropriété, *une dose d'optimisme*, disait-il. Il ne s'est donc pas contenté d'appels au secours mais a tenté lui-même d'engager une coopération avec la municipalité et l'organisme expert. Il jugeait que le syndicat pouvait légitimement exiger une aide publique, sans y voir une raison de se désengager : selon lui, les problèmes de la copropriété avaient par nature un caractère public, à cause de leur généralité, et parce que les pouvoirs publics y avaient une part de responsabilités, : *Quand on dit que c'est un problème de droit privé, je me dis non, c'était pas du droit privé. Il n'y a pas qu'une copropriété à avoir ce problème là. Vous avez des gens qui sont arrivés là parce qu'ils ont été chassés de Paris, la plupart des Africains. Donc ils se sont retrouvés là, ils n'ont eu aucun apport. Ils sont entrés dans l'appartement sans aucun apport, donc, déjà il y a un problème*. M. My fait ici allusion au fait que les derniers logements, suite à une commercialisation difficile, ont été vendus sans égard à des ménages à faibles revenus, dont une partie sont africains. Bref, deux raisons justifiaient l'intervention publique, selon M. My : la multiplication des copropriétés en difficulté d'une part, l'inégalité des conditions d'accès à un logement locatif social, qui aurait conduit certains ménages à devenir copropriétaires malgré eux, d'autre part.

De son côté, Mme Su présente ainsi l'intervention municipale : *Il nous a paru important d'intervenir aussi de façon peut-être un peu plus globale, parce que c'est un boulot d'accompagnement énorme et on n'en voyait pas la fin* [Mme Ol ayant répondu par des aides palliatives d'urgence aux demandes des copropriétaires venus solliciter son soutien]. *On entrait dans un cycle et d'autres copropriétés arrivaient*[9]. *Le maire nous a dit : moi je suis d'accord pour un diagnostic*. La présentation du projet d'intervention au syndicat des copropriétaires fut de son point de vue un moment clé. Elle raconte : *On a présenté l'intervention de la ville aux copropriétaires [...]. C'est vrai que vous êtes dans la mouise depuis un moment, c'est vrai qu'on vous a aidés d'une certaine manière, maintenant on va continuer à vous aider mais d'une autre manière. Mais pour ça, il faut qu'on sache tout, qu'on sache aussi, on l'a pas dit comme ça, mais en gros, on va faire un diagnostic et on va voir aussi où sont les bons payeurs et où sont les mauvais payeurs. [...] Evidemment, les mauvais payeurs étaient dans la salle et notamment Bo. Ça a été une crise d'hystérie, ils ont failli se foutre dessus*. Cet épisode, puis celui de la première intervention du maire, furent décrits comme de véritables catharsis : le paroxysme du conflit avant la concorde. Comme si la simple irruption de l'autorité publique suffisait à modifier, en profondeur, les relations entre copropriétaires.

Les élus municipaux ont joué de l'effet d'annonce, afin d'amorcer une dynamique de changement, mais aussi pour préparer l'action de l'expert, qui suit, quant à elle, une procédure prédéfinie. La première étape de cette action, qui était aussi la condition de sa poursuite, consistait à démêler l'imbroglio social et financier dont la copropriété donnait l'image, à *connaître l'occupation de tout ça*, selon l'expression de Mme Ol. Cette mission a été confiée à l'expert sollicité initialement par M. My, qui *jouit d'une bonne réputation dans le département*.

Aux Goélands : une demande d'assistance

La copropriété des Goélands

Localisation : commune de la banlieue parisienne.

Structure de la copropriété : ensemble immobilier composé de cent trente six lots.

Forme du bâti : deux grands bâtiments, l'un de dix étages distribué par cinq cages d'escalier, l'autre de quatre étages avec quatre cages d'escalier.

[9] La commune compte d'autres copropriétés en difficulté. Elle a fait depuis une étude sur l'ensemble de celles-ci.

Année d'achèvement de la construction : 1967.

Montant total des impayés : 600 000 francs (budget : 1 400 000 francs).

Durée du mandat de l'actuel syndic : cinq ans.

Précédents syndics : huit.

Proportion de copropriétaires bailleurs : environ la moitié.

Indices du caractère social de la copropriété (sans tenir compte des aides liées à l'intervention en cours) : la quasi-totalité des habitants a un niveau de ressource inférieur à 50% du plafond de revenu autorisant l'accès au PAP ; un quart de la population active est au chômage ; le taux d'effort dépasse 30% pour la moitié des copropriétaires occupants. Selon une enquête en cours, la situation des copropriétaires se serait sensiblement dégradée depuis 1992 (source : opérateur).

Dans cet ensemble de 136 lots, l'aide municipale a d'abord consisté à répondre à une demande d'habitants, qui savent que leur lieu de résidence est l'objet d'une attention toute particulière, et qui ont l'habitude de trouver une audience en mairie. Très vite, un expert est devenu le principal vecteur de l'action publique, l'orientant définitivement vers un projet de *réhabilitation lourde*.

Lorsque la société constructrice décide de mettre en vente les logements dont elle était restée propriétaire, les locataires menacés d'expulsion sollicitent l'aide du maire. Celui-ci décide d'user de son droit de préemption urbain, afin d'acquérir une partie des logements dont leurs occupants ne pouvaient se porter acquéreurs (environ la moitié des logements mis en vente). L'intervention sur la copropriété, commente Mme Tau, directrice du service municipal chargé du développement social urbain, c'est d'abord la réponse à *une demande des gens, qui sont de pauvres gens*. Selon ses propres mots, les habitants de la copropriété ont *trouvé la bonne porte*. C'est une pratique courante que de demander l'aide du maire : *Il reçoit tout le monde*. En outre, son service est toujours le premier averti des difficultés quotidiennes des habitants de ce quartier ; lorsque *ceux qui font de la couture dans les appartements jettent des choses par les fenêtres* ou lorsque les ascenseurs tombent en panne. Il arrive même à Mme Tau d'intercéder pour eux auprès du syndic.

La copropriété se trouve au cœur d'un quartier défavorisé, sur lequel la municipalité a initié d'autres opérations : d'abord la résorption d'une cité de transit (face à la copropriété, de l'autre côté de la route nationale), puis la démolition de pavillons insalubres et la réhabilitation du foyer d'immigrants, jouxtant la copropriété. Si la municipalité devait intervenir sur la copropriété, selon Mme Tau,

c'est parce que cette cité est depuis longtemps *montrée du doigt par la population*, parce qu'elle est *un lieu où ont été logés les mal logés de Paris*, une cité désertée par les Français (aujourd'hui, il n'y subsisterait qu'une seule famille française). L'objectif de l'intervention municipale, selon Mme Tau, consiste à *essayer d'équilibrer la population, à arrêter la dégradation* : *Ça fait partie de certaines missions de la mairie quand ça se répercute sur l'ensemble du potentiel de la commune.*

LA REDÉFINITION DES PROBLÈMES DE LA COPROPRIÉTÉ, LEUR ÉRECTION EN PROBLÈMES PUBLICS

Aux Goélands : vers une aide sociale aux copropriétaires endettés

La mission confiée à l'opérateur a pris trois formes successives : d'abord une enquête, ensuite une mission de « maîtrise d'œuvre sociale et urbaine », qui s'est achevée un an et demi plus tard, enfin, la coordination d'un « plan de sauvegarde »[10]. La première étude a servi à préparer les suivantes, c'est-à-dire à élaborer un programme d'action, qui impose le prolongement opérationnel de sa mission, puisqu'il est pensé en fonction de ses propres compétences d'opérateur. Il applique à ce nouveau cas une stratégie déjà codifiée, dont certains outils utilisés ailleurs garantissent l'efficacité, qui consiste à combiner savoir-faire acquis et expérimentation (l'invention de nouveaux outils étant ce qui lui permet d'établir sa position d'expert).

L'étude initiale comporte quatre volets : un diagnostic social (enquête auprès des habitants, locataires et propriétaires), un diagnostic technique, un bilan de la gestion passée (pendant les huit dernières années) et des propositions opérationnelles. L'analyse de la gestion financière des précédents syndics, volet du diagnostic le plus attendu, visait à produire une nouvelle définition des problèmes de la copropriété : les résultats, présentés lors d'une assemblée exceptionnelle, étaient destinés à faire la lumière sur ce sujet particulièrement sensible, à fournir une connaissance objective du problème, afin d'en imposer une définition consensuelle et d'orienter l'action.

La publication des résultats de l'expertise eut, selon Mme Cid, opératrice, un *effet apaisant*. Elle explique pourquoi ce travail était nécessaire et pourquoi ses conclusions ont reçu un accueil aussi favorable de la part des coproprié-

[10] Procédure d'aide aux copropriétés en difficulté, prévue par le Pacte de relance pour la ville.

taires (y compris parmi la fameuse clique des *gros débiteurs*) : *C'était essentiel, compte tenu de l'ambiance qui régnait dans la copropriété. Il se disait tellement de choses…* sur les précédents syndics, les procédures en cours contre les créanciers, les sommes perdues. Ce rapport établit l'immense part de responsabilité des précédents syndics et, plus largement, les mécanismes pernicieux dont la copropriété fut victime : la lenteur des procédures, l'inefficacité de l'administration provisoire et accessoirement leurs incidences financières; les conséquences des malfaçons sur les coûts de fonctionnement. Il désigne les impayés comme l'un des *facteurs de blocage de la gestion*, mais non le seul. Il tend à déculpabiliser les copropriétaires débiteurs (une très large majorité des copropriétaires), en reconnaissant l'impayé comme un mode de réponse aux dysfonctionnements et aux malfaçons : l'interruption de prestations, et notamment de l'approvisionnement en eau, explique que les copropriétaires *bons payeurs mécontents* aient tendance à cesser de payer, la *disparition* d'indemnités reçues à l'issue d'un procès pour vice de construction et la persistance des dommages dus aux malfaçons *justifient pour certains copropriétaires leurs impayés de charges.* Lors d'une réunion avec les autres acteurs de l'intervention publique, Mme Cid reprend à son compte l'une des explications des difficultés financières, ayant cours parmi les copropriétaires : *C'est une arnaque. Ils voulaient un logement social, ils ont été un peu forcés à acquérir. Ils ont fait une demande de logement HLM à la ville de Paris. On leur a dit qu'ils ne gagnent pas assez pour habiter dans un logement social, par contre, on leur a dit : vous pouvez acquérir à l'Ubac. On a fabriqué ça*. Disant cela, elle endosse le rôle d'avocat des copropriétaires, des premiers partisans de l'intervention publique, mais aussi de ceux qui exigeaient une réparation sur un mode revendicatif. Le « plan de sauvegarde » qui vient d'être décidé, au moment où elle parle, autorise ce discours, puisqu'il offre une issue à l'injustice dénoncée.

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. Elle fait reconnaître leur droit au statut de victime, méritant réparation. Au fur et à mesure de son avancement, le travail de l'opérateur poursuivra cette stratégie avec une remarquable efficacité : il parviendra à mobiliser des formes d'aides inédites, jusqu'à amener la sélection de cette copropriété comme site expérimental pour une politique nationale d'aide aux copropriétés en difficulté.

Dans la copropriété des Goélands : vers la réhabilitation *lourde*

L'opérateur auquel la municipalité a fait appel est un organisme spécialisé dans la conduite de réhabilitation. Devenu maître d'œuvre du projet de réhabilitation

(dans le cadre de conventions successives) pour le compte du pouvoir municipal, il prend peu à peu les commandes de l'intervention publique. Sa mission, banale et ponctuelle au départ, se transforme en opération expérimentale, de longue durée. L'autonomie croissante de l'opérateur s'explique par la multiplicité des ressources auxquelles il a accès : il puise son savoir-faire dans l'expérience de nombreuses missions comparables, et est reconnu comme l'un des premiers spécialistes de l'intervention dans les copropriétés à l'échelle nationale ; son travail est rémunéré par des fonds municipaux, mais il dispose aussi de ses propres leviers financiers et politiques : il maîtrise les procédures de financement et peut faire bénéficier à la copropriété de ses influences en haut lieu. Bien plus qu'un maître d'œuvre, il transforme la nature de l'intervention publique, cherchant, comme à l'Ubac, à inventer de nouvelles méthodes d'intervention. La copropriété des Goélands deviendra d'ailleurs une *vitrine*[11] de ses expérimentations.

Le premier objectif de cette mission expérimentale est la *mise en place du projet de réhabilitation*. L'expert opérateur est *chargé d'assurer la programmation en concertation avec les habitants, le conseil syndical et le syndic de copropriété, de travailler avec chaque famille pour trouver une solution de solvabilisation adaptée à son statut de propriété, sa situation familiale et financière, de mettre en place l'information, le suivi animation de l'opération et la prise en compte des actions foncières*[12]. Le projet s'effectuera dans le cadre d'une « opération programmée d'amélioration de l'habitat »[13] (OPAH).

Le texte de la convention d'OPAH fournit des indications sur le processus de décision : *Une première mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, confiée [à l'opérateur] a eu pour projet de préparer la cité à entrer en phase opérationnelle de réhabilitation. […] Suite à cette première action, l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires du 29 juin 1993 a missionné une maîtrise d'œuvre sur la base d'un programme de 800 000 francs TTC de travaux […]. En conséquence, le conseil municipal a considéré indispensable de solliciter la mise en place d'une OPAH complexe sur copropriété récente*[14] *sur la cité des Goélands et le quartier environ-*

[11] Mme B., interviewée au moment de la recherche de terrains d'enquête, m'avait présenté cette copropriété comme un exemple d'intervention publique très avancée et avait déclaré : *Cette opération, tout le monde l'a vue, c'est une sorte de vitrine.*

[12] Source : rapport de l'expert.

[13] Procédure contractuelle, liant la collectivité locale, l'Etat et L'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), qui vise à inciter les propriétaires des logements situés à l'intérieur d'un périmètre défini, à entreprendre des travaux en leur offrant des aides exceptionnelles.

[14] Formule particulière récemment créée, pour répondre à la dégradation des copropriétés relativement récentes. *Note de l'éditeur : ces opérations deviendront par la suite une catégorie par-*

nant. Les décisions municipales suivent le déroulement du travail de l'opérateur, s'adaptant à sa logique, lui fournissant les moyens nécessaires à la conduite de son entreprise.

Le chargé de mission, M. DD., indique bien que le référent de l'action publique, défini par l'expert, n'est pas les Goélands en tant que copropriété, mais en tant que cité dégradée. La copropriété, organisation dont il s'agit d'assurer le fonctionnement[15], est l'affaire du syndic : *Mme En [syndic de l'immeuble] fait en sorte que la copropriété tourne mieux ; la copropriété avant le vote était arrivée à un stade où elle ne pouvait plus avancer. La copropriété aurait dû s'arrêter*. La *cité* (le bâti et ses occupants) en revanche est l'affaire de l'expert opérateur : à trois reprises, il mentionne *l'état de la cité* (notamment son caractère insalubre) ; il parle de *son action* ou de *son intervention sur la cité*, n'utilisant jamais le terme de copropriété pour désigner le référent de ses propres actions. Et il résume en ces termes la stratégie de l'organisation à laquelle il appartient : *Depuis que nous sommes arrivés sur la cité, on leur a tout de suite dit qu'on venait dans la perspective de réhabiliter la cité*. Bien entendu, la réhabilitation, même si elle doit avoir des effets bénéfiques sur le fonctionnement de la *copropriété*, vise essentiellement la réfection de la *cité*.

L'ENTORSE AUX RÈGLES FORMELLES

Dans la copropriété de l'Ubac : le coup de force du maire

Pendant cette première phase d'expertise, Mme Ol (chargée d'étude au service urbanisme de la commune) reçut une lettre anonyme contenant une menace de mort, visant à la dissuader de se mêler des affaires de la copropriété. Immédiatement après, une assemblée générale fut convoquée, sur l'initiative du conseil syndical et de la municipalité, se substituant au syndic en défaut. Le maire y était présent. Le premier objet de la séance était l'élection d'un nouveau syndic. La clique des *gros débiteurs*, qui, sous la houlette de M. Bo, avait constitué une association, destinée en principe à collecter des fonds pour payer la compagnie des eaux sans l'intermédiaire du syndic, présenta un candidat, dont les références paraissaient douteuses (autant que l'utilisation de l'argent recueilli auprès d'une partie des copropriétaires par cette association). Le maire proposa quant à lui

ticulière d'intervention publique, désignées sous le terme d'OPAH-CD, le terme « CD » renvoyant à « copropriétés dégradées ».

[15] Le fait qu'il considère la copropriété comme un organisme actif, auquel il s'agit d'insuffler une dynamique est soulignée par l'usage de verbes tels que : *faire tourner la copropriété, la copropriété ne peut plus avancer, elle s'arrête.*

la candidature de Mme En, sur le conseil de l'expert (syndic, spécialiste des copropriétés en difficulté, avec lequel il avait déjà collaboré). *Quand l'autre syndic s'est présenté et a dit ce qu'il voulait faire, alors là le maire a pris le micro et il a dit : je tiens à vous dire que s'il y a des gens qui votent pour des propos aussi irresponsables que ceux que je viens d'entendre, la ville ne fera plus rien et se désengage complètement*, rapporte Mme Su (fonctionnaire municipale), qui conclut que le coup de force du maire fut un succès : trois personnes seulement votèrent pour le syndic douteux. *On a eu le sentiment que tout le monde était, ouf, soulagé, que la ville s'investisse. On s'est dit : c'est dommage que la copropriété ne puisse pas se payer le champagne*.

Mme Su reconnaît que l'intervention du maire n'a pu trouver son efficacité qu'en prenant certaines libertés par rapport au statut de la copropriété : le vote à bulletin secret, le chantage du maire. Mais elle laisse entendre que sa légitimité l'emportait sur l'autorité du Droit de la copropriété. L'urgence de la situation justifiait l'exception. Au cours de cette assemblée, les acteurs municipaux ont même présidé à la recomposition du conseil syndical : *Pour le conseil on a eu plus de noms que d'habitude. On a pris tout le monde. Mais on a tout managé. My est toujours président, mais il y a aussi des mauvais payeurs. On s'est arrangé quand même pour qu'ils ne soient pas majoritaires. Il y en a trois. Ils ne sont pas majoritaires, mais ils sont là, donc c'est un truc démocratique, il y a tout le monde dedans.* L'intervention municipale modifie donc les règles du jeu à l'intérieur de la copropriété.

La crainte manifeste des acteurs municipaux est de voir l'aide qu'ils apportent simplement absorbée par une entité dont la maîtrise leur échappe, sans résultat visible. Le discours municipal, depuis le coup de théâtre du maire, contient cette injonction : aidez-vous, la municipalité vous aidera. L'adjointe au maire, lors d'une autre assemblée, s'emploie ainsi à imposer l'idée que l'aide ne serait pas inconditionnelle *: Vous allez devoir prendre des initiatives, des responsabilités. On va vous apporter une aide à la gestion, à l'amélioration, aux plus démunis, mais il faut y mettre du vôtre*. Elle va jusqu'à laisser entendre que le syndicat pourrait avoir à supporter le prix de l'expertise, si la municipalité se désengageait. Elle exige du syndicat qu'il devienne partenaire de la municipalité. Bref, elle incite les copropriétaires à se constituer en acteur collectif. Ce message en contredit un autre : d'un côté, l'autorité municipale incite la copropriété à rester autonome, en affirmant qu'elle doit conserver son statut privé, de l'autre, elle se mêle de son organisation interne. Son immixtion assez incontrôlée dans le fonctionnement de la copropriété (les acteurs reconnaissent eux-mêmes que la stratégie est aventureuse) pourrait l'amener là où elle ne veut pas aller : vers une

tutelle complète de la copropriété (impliquant par exemple le rachat des logements).

Aux Goélands : le vote de la réhabilitation : *Qui vote contre ?*

Aux Goélands, le maire a reçu les copropriétaires plusieurs fois, a organisé des réunions d'information, dans le but de *convaincre les copropriétaires de travailler avec l'opérateur [qu'il a choisi]*. En effet, dans le contexte de l'OPAH, les gens savaient qu'ils devraient payer une partie de la réhabilitation, alors que pour eux, cela n'allait pas de soi *: Au départ les copropriétaires appelaient au secours, mais ils ne savaient pas pourquoi ; ils voulaient qu'on leur fasse une réhabilitation*, comme s'ils étaient locataires de l'office d'HLM.

Le principe de la réhabilitation avait été approuvé par l'assemblée générale, trois ans avant que la décision de travaux lui soit formellement soumise. Ces trois années furent le délai nécessaire à l'opérateur pour préparer l'opération (effectuer son diagnostic et réunir les financements). Le projet d'architecture et diverses améliorations techniques, ainsi que la sélection de l'entreprise maître d'œuvre sont offert à l'approbation des copropriétaires, lors d'une assemblée générale préparée, quelques jours auparavant, par les promoteurs du projet : le syndic, l'opérateur, le président du conseil syndical, le bureau d'étude et l'architecte. Elle est donc complètement orchestrée, de façon concertée, par ces différents acteurs.

D'entrée, la parole est donnée aux maîtres d'œuvre : le bureau d'étude expose les travaux prévus, en défendant leur opportunité, ainsi que la procédure de consultation des entreprises et son résultat (les devis des entreprises sélectionnées) ; l'architecte argumente son projet, en insistant sur l'aménagement de l'aire de jeux pour enfants et sur la réfection des halls d'entrée. Leurs exposés sont suivis d'un flots de questions désordonnées, signalant le faible degré d'information des copropriétaires (seuls quelques-uns uns étaient allés consulter le dossier de présentation du projet mis à leur disposition au cabinet du syndic et les réunions d'information avaient eu peu d'audience). Le président du conseil syndical conduit ensuite les votes successifs, défendant les partis sur lesquels les décideurs s'étaient préalablement entendus (en particulier, il propose d'abandonner le projet d'installation d'une antenne parabolique, dont il était pourtant partisan à l'origine, arguant que cela est encore superflu), jouant parfaitement son rôle de président d'assemblée. Pour chaque vote, des avis techniques sont donnés ; les experts opérateurs prennent la parole à plusieurs reprises, notamment sur la question du financement des travaux, le syndic se contentant de donner un avis sur le niveau des appels de fonds. La construction de l'accord sur chaque point

est laissée au président. L'issue de cette assemblée est conforme à ce que les décideurs espéraient : leurs propositions sont votées. Plus exactement, elles ne sont pas désapprouvées (*Qui vote contre ?* fut la question posée).

Le syndic, commentant l'assemblée, déclare elle-même que la procédure n'avait pas été habituelle pour les votes, que l'on n'avait pas fait ce qui est normalement requis : demander qui est d'accord, puis laisser un silence et demander les abstentions. *Mais il fallait absolument voter les travaux. Ce n'est pas de la manipulation, mais ça fait deux ans qu'on y travaille, deux ans pour monter le dossier*. L'assemblée générale, qui offrait le spectacle d'une adhésion un peu molle à un projet pré-construit, contenta les décideurs, qui attendaient un feu vert.

HIATUS ENTRE INTERVENTION PUBLIQUE ET GESTION

A l'Ubac : aide sociale contre gestion, l'exception contre la règle

Le programme d'actions proposé par l'opérateur/expert (dont il sera aussi le maître d'œuvre) poursuit les objectifs suivants : *La solvabilisation des propriétaires, occupants ou bailleurs, qui peuvent rester copropriétaires et le relogement des familles qui sont endettées parce qu'elles n'auraient jamais dû acquérir ; l'assainissement de la gestion, la maîtrise des charges ; les travaux*[16] (ce dernier objectif étant repoussé à une phase ultérieure). Pour aider une partie des ménages débiteurs à rembourser leur dette de charge, l'expert propose deux méthodes : une aide publique et la négociation avec les organismes prêteurs.

Le maire a tiré un tapis pour Mme En, déclarait M. My, signifiant par-là qu'elle lui doit son élection, mais aussi que l'autorité municipale élargit sa marge de manœuvre. Idée qu'un autre copropriétaire explicitait, après une assemblée générale plutôt consensuelle, en disant que l'intervention de la municipalité et de l'expert avait changé les choses, car la menace qu'ils se retirent est très incitatrice. Le syndic reconnaît que ce soutien lui est indispensable. Cependant, à d'autres égards, la stratégie de l'expert va à l'encontre de la sienne. En voici deux illustrations.

Le syndic a mené, avec les membres du conseil syndical, une enquête sur la gestion passée, en vue d'établir précisément les créances de la copropriété, et notamment les indemnités qui auraient dû lui être versées, à l'issue de procédures conduites avec succès. Cette investigation sur le passé diffère de l'audit conduit

[16] Source : rapport de l'expert.

par l'expert : elle repose sur le travail des copropriétaires, les investit d'une mission de contrôle, qui leur incombe et qu'ils devront poursuivre ; elle leur permet de constater les limites d'une telle recherche, de prendre conscience que la vérité n'est pas entièrement connaissable, et qu'ils doivent accepter le fait qu'ils ne seront jamais complètement acquittés. Ce travail fut l'occasion d'un apprentissage des limites du cadre de confiance.

A l'égard des mauvais payeurs, le syndic continue d'en appeler à la responsabilité individuelle. Avant même d'être étayé par les résultats de l'enquête sociale, le jugement individuel des débiteurs avait été engagé, dès l'officialisation de l'intervention municipale. L'assemblée générale qui avait immédiatement suivi l'entrée en scène du maire, avait pris la forme d'un procès. La liste des accusés était encore provisoire, puisque les dossiers des débiteurs n'avaient pas encore été instruits. Le syndic, qui l'avait établie, avait parfaitement admis que l'ordre en soit redéfini, selon d'autres critères que l'importance du débit. Mais elle avait tenu à ce que des procédures fussent votées à l'égard de tous ceux que ce premier critère désignait. Devant les contestations qui accueillirent sa proposition, elle déclara que la procédure, si elle était votée, n'était pas pour autant décidée, et que le vote devait être compris comme une mise en garde. Tout au long de l'assemblée, elle fit preuve de la même fermeté, répétant les règles, sans concession pédagogique, et défendant leur application. Dans cet esprit, elle demanda l'approbation des comptes des trois dernières années, condition préalable à l'engagement de poursuites (donnant la parole aux conseillers syndicaux qui avaient procédé à l'examen des documents comptables, pour qu'ils fassent état de leurs conclusions).

Suite à un désaccord avec l'opérateur, Mme En croit résumer leur différence en disant : *Nous, on a la méthode agressive,* manière de dire qu'elle applique rigoureusement les règles. C'est, allègue-t-elle, pour *se présenter en position de force*. Le syndic, en s'appuyant sur les règles formelles, maintient son pouvoir et la structure de confiance qu'elle représente. Cette stratégie est, selon ses mots, le moyen de *pérenniser* la copropriété, elle est en d'autres termes une méthode de gestion.

Aux Goélands : réhabilitation contre gestion

La municipalité a *indiqué* aux copropriétaires un nouveau syndic, qui lui fut conseillé par l'opérateur. Les deux partenaires affichent deux objectifs complémentaires : le redressement financier et la réhabilitation, chacun s'attachant plus spécialement à celui qui correspond à son propre domaine d'action. M. DD. énonce les raisons pour lesquelles on pouvait attendre que deux projets

soient complémentaires : *Mme En jongle avec, je ne sais pas, très peu d'argent pour faire tourner la copropriété et ça, à mon avis, depuis deux ou trois ans… Ce qui est difficile à faire admettre aux copropriétaires, c'est que d'un côté on a 1,5 millions dehors et on veut faire engager 9 millions de travaux. C'est difficile à leur expliquer. Moi non plus, au départ ça me choquait un peu de vouloir les pousser à faire des travaux très rapidement. Ce qu'on voit, c'est que depuis trois ans les gens ne voient rien venir. Leur seul espoir c'est les travaux. Je pense qu'on ne pourrait pas tenir la copropriété, s'il n'y avait pas la perspective de plus en plus proche des travaux.* [...] *Je pense qu'il y a une démission des copropriétaires et le seul moyen de remettre le train sur les rails, ça paraît calculateur, mais je pense que c'est qu'ils aient un horizon, un avenir… Faire des économies pour faire des économies, oui ça permettrait aux gens de payer 1 000 francs tous les trimestres, au lieu de 1 500 […] mais ça resterait une copropriété en très mauvais état, rien ne changerait. L'argent ne suffit pas, il leur faut un horizon, un avenir.* Et cet avenir, cet horizon, c'est, bien sûr, la réhabilitation.

Du point de vue du gestionnaire, si l'on en croit M. DD., la perspective de la réhabilitation est d'abord un facteur de mobilisation, capable de stimuler l'effort financier des ménages. En effet, le paiement régulier des charges, qui exige des ménages un effort important, lorsqu'il n'est plus une règle unanimement suivie, nécessite de croire tant soit peu à l'avenir de la copropriété. Ensuite, le redressement financier et la diminution des charges sont susceptibles d'augmenter les sommes mobilisables pour la réhabilitation.

La syndic insiste moins sur la nécessité des travaux (si elle affirme qu'il faut que la réhabilitation se fasse, c'est surtout parce qu'elle entrevoit les effets désastreux d'un éventuel échec) que sur l'utilité de la présence de partenaires *sur le terrain* ; tous les soutiens, pour elle, sont les bienvenus. Mais elle souligne que son action est *permanente*, tandis que celle des opérateurs de la réhabilitation est *lente avec un objectif précis* (puisqu'il est *entré dans sa phase de maître d'ouvrage délégué*). Ce qui conduit à mettre en doute leur apparente complémentarité : l'intervention publique a son propre rythme, indifférent à l'urgence quotidienne dans laquelle elle-même est obligée de travailler et cette lenteur a des effets, qu'elle doit gérer. La réhabilitation constitue un objectif précis, s'effectue dans un temps limité et n'inclut pas la maîtrise de ses propres conséquences. Bref la réhabilitation est par essence étrangère à la gestion de la copropriété.

Les copropriétaires quant à eux dissocient ostensiblement redressement financier et réhabilitation de la copropriété : celle-ci est une affaire autonome, entre les mains de l'opérateur. La promesse de réhabilitation (d'autant moins efficace qu'elle est plus douteuse, de surcroît) ne peut donc agir comme une incitation

au paiement des charges. Certains, notamment le président du conseil syndical, vont jusqu'à refuser de payer les charges, tout en affectant expressément leurs versements au fonds pour travaux. La syndic se trouve donc désarmée, regrettant de ne pouvoir exercer son pouvoir de gestionnaire sur la totalité des fonds dont elle dispose. Le syndicat, paralysé dans l'attente de la réhabilitation, se désintéresse du redressement de la copropriété, à tel point que Mme En peine à faire reconnaître ses efforts fructueux pour réduire les charges.

L'INACTIVATION DU SYSTÈME DE DÉCISION

A l'Ubac : le désengagement du président

M. My est amer parce qu'après s'être tant battu, comme les autres, il attend. Son retrait est interprété par certains comme une démission. Les acteurs de l'intervention publique jugent qu'il fait un allié trop sceptique. L'un d'entre eux s'irritait même de le voir aussi *négatif*, quant aux résultats de son travail. Mais l'intervention publique a contribué à le placer dans cette position, en décidant de la recomposition du conseil syndical, notamment. Celui-ci compte aujourd'hui dix membres : cinq débiteurs importants, deux bailleurs dont un quasi-marchand de sommeil, deux jeunes copropriétaires, nouvellement installés. Aujourd'hui, M. My se concentre ostensiblement sur ses intérêts propres, désormais distincts de ceux de la copropriété : *J'ai suffisamment donné. […] Est-ce que mon appartement reprendra de la valeur, voilà mon problème*. Avant de constater les premiers effets de l'intervention publique, il envisageait même *un mouvement revendicatif, plus large*, parce *qu'il n'y a que comme ça qu'on peut se faire entendre, en France, on a été volé. Il y a des victimes et j'en fait partie*, clamait-il. Aujourd'hui, il veut bien être adjuvant de l'action publique en prônant l'optimisme. Mais son attentisme se manifeste autrement : depuis peu, M. My est devenu mauvais payeur.

Aux Goélands : la transformation des acteurs en victimes

La réhabilitation, après avoir été votée, se fait attendre. Pendant une année, le syndic a attendu la création de prêts pour résorber les impayés de charge, tandis que l'opérateur s'impatientait de l'inertie de ses partenaires ; actuellement, celui-ci désespère de recevoir un jour les dossiers de demandes de financement de quelques copropriétaires récalcitrants ; et tous deux attendent le paiement des fonds pour travaux (selon les chiffres annoncés à la dernière assemblée générale, il manque environ 300 000 francs sur les 500 000 appelés) ; les copropriétaires, de leur côté, commencent à douter que les travaux débuteront un jour : *Ils sont las d'avoir trop attendu*, selon les mots du syndic ; *les gens commencent à désespé-*

rer, observe Mme Tau (fonctionnaire municipale). Bref, les acteurs ne sont plus seulement dans l'expectative, leur attente est infiltrée par le doute. Le vote des travaux avait été accueilli comme un événement déterminant par les principaux acteurs. *Les gens avaient l'impression que rien ne se passait. Maintenant c'est différent car les travaux ont été votés,* avait dit l'opératrice, Mme Cid (déclaration recueillie immédiatement après le vote). Une année plus tard, le vote se trouve comme frappé d'invalidité (il n'est pas caduc mais n'a pas été suivi d'effets) : 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. Et ce sentiment, ils le partagent sans le savoir avec les instigateurs du projet, qui s'interrogent aujourd'hui sur le réalisme du projet de *réhabilitation lourde*.

Un échange entre copropriétaires, pendant la dernière assemblée générale (un an après la décision de travaux), donne une idée de ce climat de désespoir :

Un copropriétaire demande au sujet de la réhabilitation : *La date de début, d'accord, mais la date de fin ? On ne les finira jamais*.

Un autre copropriétaire, à bout : *Pas besoin de syndic, de conseil syndical. Je ne veux plus payer. On attend que ce soit démoli. On sera à la rue. Je n'ai plus d'argent*.

Le président de séance : *On est tous dans ce cas là. On en a marre. Il y a des tas de facteurs qui font que ça va plus lentement que prévu. Si l'an prochain les travaux ne sont pas commencés, moi aussi je gueulerai. Si les travaux n'ont pas commencé dans un an, on sera en insalubrité*.

Ces déclarations montrent que l'alternative du tout ou rien s'est imposée : soit la réalisation complète du projet, soit l'abandon de la copropriété (qui implique, à la limite, sa disparition complète). Cela fait de la réhabilitation une question de survie, pour la plupart des habitants : pauvres, étrangers, en situation précaire, ils savent que leur marge de manœuvre sur le marché du logement est étroite. Pour certains même, le maintien de la copropriété constitue l'unique espoir de conserver un toit. Le climat d'insécurité est évidemment propice aux rumeurs les plus alarmistes (celle de la destruction de l'un des bâtiments).

Face à l'inefficacité de l'intervention publique, certains acteurs, spécialement le président du conseil syndical, un des principaux soutiens de l'intervention publique initialement, cherche des moyens de pression sur les acteurs publics. Ils ont notamment eu recours à la presse locale et ont émis une requête auprès du député. En fait, ils ajustent leurs actions au cadre dessiné par l'intervention

publique. Ils savent qu'ils doivent, pour obtenir gain de cause, se situer sur le terrain de l'action publique proprement dite, au nom de la « charité légale », dont relèvent les procédures auxquelles ressortit la copropriété en tant que quartier en difficulté.

Ceux qui continuent d'afficher une foi dans le projet et militent en sa faveur (comme le président de séance, M. Del) misent sur l'énergie du désespoir, ce sentiment partagé, comme motif d'un dernier sursaut de mobilisation collective. Une fois cette ultime ressource épuisée, ils n'ont plus que la protestation : M. Del propose d'y croire encore avant de *gueuler*. Cette attitude protestataire, d'autres l'ont déjà adoptée, spécialement le président du conseil syndical, qui présidait l'assemblée qui prit la décision de travaux. Tout se passe comme si ce projet permettait (ou avait permis) aux copropriétaires qui en sont (ou en ont été) les promoteurs d'éprouver les limites de leurs possibilités d'action à l'intérieur de la copropriété. Ayant constaté leur impuissance, ils n'ont plus qu'à se tourner vers des recours extérieurs, exigeant la réalisation d'un projet dont ils ne sont plus que partie prenante.

Le président, suivi par quelques membres du conseil syndical, se dressant contre ce qu'il perçoit comme la coalition des décideurs, adopte la posture du dominé : *On n'a jamais eu de chance, c'est toujours pareil… Ils nous promettent monts et merveille*. Il emploie significativement le « ils », qui dans la « culture du pauvre », englobe indistinctement les gens de pouvoirs, tout-puissants et inaccessibles : *Ils pensent que les gens ne comprennent rien du tout, qu'il n'y a qu'eux qui comprennent, parce qu'il y a 99% d'étrangers ici*.

LES EFFETS DE L'INTERVENTION SUR LA LOGIQUE DE L'ACTION COLLECTIVE

A l'Ubac : interruption immédiate du conflit et labilité de l'action collective

Lors de la précédente enquête, M. My, déjà président du conseil syndical avait déclaré : *On a un problème, on ne peut pas parler de racisme, mais les gros débiteurs, ce sont en général des Africains*. Il faisait un constat objectif en observant que les quatre débits de charges les plus élevés, compris entre 50 000 et 100 000 francs étaient le fait de ménages originaires d'Afrique et que la lutte contre les mauvais payeurs se dégradait, malgré lui, en opposition raciale. Continuant néanmoins à faire du recouvrement des impayés une priorité, il imposa que le paiement régulier des charges fût une condition pour accéder au conseil syndi-

cal. Ayant explicitement proposé cette règle du jeu, M. My fut considéré par M. Bo comme son ennemi personnel. Celui-ci se fit fort de réunir une opposition nombreuse, à caractère racial, effort qui s'acheva par la création de l'association censée suppléer le syndic dans la gestion de l'eau.

Aujourd'hui, M. Bo et les autres « mauvais payeurs » protestataires sont disqualifiés. L'enquête sociale de l'expert a servi à individualiser les comportements, à distinguer les débiteurs les uns des autres, et à envisager pour chacun des solutions particulières. Elle a établi des différences de degré parmi les impayés : de la pure fraude à ceux que justifient de véritables difficultés. Où qu'ils soient classés sur cette échelle, les « mauvais payeurs » se voient ainsi retirer leur statut de porte-parole, et leur cause même perd tout fondement (puisque le problème n'est plus collectif). Mme Ol et M. My s'accordent pour constater que désormais M. Bo a perdu tout pouvoir. *Il n'est plus question d'association, ni de quête après des copropriétaires*, déclarait l'agent municipal immédiatement après l'enquête de l'expert. Les propos de M. My, interrogé au même moment, attestent aussi une amélioration constante des relations entre copropriétaires : *Les clans n'existent plus. Les gens ont compris que ça n'avait pas de sens, que ce n'étaient pas les Blancs qui cassaient la copropriété… Je parle en termes de Blancs et de Noirs parce que c'est comme ça que les gens parlaient*. Puis : *Les relations entre les gens s'améliorent, maintenant, je peux même aller chez Bo* (six mois plus tard).

L'intervention extérieure vient soulager un président à bout de force, qui l'appelait d'ailleurs de ses vœux. Celui-ci ne parvenait pas à jouer le rôle de médiateur et concourait même malgré lui à entretenir la dynamique de conflit : *Vu l'union qu'il y a dans cette copropriété, sans la mairie ou une instance nationale, on ne pourrait rien faire*. Il ne s'agit pas seulement d'une allusion aux traces laissées par des années de violents conflits. *C'est un noyau qui manque*, précise-t-il. A cela l'intervention publique n'apporte aucun remède. Certes, elle a interrompu le conflit, mais comme magiquement. Elle a permis aux copropriétaires de faire l'économie d'un accord et n'a pas fait en sorte que soit dépassée la nature ethnique du conflit. Or, celle-ci masquait un enjeu important : l'absence de consensus quant à la notion de propriété. Le tri, mené de l'extérieur, entre bons et mauvais copropriétaires suffira-t-il pour l'instaurer ? Les copropriétaires en doutent avec raison. Le problème sur lequel se concentrait toute l'action des gestionnaires, celui qui justifia l'intervention publique persiste : le conflit a cessé, mais le paiement des charges n'est pas redevenu la norme.

Selon certains indicateurs, l'autre résultat de l'intervention publique est une amélioration sensible de la gestion. Les intercessions de l'opérateur permettent notamment d'accélérer l'individualisation des charges : des négociations avec la

compagnie des eaux ont rapidement débouché sur l'installation de compteurs individuels, qui excluent désormais toute pénalisation collective et ont induit une diminution importante des charges de copropriété ; l'expert a obtenu d'EDF une étude gratuite, en vue du rétablissement du chauffage collectif (hors d'état depuis longtemps)[17]. En outre, l'examen de la situation financière des ménages par l'opérateur a permis d'établir des échéanciers de remboursement avec certains copropriétaires débiteurs, dont les effets commencent à être sensibles.

Mais avec les premiers résultats de l'intervention publique, la croyance se répand dans un changement d'origine externe. La labilité des comportements collectifs est la contrepartie de cette confiance tant exigée par les acteurs du changement. L'aide extérieure apparaît comme une issue à l'interdépendance forcée. L'individualisation donne du crédit à la fiction de l'indépendance complète. Ainsi, l'évolution des impayés ne suit pas une tendance régulière. En juillet, immédiatement après l'installation des compteurs d'eau, Mme Ol s'alarmait : *Depuis qu'ils ont les compteurs, ça ne va plus. Au point que le syndic est très inquiet. Plein de gens ont payé, puis ont cessé de payer*. Ceci était prévisible reconnaît-elle. En effet, la coupure d'eau ne pouvait plus jouer le rôle d'épée de Damoclès, à partir du moment où ce poste disparaissait des charges communes. Pour ramener les copropriétaires dans le droit chemin, Mme Ol prévoyait de faire appel au maire, pour qu'il brandisse la menace d'une suspension de l'aide publique. L'usage répété de ce moyen de pression tend à faire du paiement des charges une sorte de rétribution de l'intervention publique, ce qui évidemment réduit la chance qu'il redevienne une norme.

Bien que les mauvais payeurs aient été identifiés, que certains aient été sanctionnés, les rappels à l'ordre ne dissipent pas l'idée que tous les impayés ne sont pas également condamnables. D'abord, l'impayé fut reconnu comme l'expression de revendications légitimes, ou celle d'un découragement compréhensible, de la part d'anciens payeurs réguliers, las de n'être pas payés de retour. Ceux-ci bénéficient d'ailleurs d'une relative clémence. Plus encore, les difficultés économiques et le surendettement ont été identifiés comme une cause inévitable d'impayé. Le traitement des difficultés des ménages (leur *solvabilisation*) prend le pas sur le rétablissement de l'obligation de payer. M. My. doutait d'ailleurs de la compatibilité de ces deux objectifs et, à propos de l'*attitude sociale de l'expert,* il formulait cette inquiétude : *Avant, je me disais : on ne peut pas laisser les gens en difficulté, sans aide. Maintenant, je me dis : Si on aide les individus, est-ce qu'on aide la copropriété ?* Il concluait : *Ce n'est pas bon de donner de l'argent aux gens.*

[17] Etude qui propose l'installation d'un système novateur de distribution de chaleur sans investissement initial permettant un réglage de la consommation et une facturation individualisés.

Il faut que la personne sache qu'elle investit et qu'elle s'engage. En tout état de cause, la rigueur du syndic pèse peu face l'usage, devenu presque régulier, de l'impayé comme moyen d'expression.

Après avoir assisté à la première réunion de préparation du plan de sauvegarde, M. My, un peu moins pessimiste, concédait : *Je me dis qu'une montagne ne peut pas accoucher d'une souris*. Mais au fond, bien sûr il le redoute. Comme le syndic, il s'interroge sur « l'après » et pose ces questions essentielles, laissées de côté par l'intervention publique : *Le bien n'aura pas plus de valeur ; Est-ce qu'on va pouvoir faire le tri ? ; Est-ce qu'on va reloger tous les gens qui ne peuvent pas payer ? ; Est-ce qu'après un certain temps on ne va pas retomber dans les mêmes problèmes ?*

Aux Goélands : généralisation de la défection

Les impayés sur les charges et les appels de fonds pour travaux constituent aujourd'hui le principal problème de la copropriété. Du point de vue des copropriétaires, la priorité doit donc être la chasse aux mauvais payeurs, à moins qu'ils ne préfèrent attirer l'attention du syndic sur d'anciennes dettes (dont l'existence n'est pas toujours avérée), en les utilisant parfois comme prétexte de leurs propres débits[18]. Leur volonté de séparer le bon grain et l'ivraie, tentative de normalisation qui accompagne tout effort de redressement de copropriété, se heurte à l'extrême lenteur et au coût des procédures judiciaires : l'inefficacité de ce recours contribue à enliser toujours davantage la copropriété dans un procès interne.

La syndic, qui se situe du côté de l'organisation, rappelle sans cesse que la copropriété ne peut se passer de la participation de chacun. Lors de l'assemblée générale, elle a exprimé cette idée à plusieurs reprises : *Je comprends les problèmes, mais vous êtes dans une copropriété, c'est un ensemble immobilier, il y a des charges communes*.

Les copropriétaires récusent l'injonction de solidarité, qui leur est incessamment rappelée. Le syndic est dans l'impasse, devant l'impossibilité remarquablement exprimée par ce copropriétaire, qui s'insurge lors d'une assemblée : *On en a marre que les gens ne payent pas, marre de payer pour eux. On ne va pas demander à quelqu'un de payer. Ce n'est pas le problème de ceux qui payent. On ne peut*

[18] Le syndic constate qu'il est très courant que les copropriétés en difficulté se jugent ainsi victimes de leur passé, y recherchent indéfiniment l'explication de leurs difficultés actuelles, et en attendent une réparation. Pour les acteurs qui se livrent à cette exploration, elle peut être un moyen d'échapper à leur propre responsabilité (ils peuvent même en tirer la justification de leurs impayés).

pas prendre la responsabilité des gens ici. Il y a combien de gens ici ! La *responsabilisation* collective est insoutenable. Rappelée à cette évidence, Mme En ne peut que manifester sa propre impuissance avant de réexprimer sa foi dans l'efficacité des solutions pratiques, forcément partielles, pour lesquelles elle milite. La solidarité collective ne peut reposer en fait que sur l'influence des bons payeurs sur les mauvais. Mais cette influence ne peut s'exercer que dans certaines conditions. Dans cette copropriété, manifestement, les *bons payeurs* sont dépassés.

En dernière analyse, la réhabilitation n'offre pas aux copropriétaires un but commun. Plus sa réalisation est retardée, plus elle est attendue comme un changement exogène, un pur sauvetage. L'entreprise de réhabilitation, qui vraisemblablement restera incomplète, a été pensée comme une réponse aux problèmes des habitants et non à ceux des copropriétaires[19]. Ainsi, elle ne vise pas l'amélioration des possibilités de revente. A cet égard, la stratégie de la municipalité et celle de l'opérateur convergent : il s'agit de changer l'état de la copropriété et non pas d'y introduire une dynamique de changement, afin d'en réformer le fonctionnement.

L'objectif affiché de *stabilisation de la copropriété* (de son peuplement) apparaît peu compatible avec la forte proportion de propriétaires bailleurs. Mme Cid note d'ailleurs qu'il s'agit d'un *point très aléatoire*, alors que la préemption permet un certain contrôle des acheteurs. Un soupçon pèse sur les bailleurs, qui représentent environ la moitié du syndicat : certains profitent semble-t-il des difficultés de leur clientèle à trouver un logement pour pratiquer des loyers abusifs (les copropriétés dégradées attirent les *marchands de sommeil*), même si, selon M. DD., la plupart sont de petits propriétaires, anciennement occupants, obligés de pratiquer des loyers assez élevés pour pouvoir s'acquitter de leurs traites. Quoiqu'il en soit, la réhabilitation ne représente pas pour les bailleurs le même enjeu que pour les occupants ; elle n'est pas supposée répondre à un besoin vital et ne requiert donc pas, ou pas au même titre, le secours des pouvoirs publics.

Il n'est donc pas étonnant qu'une partie importante des bailleurs fasse obstacle à la réhabilitation (en ne répondant ni aux sollicitations de l'opérateur, ni aux appels de fonds) : elle ne leur est pas destinée. Ils n'ont jamais véritablement été considérés comme des acteurs du projet, mais plutôt comme de potentiels opposants. Le montage financier leur est d'ailleurs nettement défavorable. La municipalité et son opérateur ont ainsi délimité le problème relevant de l'intervention publique, excluant de leur champ d'action la dimension politique du

[19] Il est d'ailleurs important de noter que les premières enquêtes sociales conduites par l'opérateur ont porté sur les habitants, copropriétaires et locataires confondus.

changement. Les résultats de l'intervention sont jugées *aléatoires*, dans la mesure où ils dépendent en définitive de *solutions choisies* par les multiples copropriétaires, et notamment par les plus imprévisibles : les bailleurs.

LA COPROPRIÉTÉ COMME PROJET

On a observé que dans les deux cas, le changement introduit par la municipalité, puis conduit par des acteurs qu'elle a choisis, reste une mécanique extérieure au système de décision, dont les organes de gestion se trouvent désactivés. Les acteurs de la copropriété, qui étaient au départ demandeurs du changement, se désengagent du processus, placé entre les mains d'experts. Ce processus n'offre pas les conditions d'un processus d'apprentissage collectif. Le comportement d'assisté, reproché aux copropriétaires, corollaire de leur refus d'être interdépendants, est à bien des égards le résultat de la logique de l'intervention publique. Combinaison d'aide financière et d'aide technique, cette intervention porte sur les résultats : elle se réfère à des indicateurs objectifs concernant la situation de trésorerie, le fonctionnement de l'immeuble ou l'état du bâti. Dans les deux cas, le contenu de l'intervention, voire ses premiers résultats, répondent aux attentes des copropriétaires. Mais il dissocie progressivement les objectifs du changement de leur dimension politique[20], entravant l'application de solutions pourtant jugées souhaitables par une large majorité de copropriétaires.

Ces deux expériences confortent (a contrario) les conclusions de l'analyse d'un changement autonome. D'abord, pour que le projet soit une condition du 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. Même si un but commun n'est pas facteur d'organisation, il s'avère que la finalisation peut justifier un effort collectif en donnant une signification positive à la copropriété. Reconnaissance 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.

[20] C'est-à-dire dans lesquelles entrent en jeu des relations de pouvoir.

En dernière analyse, plus que de toute autre condition, l'élaboration d'un projet d'habitat dépend de la structuration d'un véritable organe de gestion, à l'intérieur duquel il reviendrait au conseil syndical d'assurer une médiation entre les deux niveaux de l'organisation, et au syndic de mesurer les risques et de les faire connaître[21]. Cela implique que le syndic soit véritablement gestionnaire et non pas seulement représentant de la structure de confiance. Pour cela, il doit inciter les copropriétaires à une certaine vigilance (condition de leur coopération) et non pas seulement à s'en remettre à lui. Le syndic des copropriétés de l'Ubac et des Goélands correspond à cette figure de syndic pragmatique, de même que celui de la copropriété autonome.

Le projet d'habitat, entre « logique synoptique » et pragmatisme, repose sur cette articulation, qui est la première condition pour que l'information entre les deux systèmes de la copropriété circule ; c'est ce qu'exprimait le syndic des Galets lorsqu'il disait que la copropriété avait *digéré les travaux* parce que le président avait su l'informer sur ce que les copropriétaires étaient capables d'*absorber*. Le conseil syndical joue effectivement un rôle « d'observation et d'alerte »[22], qui tient notamment à la proximité spatiale : le voisinage peut être utilisé dans la construction du projet pour réaliser « un processus global de conversion des attitudes », par ajustements successifs[23].

La coopération étroite entre le syndic et le conseil syndical est ce qui permet une anticipation pragmatique et un ajustement en temps réel aux problèmes quotidiens, en même temps qu'un projet d'habitat à long terme. A cet égard, la nécessité d'une ritualisation du fonctionnement de l'organisation résidentielle a été soulignée par M. Conan, qui prône aussi une énonciation des fondements du projet. Car le projet d'habitat dépend de choix explicites mais relève simultanément de la conscience pratique (non discursive) et s'élabore dans le temps quotidien des interactions de voisinage : les délibérations en assemblée générale n'y suffisent pas. Il nécessite la construction par les acteurs de la copropriété

[21] Je me place dans l'hypothèse où la copropriété n'est pas un instrument d'association mais un compromis induit par la volonté d'être propriétaire. Mais on ne doit pas exclure la possibilité d'une copropriété essentiellement communautaire ; ce qui supposerait un regroupement par affinité utilisant ce cadre formel, pour construire un projet commun qui dépasserait le simple compromis entre projets de propriété individuels.

[22] N. Golovtchenko, 1998, p. 299.

[23] N. Golovtchenko souligne lui aussi l'efficacité d'interactions très régulières entre partenaires qui permettent un rapprochement des positions et des rationalités : d'abord au sein de réunions régulières pour le conseil syndical (construction de la structure de délégation) ; ensuite entre copropriétaires, par la médiation du conseil syndical.

d'un récit propre[24], qui se construit au jour le jour et peut nécessiter la reconstitution du passé de la copropriété. C'est la raison pour laquelle la participation des copropriétaires au diagnostic qui fonde le projet est aussi la condition de leur adhésion à ce projet. Cette idée est mise en pratique par le syndic lorsqu'il sollicite la collaboration des copropriétaires pour la recherche des créances de la copropriété. La nécessaire relation entre énonciation et élaboration pratique du projet d'habitat a été démontrée par M. Conan ; elle réside selon lui dans les valeurs partagées par les habitants : « [Le groupe d'acteurs] ne peut pas ignorer que les valeurs attribuées à l'action qu'il prépare dépendront des valeurs au nom desquelles sont jugées les pratiques actuelles. C'est à ce moment là du projet qu'une vision stratégique des orientations vis-à-vis de l'objet du bien public peut être acquise et peut servir en retour à organiser l'ensemble des actes qui contribueront à la réalisation du projet »[25]. L'auteur accorde en définitive la primauté à ce qui s'élabore avant tout échange discursif et qui est donc de l'ordre de la confiance qui se construit dans le face à face.

PARTAGE DES RISQUES ET ORGANISATION

La copropriété peut donner naissance à une organisation, dotée d'un projet ainsi que d'organes et de règles que le cadre juridique n'impose pas : cette copropriété prend une forme qui approche celle de la société (au sens juridique du mot). Certains ont suggéré qu'une telle transformation de la copropriété pourrait être obtenue par une réforme des règles de droit. Dans les cas qui viennent d'être examinés, les copropriétaires sont incités (c'est un euphémisme) à la responsabilité collective. Mais faire de la contribution aux pertes une obligation entérine une solidarité qui apparaît comme la cause de toutes les difficultés (d'où l'échec de la « responsabilisation » collective forcée). Une solidarité obligatoire est un motif supplémentaire de rejet de la copropriété. La collectivisation des risques ne peut constituer une adaptation pragmatique aux difficultés prévues. Le partage des risques lorsqu'il a lieu est vécu comme une anticipation des difficultés, librement décidé, et aussi paradoxalement, comme une réponse à la nécessité. Reconnaître que l'on est « dans la même galère », c'est accepter de donner un sens positif à un malheur collectif ou à sa probabilité, en en faisant un problème commun : « Qu'il s'agisse de préserver un bien commun comme tel, ou de s'associer pour préserver des biens individuels, "être dans la même galère"

[24] Cette observation rejoint la proposition de L. Sfez, selon laquelle, en dernière analyse, « la décision est un „récit" » (1992, p. 343).

[25] M. Conan, 1997, p. 122-123.

n'est pas un simple état de fait, c'est au contraire la déclaration publique de cette appartenance commune qui la constitue et la rend effective, voire efficace »[26]. Pour que cette déclaration soit possible, il faut auparavant que la mutualisation des risques soit pensable, non l'inverse. C'est pourquoi, semble-t-il, le partage rationnel des risques est forcément le choix d'une communauté : il est une aide potentielle de plus forts à des plus faibles, qui se reconnaissent comme tels mutuellement et qui admettent aussi que leurs positions sont éventuellement réversibles. Seule une communauté de voisinage, qui s'accepte comme telle, peut justifier cette forme de solidarité, contraire au principe de responsabilité qui est le socle de la propriété et conséquemment celui de la copropriété. Il semble que deux motifs puissent amener à admettre le fait, mais non le principe : la commisération collective à l'égard des victimes d'« accidents de parcours », l'assistance sociale aux voisins que l'on ne veut pas exclure ou la volonté de réaliser un projet « coûte que coûte ». Dans les deux cas, il s'agit d'une mesure exceptionnelle. Pour que la définition de la copropriété comme « société à risque » se généralise, il faudrait que le risque social soit considéré comme inhérent à la copropriété. Ce que ne semblent pas exclure certaines analyses de l'évolution des politiques du logement : « Le logement est redevenu aujourd'hui le bien d'investissement privé, financé par des ressources privées, qu'il était avant la seconde guerre mondiale. C'est ce que traduit la banalisation quasi-totale des financements pour le logement à laquelle nous sommes parvenus à l'heure actuelle »[27]. Eu égard à la diminution des aides au logement, les encouragements publics à la mutualisation des risques d'impayés sonnent comme une réponse au retrait de « l'Etat providence ». La copropriété « mutualiste » pourrait être parée des mêmes vertus que les sociétés de secours au milieu du XIXème siècle : « celle de l'association volontaire d'abord ; celle d'une obligation contractuelle qui lierait l'ouvrier à la prévoyance, le protégeant contre sa propre inconstance ; celle d'une protection rendue suffisante par la mise en jeu des ressources de l'association et qui serait pratiquement acquises avec le versement des premières cotisations ; celle, enfin, d'une surveillance mutuelle, garantie par le souci des sociétaires de ne pas avoir à supporter la charge de l'inconduite d'un des leurs »[28]. L'incertitude qui gagne la copropriété et incite les copropriétaires à s'organiser de façon autonome doit donc être rapportée à l'évolution des politiques du logement, qui continuent d'encourager l'accession à la propriété.

---

[26] F. Worms, 1996, p. 290.

[27] M. Mouillart, cité par C. Bonvalet, 1994, p. 76.

[28] F. Ewald, 1996, p.168.

Ces considérations portent un éclairage nouveau sur les deux interventions publiques qui viennent d'être analysées. Celles-ci, nous l'avons vu, relèvent essentiellement de l'assistance aux populations en difficulté. Pourtant elles visent en même temps à assurer à terme l'autonomie des copropriétés concernées. L'objectif est fermement affirmé à l'Ubac, de moins en moins aux Goélands. Contrairement à ce qui été effectué ailleurs, l'achat des logements et leur transformation en HLM n'a pas été la solution choisie. Et les acteurs affichent leur souci des règles de formelles, puisqu'il s'agit aussi de remettre la copropriété *dans le droit chemin*. Lorsqu'une de leurs initiatives s'écarte du cadre légal, elle est toujours présentée comme une exception. Pourtant, les stratégies suivies, loin d'avoir un effet régulateur, fragilisent d'avantage le rapport des organisations à leur cadre formel. Leur incohérence tient, semble-t-il, à une hésitation entre prise en charge publique des difficultés et aide au redressement d'organisations autonomes. Ces stratégies font perdre au cadre formel une part de sa validité et ôte aux acteurs leur pouvoir, donc leur capacité de s'organiser de façon autonome en s'appropriant ces règles de façon réflexive. Trois types d'effet sont particulièrement sensibles : l'injonction de responsabilité collective, contraire au principe de l'indépendance des copropriétaires ; le contournement du principe majoritaire ; la tutelle exercée sur les organes de gestion.

CONCLUSION

Les copropriétés en difficulté font apparaître les faiblesses du cadre formel de la copropriété. Celui-ci non seulement n'est pas suffisant pour organiser les relations entre copropriétaires en vue de leurs intérêts communs, mais peut favoriser leur dérégulation. Cette constatation invite à un retour historique sur les formes « pré-institutionnelles » de la copropriété. Avant que leur soient offertes des garanties juridiques, quelles étaient les conditions de structuration des relations entre copropriétaires ? Pourquoi acceptaient-ils de s'engager dans une entreprise, jugée à l'époque aventureuse : rompre avec la propriété individuelle et exclusive et habiter collectivement ? Il semble que ce qui constituait leur intérêt collectif n'était pas la propriété en tant que telle ; leur confiance ne misait pas sur le sens partagé de la propriété. En revanche, une définition commune de la copropriété comme habitation collective paraissait alors s'imposer. La copropriété était associée à la forme de l'immeuble urbain, qui contenait en puissance l'image d'un certain mode de vie. Elle se présentait aussi comme un moyen de réaliser des projets d'habitation collective.

J. Bonnat, architecte grenoblois qui a fait partie des premiers promoteurs de la copropriété, déplorait, une dizaine d'année après l'institution du statut de la copropriété (par la loi de 1938) la fin de « l'âge d'or de la copropriété » : auparavant, déclarait-il, « la mentalité n'était pas la même » ; c'était l'âge « de la copropriété à l'état pur dans laquelle chacun des participants construisait réellement pour se loger, sans arrière pensée de revente bénéficiaire, ni de sauvegarde monétaire [...]. Enfin, il faut souligner sur le plan psychologique le lien qui se créait entre copropriétaires, gérant leurs biens en commun, lors des assemblées annuelles avec le sentiment d'une certaine solidarité et faisant confiance à l'un d'eux désigné comme syndic »[1]. Ce portrait idyllique esquisse le modèle d'une copropriété communautaire, reposant sur l'engagement en face à face d'un groupe de personnes dotées d'un projet.

Dans les années 1920, deux autres architectes, Clermont et Bossu militaient eux aussi en faveur de formes modernes d'habitat collectif et s'employaient à vanter les mérites de la copropriété. Ils offraient à une clientèle de citadins stéphanois

[1] F. Lipsky, 1988, p. 53.

relativement aisés « l'abaissement du coût de la construction, l'augmentation du confort, la réduction des dépenses domestiques ». A ces avantages, ils suggéraient d'ajouter le bénéfice de services communs en matière de restauration, de personnel de service...[2] Ces architectes se servaient de la copropriété comme d'un support de promotion de l'immeuble collectif. Ils démontraient les avantages de la copropriété comme unité de consommation, moyen d'organiser la distribution de biens collectifs. Cette image de la copropriété peut être rapprochée d'une organisation résidentielle décrite par M. Conan, où « les habitants considèrent en général que leur organisation est fondée sur des intérêts matériels et sur l'économie de temps et d'argent qu'elle assure à chacun ». Au-delà des avantages matériels qu'elle procure, la collectivité fournit ici une « esthétique de la vie en commun »[3].

Ces images de la copropriété « pré-institutionnelle » correspondent à deux schémas d'organisation : l'une fondée sur le partage de biens collectifs désirables ; l'autre correspondant à une forme de communauté domestique, constituée par des gens choisissant d'habiter ensemble. Aujourd'hui, de tels arguments auraient une portée limitée et seraient impuissants à restaurer la confiance dans la copropriété. Celle-ci n'a plus pour objet d'assurer la réunion de groupes de personnes autour d'un modèle d'habitat.

D'abord, la forme dominante de la copropriété n'est plus l'immeuble urbain. Dans un ensemble immobilier, l'adéquation entre la structure juridique et l'objet auquel elle s'applique ne va pas de soi. Du même coup, la correspondance entre syndicat et groupe domestique perd son caractère d'évidence. Ensuite, la copropriété n'est plus associée à un modèle d'habitat. Elle ne peut plus être appréhendée comme la condition d'un mode de vie urbain, que les publicités déjà mentionnées permettraient de qualifier approximativement de « moderne » ; qualification qui contribuait à en fermer l'accès. Du moins, elle ne peut plus être essentiellement cela. La diffusion de la copropriété comme forme purement juridique, cadre d'opérations de construction de logements « groupés », a accompagné une très large ouverture de l'accès à la copropriété. Ces évolutions diminuent ses chances de réunir des groupes de personnes qui se ressemblent et fondent leur confiance sur la certitude de cette ressemblance.

Dans ces conditions, la restauration de la copropriété comme structure de confiance semble être la condition de son maintien. En se fondant sur la co mpa-

[2] M. Bonilla, D. Vallat, 1989, p. 72.

[3] M. Conan, 1996, p. 458.

paraison entre différentes formes d'organisations résidentielles, coopératives canadiennes, organisations mutualistes au Danemark, kollektivhus suédois, M. Conan a cherché à déterminer « l'origine de la confiance précontractuelle permettant à des orientations collectives de s'établir » dans ce type de contexte[4]. La question peut être rapportée à d'autres recherches sur la part de la « culture » dans le fonctionnement de toute organisation[5]. Dans le cas des organisations résidentielles, M. Conan attribue au terme une signification particulière : construction d'un sens commun, et non pas seulement d'un sens de l'intérêt commun, « qui n'effleure que tangentiellement la conscience des habitants »[6] ; « réseau d'intentionnalités communes » qui ne surgit pas naturellement de la proximité spatiale, mais qui ne peut prendre la forme de prescriptions formelles. « Mais, ajoute-t-il, ce processus de communication fondé sur des intuitions partagées peut être grandement accéléré par un travail de rationalité implicitement mis à l'œuvre »[7]. Ces processus convergents, nécessaires à la formation de ce qu'il appelle une « culture résidentielle », supposent, pour ce qui concerne la copropriété, une intégration entre les deux niveaux d'organisation observés : le système de voisinage, qui peut être le contexte où s'élabore une conscience pratique intersubjective, le système de décision, où s'explicite un projet. Ce que M. Conan appelle « culture résidentielle » pourrait aider à définir les formes de la confiance dans les organisations résidentielles.

Dans les copropriétés, cette confiance dans une « rationalité implicite » est en principe assurée par un cadre formel dont les acteurs reconnaissent la validité. Ce cadre est ce qui garantit notamment que la gestion ne soit pas seulement le fait d'une oligarchie agissant pour son seul avantage, donc qui confère une légitimité aux représentants de la copropriété (représentants du syndicat et de la structure elle-même). Il est aussi ce qui permet que l'action collective ne dépende pas exclusivement de la représentation que les copropriétaires ont du groupe qu'ils constituent, groupe grand ou petit, homogène ou hétérogène, en offrant les conditions d'un engagement anonyme.

---

[4] M. Conan, *op. cit.*, p. 14.

[5] R. Sainsaulieu, par exemple : « Il faut introduire [dans le concept de système social des rapports organisés] la dynamique sociale qui se joue autour des représentations, à la fois héritées du passé, sous la forme de cultures, et en cours d'apprentissage ou de formation vers une autre conception de projets d'avenir ». (1987, p. 390).

[6] M. Conan, *op. cit.*, p. 550

[7] La rationalité d'un groupe social se définissant, pour lui, comme « une structure formelle qui permet d'engendrer l'ensemble des argumentations reconnues comme justes par tous les membres du groupe » (p. 557).

Le cadre formel n'est donc pas nécessaire en ce qu'il organise les relations (par la contrainte ou l'incitation). Il est ce qui permet que des personnes se fassent suffisamment confiance pour élaborer ensemble un projet d'habitat, qui est sans doute, d'abord, une « esthétique de la vie en commun », à la fois mode de relation, usage et perception du cadre matériel de ces usages et de ces relations. La validité du cadre, contrairement à la confiance à laquelle il peut donner lieu, ne peut être seulement locale (même si elle dépend pour une part de la capacité qu'a son représentant de l'imposer). Cet ouvrage aurait atteint son objectif s'il incitait à ouvrir une réflexion sur les conditions générales de validité de ce cadre de confiance, après avoir montré que la résolution des difficultés de certaines copropriétés n'y suffit pas.

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGES SUR LA COPROPRIÉTÉ

ACADIE – *Entre usage et patrimoine, entre locataires et propriétaires, les nouvelles places de l'occupant dans la propriété collective*. – Rapport pour le PUCA, 1998, 48 p.

ANDERSEN (H. S.) – «Danish low-rise housing co-operatives (bofaellesskaber) as an example of a local community organization»– in *Scandinavian housing and planning research*, vol. 2, n°2, mai 1985, pp. 49-66

ARC (Association des responsables de copropriétés) – *Copropriété : le traitement des impayés* – Paris : ADDEL, 1998, 278 p.

ARC, PACT de Paris, CODAL PACT du Val de Marne – *Les Copropriétés dégradées*. – rapport pour la préfecture d'Ile de France, 1994, 159 p.

ATIAS (C.) – *La copropriété immobilière* – Paris : Dalloz, 1995, 106 p.

AURG (Agence d'urbanisme de la région grenobloise*)* – *Les Copropriétés fragilisées de l'agglomération grenobloise*. – Grenoble : AURG, 1994, 14 p.

BALLAIN (R.) – *L'Intervention publique sur le parc locatif privé récent. Une nouvelle politique d'intervention*. – Paris : GETUR, rapport pour le GRAPE et la fédération nationale des PACT-ARIM, 1991, 113 p.

BALLAIN (R.), BONNEVILLE (M.), JACQUIER (C.) – *L'Habitat des trente glorieuses. La gestion des patrimoines urbains*. – Programme Rhône-Alpes de recherche en sciences humaines, 1989, 181 p.

BALLAIN (R.), JACQUIER (C.) -– *Dévalorisation du parc collectif privé et gestion des copropriétés.* – Paris : GETUR, rapport pour le ministère de l'Urbanisme et du Logement, 1984.

BATHELLIER (V.) – *La Copropriété en difficulté. Etat des lieux*. – Paris : DREIF, 1996, 47 p.

BLANC (G.) – «Entretien et copropriété» – in *Urbanisme*, n°186-187, novembre 1981, pp. 82-83.

BONILLA (M.), VALLAT (D.) – «Auguste Bossu et l'architecture moderne à Saint-Etienne (1923-1944) « – in *C. de la recherche architecturale*, n°24-25, 1er-2ème trimestre 1989, pp. 71-76.

BONIN (P.), REYNAUD (P.) – *Une Révolution paisible. L'habitat autogéré*. –Paris : CREDOC ; Montrouge : CESP ; Compte rendu de fin de contrat MECV/CREDOC, 1981, 331 p.

BOURDIN (A.), SAINT RAYMOND (O.), LUTRAND (M.C.) – *Les Marchés de travaux dans les copropriétés privées de l'après-guerre* – Toulouse : ERMOPRES, rapport pour l'ANAH, avril 1991, 84 p.

BOUYEURE (J-R.) – *L'Administration de la copropriété* – Paris : éd. du Moniteur, 1978, 334 p.

BOUYEURE (J-R.), BAUDOUIN (P.) – «Quatre années de jurisprudence» – in *Actualité juridique. Propriété immobilière*, 46ème année, n°9, septembre 1990, pp. 585-604.

BOUYEURE (J-R.), DUTHIL (G.), HINFRAY (A.) – «Commentaire de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat» – in *Administrer*, n°260, octobre 1994, pp. 3-24.

CNAB (confédération nationale des administrateurs de biens) – «Copropriétés, actualité et perspective» – compte-rendu des journées d'études du 15-16 décembre 1994, in *Administrer*, n°264, février 1995.

CNAB – «Compte-rendu des journées d'études de la CNAB, 7-8 novembre 1996»– in *Administrer*, n°287, mars 1997, pp. 15-77.

COFFIN (J-D.) – *La Dynamique des travaux dans le parc en copropriété : le cas grenoblois* – Grenoble : Université de sciences sociales, diplôme de l'Institut d'urbanisme de Grenoble, 1982, 104 p. + annexes.

«La Copropriété. Colloque de la chambre syndicale des propriétaires et copropriétaires de Toulouse Midi-Pyrénées, Toulouse 26 novembre 1993» – in *Droit et ville*, n°37, 1994, pp. 135-272.

«Copropriétés» – in C. *de l'ANAH*, n°36, mars 1986, pp. 2-24.

«Copropriétés dégradées : Le devoir d'ingérence» – in *Diagonal*, n°135, janvier-février 1999, p. 32-57.

«Les Copropriétés des années 60 : un parc fragile. Du diagnostic aux outils d'intervention» – in *C. du CR. DSU*, n°4, septembre 1994, 48 p.

«Copropriétés en chantier. Requalification des copropriétés : méthode, moyens et limites» – *in C. du CR. DSU.*, n°14, mars 1997, pp. 15-27.

EPURES (agence d'urbanisme de l'agglomération stéphanoise) – *Etude exploratoire sur l'évolution de la fonction sociale de la copropriété dans l'agglomération stéphanoise* – rapport pour le PCA, 1989, 76 p. + annexes.

«Famille, propriété, logement» – in *Administrer*, n°207, décembre 1989, pp. 3-97.

Fédération nationale des PACT-ARIM, SCET – *L'Habitat collectif récent en copropriété ; modalités d'intervention dans les copropriétés dégradées* – rapport pour la Direction de la construction, la CDC, la DIV, mai 1993, 103 p. + annexes.

FORTIN (L.), DANSEREAU (F.) – *Les Formes marginales de propriété au Québec. 2 : Etude de la formule coopérative et de la copropriété divisée*. – Montréal : INRS-Urbanisation, 1980,104 p.

GARRAUX (P.) – *La Copropriété des logements, son fonctionnement et ses problèmes* – Paris : CEGI, 1986, 102 p.

« Gestion de l'espace et intégration : les regroupements résidentiels des immigrés dans les copropriétés dégradées » – in *Migrations études*, n° 60, septembre 1995.

GIRAUDEL (C.), MONEDIAIRE (G.) – «Approche du phénomène contemporain de l'impayé de copropriété» – in *Administrer*, n°247, juillet 1993, pp. 2-14.

GIVERDON (C.)(Coordonné par) – «La Copropriété» – in *Géomètre*, n°10, octobre 1998, p. 31-48.

GIVERDON (C.), BOUSSAGEON (B.), LEVINSHON (C.) – «Copropriété» – in *Actualité juridique. Propriété immobilière,* 50ème année, n°1, janvier 1994, pp. 7-37.

GIVORD (F.), GIVERDON (C.) – *La copropriété* – Paris : Dalloz, Quatrième éd., 1992, 777 p.

GOLOVTCHENKO (N.) – *Les copropriétés résidentielles entre règle juridique et régulation sociale. Contribution à une sociologie de l'action organisée* –Thèse de doctorat, sous la direction de BOURDIN (A.), Université Toulouse II, 1998, 464 p.

GOTMAN (A.) – *L'Accession à la propriété dans le parc social. Enquête explora-*

toire. – Paris : IPRAUS, rapport pour la direction de la Construction, septembre 1991, 101 p.

HAUMONT (N.), HAUMONT (A.), RAYMOND (H.) – *La Copropriété* – Paris : CRU, 1971, 209 p.

«HLM et copropriétés en difficulté» – in *HLM Aujourd'hui*, n°35, 3ème trim., 1994, pp. 26-55.

JACQUIER (C.) – *Un Parc logement à deux vitesses. Les logements en copropriété dans les enquêtes logement de 1978 à 1984* – Paris : GETUR, 1990, 3 vol.

LANNEREE (S.) – *Statut de la copropriété et de la multipropriété des immeubles bâtis* – Héricy : Puits Fleury, 1992, 175 p.

LELÉVRIER (C.) – *L'Accession à la propriété des étrangers en Ile-de-France* – Paris : IAURIF, rapport pour le PCA, 1995, 105 p.

LIPSKY (F.) – «Un Immeuble en copropriété, Grenoble 1933» – in *C. de la recherche architecturale*, n°22, 1er trimestre 1988, pp. 44-53.

LONGUET (J.)(éd.) – *La Copropriété en France, analyse critique des mécanismes et des situations* – Paris : Conseil national de l'habitat, janvier 1992, pag. mult.

MASSOT (A.) – *Evolution de la copropriété et du secteur locatif privé* – Rapport pour l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, 1996.

MOUREY (J-L.) – *Les Equilibres socio-psychologiques de la copropriété* – Paris : Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1970, 318 p.

NEIDHART (P.) – « Copropriétés dégradées. Un cadre, des statuts » – in *Diagonal*, n°135, Janvier-février 1999, p. 42-44.

OBLIN – *Les Copropriétés dégradées. Suggestions pour l'amélioration de l'entretien des immeubles* – CETE Nord-Picardie, rapport pour la direction de la Construction, janvier 1988, (n. p.).

PAQUOT (T.) (éd.) – *Le Familistère Godin à Guise : Habiter l'Utopie* – Paris : Les Editions de La Villette, 1982, 205 p.

«Le Partenariat pour agir sur les copropriétés» – in *Cahiers de l'ANAH*, n°70, septembre 1994, pp. 22-26.

PIRON (O.) – Demain, les copropriétés : analyses et propositions – 1993, 67 p.

POHL (R.) – «Les Charges de copropriété» – in *Economie et statistique*, n°202, septembre 1987, pp. 17-21.

REYNAUD (P.) – *La Copropriété dans les grands ensembles* – Paris : La Documentation française, CREDOC, 1978, 333 p.

ROBERT (A.) – *Les Relations de voisinage* – Paris : SIREY, 1991, 149 p.SCHAAK (L.) – «Copropriétés dégradées : Le syndrome du bidonville» – in *Urbanisme*, n°266, septembre 1993, pp. 56-59.

TOMASIN (D.) – «Retour sur la distinction entre lotissement et copropriété» – in *Droit et ville*, n°40, 1995, pp. 5-18.

WEESEP (J. VAN) – *Condomania : The proliferation and impact of condominiums in the USA* – Amsterdam : Geografisch en planologisch instituut, 1981, 58 p.

BIBLIOGRAHIE GENERALE

ALTHABE (G.) et alii – *Urbanisation et enjeux quotidiens. Terrains ethnologiques dans la France actuelle* – Paris : Anthropos, 1985, 198 p.

AUGOYARD (J.F.) – Pas à pas. Essai sur le cheminement quotidien en milieu urbain – Paris : Seuil, 1979, 185 p.

BECK (U.) – *Risk Society. Towards a new Modernity* – London Newbury Park : Sage Publ., 1992, trad. : M. Ritter, 260 p.

BENGUIGUI (F.) (éd.) – La politique du logement à l'épreuve de la précarité – Paris : Plan construction et architecture, 1997, 136 p.

BERRY (B.), RUSSELL (H.) – *Rational man and irrational Society ? An Introduction and Sourcebook* – Beverly Hills, London, New Delhi : ed. Sage Publications, 1982.

BONVALET (C.) – *Famille, logement. Identité statistique ou enjeu politique ?* – Thèse pour l'habilitation à diriger des recherches, université Louis Lumière, Lyon II, 1994.

BOUDON (R.) – « Le «Paradoxe du vote» et la théorie de la rationalité » – in *Revue française de sociologie*, vol. XXXVIII, 1997, pp. 217-227.

BOURDIEU (P.), SAYAD (A.) – *Le déracinement* – Paris : Minuit, 1977, 1964, 224 p.

BOURDIEU (P.) – *Algérie 60* – Paris : Minuit, 1977, 123 p.

BOUTINET (J-P) – *Anthropologie du projet* – PUF, 1999 (5ème éd. Mise à jour), 350 p.

CAPDEVIELLE (J.) – *Le fétichisme du patrimoine* – Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 1986, 378 p.

CHAMBOREDON (J.C.) – « Construction sociale des populations » – in DUBY (G.) *Histoire de la France urbaine* tome V, Paris : Seuil, 1985, p. 441-471.

CHAMBOREDON (J-C.), LEMAIRE (M.) – «Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement» – in *Revue française de sociologie*, vol. XI, 1970.

CHAZEL (F.), COMAILLE (J.) (eds.) – *Normes juridiques et régulation sociale* – Paris : Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1991.

COHEN (M. D.), MARCH (J.), OLSEN (J. P.) – « A Garbage Can Model of organizational Choice » – Administrative Science Quaterly, XVII, 1972, p. 1-25.

CONAN (M.) – *La Coproduction des biens publics* – Thèse pour le doctorat en urbanisme et aménagement, université Paris XII, 1996, 630 p.

CONAN (M.) – *L'invention des lieux* – Paris : Théétète, 1997, 218 p.

COZIAN (M.), VIANDIER (A.) – *Droit des sociétés* – Paris : Litec, 1995, 653 p.

CROZIER (M.), FRIEDBERG (E.) – *L'Acteur et le système* – Seuil, 1977, 500 p.

CUTURELLO (P.), GODARD (F.) – *Familles mobilisées. Accession à la propriété du logement et notion d'effort des ménages* – Nice : GERM, rapport pour le PCA, 1980, 282 p.

DOUGLAS (M.) – *De la souillure. Etude sur la notion de pollution et de tabou* – Paris : La Découverte, 1992, trad. : Guérin (A.), éd. originale : Londres, 1967, 193 p.

DOURLENS (C.), VIDAL-NAQUET (P.) – « Attribution des HLM et gestion territoriale des différences » – in *Espaces et sociétés*, n°45, 1984.

DUCLOS (D.) – «Puissance et faiblesse du concept de risque» – in *L'Année sociologique*, 1996, vol. 46, n° 2, pp. 287-307.

EWALD (F.) – *Histoire de l'Etat providence* – Paris : Grasset, 1996, 317 p., éd. originale : 1986.

FAVRE (P.) – *La Décision de majorité* – Presses de la fondation nationale des sciences politiques, 1976, 325 p.

FRIEDBERG (E.) – *Le pouvoir et la règle. Dynamique de l'action organisée* – Paris : Seuil, 1993, 404 p.

GIDDENS (A.) – *La constitution de la société* – Paris : PUF, 1987, trad. : Audet (M.), éd. originale : Cambridge, 1984, 474 p.

GIDDENS (A.) – *Les conséquences de la modernité* – Paris : L'Harmattan, 1994, trad : Meyer (O.), éd. originale : Cambridge, 1990, 192 p.

GIRARD (R.) – *Le bouc émissaire* – Paris : Grasset, 1982, 313 p.

HALBWACHS (M.) – *Morphologie sociale* – Paris : A. Colin, 1970, 190 p.

LEDRUT (R.) – « Espace et sociétés » – in *Espace et société*, n° 34-35, 1980, p.3-26.

LEFEBVRE (B.), MOUILLART (M.), OCCHIPINTI (S.) – *Politique du logement. 50 ans pour un échec* – Paris : L'Harmattan, 1991, 337 p.

MARCH (J.), SIMON (H.) – *Organizations* – New-York : Wiley, 1958 (trad. Française : *Les Organisations* – Paris : Dunod, 1969).

MELE (P.) – «Quartiers populaires et patrimoine au Mexique» – in *Les Annales de la recherche urbaine,* n° 72, p. 22-33.

OLSON (M.) – *Logique de l'action collective* – PUF, 1978, trad. : Lévi (M.), éd. originale : 1966, 199 p.

PASSERON (J.C.) – *Le raisonnement sociologique. L'espace non-poppérien du raisonnement naturel* – Nathan, 1991, 408 p.

REYNAUD (J.D.) – *Les Règles du jeu. L'action collective et la régulation sociale* – Paris : A. Colin, 1989, 306 p.

SAINSAULIEU (R.) – *Sociologie de l'organisation et de l'entreprise* – Presse de la FNSP-Dalloz, 1987, 390 p.

SAINSAULIEU (R.), TIXIER (P-E.), MARTY (M-O.) – *La Démocratie en organisation* – Paris : Librairie des Méridiens, coll. Réponses sociologiques, 1983, 272 p.

SEGAUD (M.) (éd.) – *Le propre de la ville : pratiques et symboles* – Editions de l'Espace européen, 1992, 268 p.

SFEZ (L.) – *Critique de la décision* – Presses de la fondation nationale des sciences politiques, 1992, 571 p.

SIMMEL (G.) – *Le conflit* – Paris : Circé, 1995, trad. : Muller (S.), 158p.

SPINOUSSA (N.) – «Le propriétaire dégradé, L'illusion marchande» – in *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 65, décembre 1994, pp. 79-89.

TOPALOV (C.) – *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible* – Presses de la FNSP, 1987.

VORMS (B.) – *L'accession à la propriété et la maîtrise des risques* – Paris : Plan urbanisme construction architecture, 1999, 95 p.

WEBER (M.) – *Essai sur la théorie de la science* – Paris : Plon, 1965, trad. : Freund (J.), éd. originale : 1951, 651 p.

WEBER (M.) – *Economie et société* – Paris : Plon, 1971, trad. dirigée par Chavy (J.) Dampierre (E. de). Ed. originale : 1956 et 1967, tome 1 : 410 p. ; tome 2 : 424 p.

WORMS (F.) – «Risques communs, protection publique et sentiment de justice» –in *L'Année sociologique*, 1996, vol. 46, n° 2, pp. 287-307.

TABLE DES MATIÈRES

GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

Parmi les copropriétés françaises, une part non négligeable rencontre des difficultés. Les règles juridiques de la copropriété ne suffisent pas, à elles seules, à protéger les copropriétaires.

Comment se passe le fonctionnement d'une copropriété quand émergent des difficultés ? Comment faire lorsque les partenaires eux-mêmes se défient des règles du jeu, lorsque la structure qui les dispense d'exiger des garanties mutuelles s'effondre, lorsque l'incertitude l'emporte ?

Dans cet ouvrage, initialement publié en 1999, Marie-Pierre Lefeuvre pose les bases de la compréhension du fonctionnement collectif des copropriétés en difficulté, et des effets de l'intervention publique sur celui-ci.

Marie-Pierre Lefeuvre est Professeure de sociologie à l'université de Tours.

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.