



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COPROPRIÉTÉS

**PANORAMA DES QUESTIONS
DE RECHERCHE SUR LES
COPROPRIÉTÉS
EN DIFFICULTÉ(S)**



PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

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

Directeur de la publication

François Ménard, secrétaire permanent par intérim du PUCA

Responsable de l'action

Eva Simon, chargée de projets

Relecture scientifique

Sylvaine le Garrec

Maquette et mise en page

Bénédicte Bercovici, chargée de valorisation

juin 2025

COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ(S)

**PANORAMA
DES QUESTIONS
DE RECHERCHE**

2025

Eva Simon

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	06
La mosaïque des acteurs professionnels	14
Les syndics professionnels des copropriétés en difficulté(s)	16
Le gardien, la gardienne, relais du quotidien de la copropriété ?	17
Le métier et la profession d'administrateur judiciaire en copropriété	18
Les métiers et la profession des opérateurs	19
Banques face au risque d'impayés	20
Fournisseurs d'eau/d'énergie face aux impayés	21
Comptabiliser les difficultés financières	22
Les « marchands de copropriétés »	23
La mosaïque des copropriétaires & des habitants	26
Syndics bénévoles et coopératifs en copropriété en difficulté(s)	28
Les copropriétaires de locaux & parking	29
Être « copropriétaire BRS »	30
Habitants non copropriétaires	31
Ménages en situation irrégulière et dynamique collective	32
La mosaïque des copropriétés en difficulté(s)	34
Résidences services & conseils des résidents	36
Copropriétés « de tourisme »	37
Copropriétés de divisions pavillonnaires	38
Copropriétés abîmées des marchés détendues	39
Copropriétés de bureaux, commerces & parkings	40
Improbables copropriétés & improbables co-propriétés	41
Les malfaçons juridiques : des difficultés ordinaires ?	43

La mosaïque des copropriétés sous intervention publique	44
Copropriétés « morceaux de ville » : gestion, complexité & aménités urbaines	46
Vivre sous administration judiciaire	47
Jusqu'à quand une copropriété est-elle « redressable » ?	48
Copropriétés sous permis de louer	50
Qui mobilise le mandataire ad hoc ?	51
Copropriétés en difficulté des petites communes	52
Copropriétés « sorties d'affaire »	53
La mosaïque des actions publiques	54
Opérateur et structure de confiance	56
Portage en copropriétés	57
Prévention des difficultés	58
Mobilisation des collectivités et dynamiques collectives	59
Copropriété « privée » et sécurité publique	60
Propriété et charges privées, action et argent publics	61
Les copropriétés vues comme un ensemble	62
Jeunes copropriétés en difficultés	64
Copropriétés en faillite d'Europe	65
Géographie de la dégradation	66
Quantifier le risque de dégradation	67
Gouverner par indicateurs	68
Quelques exemples de « bons terrains »	70
Paris et petite couronne parisienne	72
En périphérie francilienne	75
Arc Rhône-Alpes et villes de la reconstruction	78
Arc méditerranéen	81
Sud-Ouest, Nord et Grand Est	83
Bibliographie	86

| Introduction

POURQUOI CE PANORAMA ?

Les copropriétés dites « dégradées » ou « en difficulté » ont fait l'objet de peu de recherches en France. La sociologie de l'action collective a permis de tracer les grands traits du fonctionnement d'une copropriété et du phénomène de « faillite de confiance »¹. Plus généralement, la recherche urbaine a documenté depuis les années 1980 le fonctionnement spécifique de quelques dizaines de copropriétés confrontées à d'importantes difficultés, sur le plan de la gestion, du bâti, de leurs finances, difficultés souvent aggravées par une paupérisation des copropriétaires, une faible valorisation sur le marché immobilier ou un environnement urbain défavorable.

D'autres recherches, bien que là encore peu nombreuses, améliorent la compréhension du fonctionnement ordinaire des copropriétés françaises – fonctionnement qu'il est essentiel de comprendre quand on s'intéresse aux mécanismes de dégradation qui conduisent certaines copropriétés à cumuler d'importantes difficultés. Ceux-ci relèvent en effet de processus complexes qui s'inscrivent dans « l'histoire résidentielle »² propre à chaque immeuble.

Ces recherches, si elles posent les bases de la compréhension des difficultés auxquelles sont confrontées les copropriétés françaises aujourd'hui, n'en demeurent pas moins lacunaires. Les acteurs experts des copropriétés dégradées relèvent ainsi de nombreux terrains et de nombreuses configurations de l'action publique dont les spécificités ne sont pas éclairées par les travaux de recherche existants : des copropriétés de station de ski aux copropriétés de camping, en passant par les immeubles à 800% d'impayés, les résidences services « dégradées », les copropriétés en difficulté des « petites » communes ou des territoires détendus, ainsi que des cas d'interventions publiques centrées sur les questions de gestion et de gouvernance. Ainsi, les exemples abondent où les acteurs restent « sur leur faim » à la lecture des travaux de recherche existants – travaux dont ils soulignent par ailleurs l'intérêt, et qui sont de plus en plus lus dans les

1 Le concept de « faillite de la structure de confiance » est proposé par Marie-Pierre Lefeuvre (Lefeuvre 1999).

2 Concept proposé par le GETUR (Ballain, Jacquier et alii 1989).

sphères professionnelles³. Inversement, certaines pistes ouvertes par les chercheurs restent peu reprises par les praticiens, alors qu'elles pourraient éclairer utilement l'action publique. Par exemple, le rôle du gardien (qui pourrait relever de financements dans le cadre de la gestion urbaine et sociale de proximité), mais aussi les acteurs de l'immobiliers qui ont des pratiques « prodégradation »⁴ sont « hors des radars ».

L'objectif de ce *panorama des questions de recherche urbaine sur les copropriétés en difficulté(s)* est double : souligner l'importance de ce champ de recherche et favoriser l'émergence d'une communauté scientifique dédiée. Ensuite, il s'agit de donner aux équipes de recherche et aux acteurs spécialistes un aperçu de l'ensemble des « bonnes » questions, identifiées par le PUCA et adressées à la recherche. Il s'agit ainsi de faciliter la construction de sujets de recherche susceptibles de combler les lacunes existantes et d'éclairer l'action publique et les praticiens de terrain.

La terminologie désignant les copropriétés rencontrant des difficultés n'étant pas stabilisée, ni dans l'action publique⁵, ni en recherche⁶, le terme de copropriété en difficulté(s) est choisi, à défaut d'un meilleur, pour ce panorama.

3 Voir par exemple la commission d'enquête du Sénat consacré à la paupérisation des copropriétés (2024), qui a consulté l'ouvrage de Marie-Pierre Lefeuvre et interrogée son auteure ; l'étude réalisée en interne à l'Anah sur les petites copropriétés (2023) qui s'appuie largement sur le cahier PUCA consacré aux très petites copropriétés, et qui servira de base à une expérimentation Ma Prime Rénov pour les petites copropriétés (2024).

4 Notion proposée dans la thèse d'Eva Simon (2017) : il s'agit de syndics, de membres du conseil syndical et d'agents immobiliers qui exploitent à leur profit les difficultés de la copropriété. Contrairement aux « marchands de sommeil », ils ne font pas l'objet de politiques dédiées, et n'ont d'ailleurs à ce jour pas de nom utilisé par les acteurs publics pour les désigner (Simon, 2017).

5 Du côté de l'action publique, sont utilisés les termes de « copropriété dégradée », « copropriété fragile », « copropriété en difficulté », qui ne renvoient pas à des catégories de copropriétés ou d'actions publiques claires, et peuvent désigner des réalités socio-juridico-techniques très différentes d'une ville à l'autre (Simon, 2017).

6 Côté recherche, les travaux montrent un continuum de situations entre copropriétés « ordinaires » et en grande difficulté et s'intéressent donc plutôt au processus de dégradation. Des idéaux-types existent pour caractériser les situations de gestion qu'on pourrait qualifier « d'en difficulté » (gestion anémique ou acéphale – Lefeuvre 1999, gestion bloquée ou pro-dégradation – Simon 2017), sans que ces situations recouvrent l'ensemble des situations pointées dans ce panorama.

MÉTHODE DE CONSTITUTION DES QUESTIONS

Les questions adressées à la recherche ont été identifiées par un travail de recouplement, qui laisse une part à la subjectivité de l'auteure. Les limites de la littérature scientifique ont été recherchées dans cette littérature elle-même, dans les écrits administratifs (notamment les entretiens au Sénat)⁷, par des échanges avec les chercheurs ayant une activité de recherche sur les copropriétés et à travers des entretiens courts ou des *focus group* menés avec des personnes travaillant dans le champ des copropriétés dégradées, à divers niveaux de responsabilités et dans des structures très diverses.

A été considérée comme une « bonne » question pour la Recherche une question :

- Qui relève de la recherche urbaine ;
- Sur laquelle la littérature de recherche est *a minima* incomplète, et généralement silencieuse ;
- Dont la « réponse » semble utile aux acteurs impliqués dans l'aide aux copropriétés en difficulté.

[Certaines questions nécessitant une part d'enquête relevant du droit ou d'études ont été incluses ; celles relevant exclusivement du droit ou exclusivement de l'étude ont été écartées, sauf erreur.]

Un premier panel de 37 « bonnes » questions a été soumise à un atelier composé d'acteurs experts du sujet des copropriétés en difficulté, principalement issus des sphères publiques et de l'intervention publique. A l'issue de l'atelier, plusieurs questions ont été précisées, retirées, fusionnées ou complétées et six nouvelles questions ajoutées :

- Vivre sous administration judiciaire
- Jeunes copropriétés en difficulté
- Copropriétés « morceaux de ville » : gestion, complexité & aménités urbaine
- Jusqu'à quand une copropriété est-elle « redressable » ?
- Propriété et charges privées, action et argent publics
- Les copropriétés sous permis de louer

⁷ Entretiens réalisés dans le cadre de la commission d'enquête du Sénat consacré à la paupérisation des copropriétés (2024).

QUESTIONS DÉJÀ TRAITÉES PAR LA RECHERCHE ET DONC ABSENTES DU PANORAMA

L'objectif étant de se centrer sur des angles morts de la recherche, plusieurs sujets, bien que fréquemment évoqués par les acteurs rencontrés, n'ont pas été intégrés au panorama des questions :

Les sujets faisant déjà l'objet d'un consensus solide :

- **La manière dont les copropriétés entrent dans un cycle de difficulté** : il est acquis qu'un processus de dégradation s'installe quand une difficulté de n'importe quelle nature (malfaçon, impayé, panne, dégradation, conflit, ...) ne parvient pas à être résolue par les organes de gestion de la copropriété (copropriétaires et syndic). Cela déclenche l'apparition de nouvelles difficultés, rendant l'ensemble plus complexe à résoudre. La sortie du cycle de dégradation dépend d'un bon fonctionnement des organes de gestion de la copropriété, condition nécessaire mais non suffisante.

Chaque enquête de terrain a néanmoins besoin de retracer l'histoire propre de la copropriété concernée, et pourra donc peut-être affiner la connaissance scientifique sur l'entrée dans un cycle de difficulté, sans que ce point soit central dans le projet scientifique.

- **Le rôle social joué par les copropriétés en difficulté dans l'accueil des ménages les moins solvables**, notamment via l'achat « refuge » ou la location irrégulière d'un logement très dégradé en l'absence de meilleure alternative pour se loger. Au-delà des chiffres, régulièrement mis en avant, de la part de ménages pauvres habitant le parc privé, les recherches retracent les parcours résidentiels de ménages précaires ou immigrés, pour lesquels les copropriétés en difficulté jouent des rôles contrastés : mettre un « toit sur sa tête » ou habiter, s'ancrer ou transiter, transmettre un patrimoine ou s'endetter ...

- **Les effets des politiques publiques facilitant l'accès la propriété et des difficultés d'accès au logement du parc social, qui, prises ensemble, ont dirigé une large part des ménages précaires vers le parc privé** : les politiques d'accès au logement, développées depuis les années 1970, faites sans distinction entre accès à la propriété et accès à la copropriété, ni prise en compte des charges d'entretiens dans les budgets des ménages, présentent là encore des effets contrastés sur les trajectoires des ménages concernés. Dans les copropriétés dont les difficultés entraînent de lourdes charges, l'écart entre ce que certains nouveaux ménages projetaient comme frais (rembourser leur prêt) et leurs frais réels (incluant les

charges) fait partie des difficultés qui entravent à la fois le bon fonctionnement des instances de la copropriété (perte de confiance, conflits) et ses finances.

Les sujets traités par des recherches récentes ont également été écartés :

- **Le métier de syndic et les spécificités des syndics dits « sociaux »⁸**. Au vu des travaux récents sur le sujet, le métier de syndic et celui de syndic social apparaissent très proches (même fonctionnement, même enjeux, mêmes difficultés, mêmes profils professionnels), le syndic social ne semblant pas avoir d'avantage particulier pouvant faciliter la gestion de copropriétés en difficulté⁹. Plus globalement, les gestionnaires qui se spécialisent dans les copropriétés en difficulté apparaissent, quel que soit le cabinet (syndic privé ou social, groupe ou indépendant), avoir des profils et des motivations au travail particulières, davantage tournés vers le « care »¹⁰ ;

- **Les copropriétés issues de la vente HLM**, qui apparaissent, dans la littérature française et internationale, comme des copropriétés « à risque », sans que ce risque ne se traduise nécessairement pas une entrée dans un cycle de dégradations¹¹ ;

- **Le vécu de l'expropriation par les copropriétaires et les habitants dans le cadre de projets de démolition**, a été traité par plusieurs thèses parues et en cours. Celle-ci révèlent un vécu marqué par la douleur, le déclassement, l'attente, mais parfois aussi le soulagement de pouvoir partir de la copropriété¹² ;

- **Les difficultés ordinaires des copropriétés récentes**, sur lesquelles deux recherches sont à paraître, et qui ont été abordées par plusieurs rapports et thèses ;

- **Les petits investisseurs locatifs et les marchands de sommeil (logiques d'investissement, modèles économiques)**, sur lequel de nombreux travaux sont en cours ou récemment publiés. Sujet absent du premier pano-

8 Les syndics sont dits « sociaux » lorsque cette activité est exercée par un organisme Hlm ou la filiale d'une holding orientée vers les logements sociaux.

9 Voir le programme de recherche PUCA-USH sur la vente HLM : <https://www.recherche-venteblm.fr>

10 Voir le second volet de la recherche sur le métier de syndic, chapitre 5. <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/etre-syndic-en-ile-de-france/>

11 Voir le programme de recherche PUCA-USH sur la vente HLM : <https://www.recherche-venteblm.fr>

12 Voir en particulier (Réveillère, 2023).

rama (2021) sur les copropriétés, il apparaît néanmoins utile de prévoir un travail de synthèse et de « transmission » vers l'action.

Côté « terrains », plusieurs copropriétés rencontrant des difficultés aigües, et pour lesquelles les effets des actions publiques anciennes (pré-2010) est largement démontré, font chacun l'objet d'au moins deux travaux de thèse, sont écartées :

- La copropriété des Bosquets à Clichy-Montfermeil,
- Le Parc Corot et Kallisté à Marseille.

Ces questions et ces copropriétés « écartées » n'en sont pas moins importantes pour l'action et pour les personnes concernées. Elles ne se caractérisent toutefois plus par leur manque de connaissance scientifique, ce qui conduit à les écarter du présent panorama des recherches « manquantes ».

DES « BONNES QUESTIONS » REGROUPÉES EN SIX ENTRÉES

Quand les questions recensées ont dépassé la trentaine, nous avons choisi de les regrouper pour en faciliter la compréhension. Six entrées, avec le choix du terme de *mosaïque* pour souligner la grande diversité des situations que chacune représente, ont finalement été retenues :

- **La mosaïque des acteurs** qui interviennent dans les copropriétés en difficulté au titre de leur activité professionnelle, qu'on les retrouve dans la majorité des cas (syndics professionnels, opérateurs, fournisseurs...) ou de manière plus ponctuelle (administrateurs judiciaires, gardiens...). Ils peuvent ainsi constituer un groupe professionnel organisé autour de la copropriété et de ses difficultés ou non ;
- **La mosaïque des copropriétaires et habitants** : il s'agit de proposer à l'étude des catégories de copropriétaires ou de ménages dont le rapport à la copropriété semble peu enquêté ;
- **La mosaïque des copropriétés en difficulté(s)** : partant notamment de l'expérience des acteurs concernés, il s'agit de pointer des catégories (ou ébauches de catégories) de copropriétés rencontrant des difficultés encore pas ou peu objet de recherches ;
- **La mosaïque des copropriétés sous action publique** : l'objet est ici de pointer les questions de recherche qui se posent sur les copropriétés inscrites dans une intervention publique ou soumises à une décision de justice ;

- **La mosaïque des actions publiques** : il s'agit ici de s'intéresser à l'action publique en tant que telle. Cette dernière a fortement évolué depuis une dizaine d'années. En dehors des pratiques d'expropriation ou du cas des petites copropriétés, les actions publiques mises en œuvre après 2014 – et bénéficiant des nouvelles approches et outils instaurées par le rapport Braye et la loi ALUR – restent peu documentées ;

- **Les copropriétés vues d'ensemble** : cette dernière entrée rassemble des questions qui s'intéressent aux copropriétés comme un système global : copropriétés en Europe, dimensions géographiques et statistiques du risque de dégradation, pilotage national de la politique publique.

Après ces six entrées, une dernière section a été ajoutée : **des exemples de terrains**. De nombreuses monographies pourraient en effet être éclairantes sur l'une ou l'autre des questions soulevées ici. L'approche monographique, plus accessible pour des étudiants ou jeunes chercheurs, peut être l'occasion d'un dialogue fructueux entre praticiens et chercheurs. Quelques exemples y sont proposés afin d'illustrer la variété de ce que peut constituer une enquête monographique dans une copropriété (ou une « co-propriété ») en difficulté(s) posant de « bonnes » questions.

LA MOSAÏQUE DES ACTEURS PROFESSIONNELS

De nombreux professionnels travaillent sur, avec, malgré ou contre les difficultés des copropriétés. Impliqués directement dans la gouvernance de la copropriété, au cœur du processus de dégradation ou d'amélioration de la copropriété, les syndics, administrateurs judiciaires et gardiens jouent un rôle essentiel et peu documenté.

Chevilles ouvrières de la politique publique, les opérateurs représentent un métier stratégique – définition du problème, préconisation et mise en œuvre des solutions – là encore peu ou pas documenté.

Plus extérieures, les banques permettent l'accès, via le crédit, aux copropriétés en difficulté(s) ; les fournisseurs d'énergie constatent (et subissent) l'endettement des copropriétés ; les comptables comptabilisent entrées et sorties financières des copropriétés, sans apparaître aujourd'hui comme des acteurs parties prenantes de l'action sur les copropriétés en difficulté(s).

Enfin, certains acteurs privés, promoteurs, agences, syndics, notaires, ont été identifiés dans de rares recherches comme exerçant une activité tournée vers la vente ou la gestion de copropriétés dégradées. Ce phénomène mérite une enquête dédiée.

LES SYNDICS PROFESSIONNELS DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ(S)

Contexte :

Le syndic a un rôle-clé dans le fonctionnement des copropriétés qu'il gère. Si le métier et le groupe professionnel des syndics ont fait l'objet d'une recherche récente le cas des syndics des copropriétés sous action publique reste peu enquêté.

Questions pour la Recherche :

Motifs, mobiles, valeurs, pratiques des syndics qui intègrent dans leur portefeuille la gestion d'une ou plusieurs copropriétés en difficulté, et/ou de petites copropriétés désorganisées, et/ou de pavillonnaire divisé. Comment s'organisent-ils dans les copropriétés sous dispositif public ? Comment ceux-ci font-ils évoluer leurs modes de faire et leur modèle économique ?

Travaux existants :

- Un mémoire étudiant sur Mantes la Jolie
- Un chapitre de l'enquête sur les syndics franciliens

Manques :

- Une enquête sur des copropriétés sous dispositif public
- Une enquête hors Ile-de-France

LE GARDIEN, LA GARDIENNE, RELAIS DU QUOTIDIEN DE LA COPROPRIÉTÉ ?

Contexte :

Dans les recherches et lors des entretiens, plusieurs acteurs de terrain soulignent le rôle, selon eux essentiels, que joueraient les gardiens. Ce métier fait pourtant l'objet de peu d'attention par les politiques publiques. Il est, pourtant, historiquement, le relais dans l'immeuble de l'administrateur de bien, la profession qui deviendra celle de syndic dans la seconde moitié du XX^e siècle¹³.

Questions pour la Recherche :

Quel rôle jouent les gardiens dans le fonctionnement de copropriétés fragiles ? Dans quelle mesure et dans quel contexte leur présence facilite-elle le travail du syndic, la mobilisation en Assemblée Générale, la résolution des conflits entre copropriétaires ?

Travaux existants :

- Recherche sur les des copropriétés issues de la vente HLM
- Plusieurs articles de recherche sur le gardien de copropriétés sans difficulté

Manques :

- La compréhension de l'effet d'un gardien sur le métier de syndic
- La compréhension de l'effet d'un gardien sur la dynamique collective en copropriété

Remarque :

L'atelier réalisé avec des acteurs confirme que le rôle du gardien est considéré comme important par certains, quand d'autres sont perplexes sur le lien avec les difficultés des copropriétés.

13 Institut Paris Région et all, 2023.

LE MÉTIER ET LA PROFESSION D'ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE EN COPROPRIÉTÉ

Contexte :

Sur nomination du juge, l'administrateur judiciaire se substitue aux instances de décision de la copropriété, pour un temps allant de quelques mois (élection d'un nouveau syndic) à des dizaines d'années. *La structure de confiance* (Lefevre, 1999) n'existe donc plus.

Questions pour la Recherche :

Qui sont les administrateurs judiciaires qui se spécialisent dans la copropriété en difficulté ? Se distinguent-ils des administrateurs judiciaires « ordinaires » par leur formation, leurs valeurs, leur parcours ? Comment s'organisent-ils et fonctionnent-ils au quotidien ? Comment se repèrent-ils dans le fonctionnement de l'action publique qui, souvent, accompagne leur nomination ?

Quelles sont leurs pratiques dans l'administration des copropriétés qui leur sont confiées ? Quels en sont les effets ?

Travaux existants :

Aucun dans le domaine de la recherche urbaine

Remarque :

Les acteurs interrogés (dont deux administrateurs judiciaires) soulignent qu'il n'y a « que quelques administrateurs » spécialistes du sujet (sont souvent cités une poignée de noms), limitant la portée de l'enquête.

Inversement, lors de l'enquête – sous serment – du Sénat, la commission d'enquête note que « *le Conseil national des administrateurs judiciaires et des mandataires judiciaires (CNAJMJ) travaille depuis 2017 à la constitution d'une réserve d'administrateurs judiciaires spécialisés en redressement de copropriété, s'élevant aujourd'hui à 70 membres* » (Sénat, 2024).

LES MÉTIERS ET LA PROFESSION DES OPÉRATEURS

Contexte :

Missionnés par les collectivités locales et l'Etat pour mettre en œuvre des actions ciblées sur une copropriété ou un périmètre (cœur de ville, ...), les opérateurs sont ceux qui diagnostiquent les difficultés des copropriétés, préconisent des solutions pour les résoudre, et mettent en œuvre les dispositifs publics. Les recherches portant sur l'action publique dans les copropriétés en difficulté menées dans les années 1990 (Lefeuvre 1999) et 2000 (Le Garrec 2010) montrent que leurs modèles d'intervention issus de l'accompagnement à l'amélioration de l'habitat privé n'étaient alors pas adaptés aux dynamiques propres aux copropriétés. Cependant, leur métier semble avoir beaucoup évolué depuis.

Questions pour la Recherche :

Qui sont celles et ceux qui exercent au quotidien les missions de redressement des copropriétés en difficultés ? Quelles sont leurs formations, leurs motivations, leurs difficultés ? Comment ce métier inédit et cette nouvelle profession se sont-ils structurés et quelles sont les enjeux à l'agenda pour ces professionnels aujourd'hui ? De quelles marges de manœuvre disposent-ils selon les contextes dans lesquels ils interviennent ? Comment les enjeux de cette profession résonnent-ils avec les difficultés des copropriétés sur lesquelles ils agissent ?

Travaux existants :

- Les travaux de recherche sur les syndicats montrent le peu de formation spécialisées dédiées à la gestion d'une copropriété (Institut Paris Région et al., 2023 et 2024)
- Marie-Pierre Lefeuvre, « Structuration d'un champ d'action publique : l'intervention publique sur les copropriétés dégradées », *Sociologie du travail*, Vol. 52 - n° 1 | 2010, 87-103.
- La thèse de Sylvaine le Garrec (2010) montre que, sur la copropriété des Bosquets à Montfermeil, dans les années 1980 à 2000, les opérateurs ne maîtrisaient pas les spécificités de fonctionnement des copropriétés, ce qui a conduit à une aggravation des difficultés
- Travaux de J-C Toubon (1981, 1989a, 1989b)

Manques :

- Une enquête spécifique sur les opérateurs, leurs parcours, leurs identités, leurs savoir-faire, leurs difficultés et les dynamiques collectives au sein de leur(s) groupe(s) professionnel(s).

Remarque :

La pré-enquête du PUCA fait très fortement ressortir les difficultés qu'ont les opérateurs à recruter des professionnels formés et compétents, ainsi que la souffrance au travail de leurs équipes. Au-delà des opérateurs, c'est toute la question de la formation à la copropriété des acteurs de l'habitat qui se pose. Le fait de n'avoir, aujourd'hui, aucune filière professionnelle qui ne forme à la copropriété les futurs opérateurs, travailleurs sociaux, services de l'Etat et des collectivités locales, services d'hygiène, bailleurs sociaux, urbanistes et aménageurs pose problème à l'ensemble des acteurs interrogés.

BANQUES FACE AU RISQUE D'IMPAYÉS

Contexte :

Plusieurs travaux sociologiques qui suivent les parcours des ménages arrivant dans des copropriétés en mauvais état et avec des charges très importantes montrent que l'achat en copropriété dégradée apparaît comme une solution de logement plus accessible, pour ces ménages, que la location. Nombre de ces ménages ont obtenu un ou plusieurs prêts immobilier, calculé sans tenir compte des charges, charges qui mettent alors ces ménages en grande difficulté financière.

Questions pour la Recherche :

Comment les services des banques appréhendent-ils, dans les dossiers d'acquéreurs, les budgets nécessaires à l'entretien des parties communes et les risques liés à la santé financière ou à l'état technique de la copropriété ?

Travaux existants :

- Aucune recherche identifiée sur le point de vue des banques
- Sur le parcours des copropriétaires : thèses de C. Lelévrier (2000), S. Le Garrec (2010), R. Habouzit (2017)

Manques :

- L'analyse du point de vue des banques

FOURNISSEURS D'EAU/D'ÉNERGIE FACE AUX IMPAYÉS

Contexte :

Les copropriétés dégradées peuvent avoir des dettes colossales envers leurs fournisseurs d'énergie ou de fluides, pouvant représenter plusieurs années cumulées.

Questions pour la Recherche :

Comment les fournisseurs de fluides identifient-ils l'apparition de dettes ? Comment réagissent-ils face aux impayés ? Les difficultés des copropriétés sont-elles à leur agenda ?

Travaux existants :

- Aucune recherche identifiée sur le point de vue de ces acteurs « extérieurs » sur une copropriété en difficulté (si ce n'est mention de coupures d'électricité ou de chauffage, et de négociations pour les relancer)

Manques :

- L'analyse de la réaction fournisseurs vis-à-vis des copropriétés en tant que structures juridiques autonomes

COMPTABILISER LES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES

Contexte :

La comptabilité en copropriété est un angle mort de l'action publique comme de la recherche. Cette comptabilité n'est pas harmonisée et ses règles très peu mises à jour. Elle sous-tend pourtant l'analyse des difficultés financières des copropriétés. Certains acteurs en accusent d'ailleurs d'autres d'utiliser la plasticité de la comptabilité pour masquer des malversations ou une inaction.

Question de recherche :

Quelles sont les pratiques des comptables en copropriété ? En quoi varient-elles d'un cabinet de syndic à l'autre, ou d'une copropriété à l'autre ? Sont-elles influencées par les logiciels comptables ?

Travaux existants :

- Aucun en science sociale

Remarque :

Cette thématique concerne autant les copropriétés ordinaires dans leur ensemble que les copropriétés en difficulté. Angle mort à l'heure actuelle, les acteurs interrogés en focus group ne la considèrent pas comme essentielle dans leurs difficultés à travailler sur les difficultés des copropriétés.

LES « MARCHANDS DE COPROPRIÉTÉS »

Contexte :

Plusieurs recherches soulignent le rôle d'agences immobilières, syndics, prestataires, notaires et banques (prêts immobiliers) dans ce que J. Lees (2014) appelle un « système généralisé des arnaques ».

Questions pour la Recherche :

Comment sont organisées les structures spécialisées dans la vente ou la gestion de logements ou copropriétés très dégradées, et dont l'objectif n'est clairement pas la sortie des difficultés ?

Comment les personnes/structures dont le chiffre d'affaires n'est alimenté que marginalement par ces objets sujets se retrouvent-ils à participer à ce système ?

Travaux existants :

- Thèse de Johanna Lees sur le « système généralisé des arnaques » : constat du phénomène ; une entrée par le vécu des locataires dans deux copropriétés dégradées marseillaises (Le Parc Corot et Kallisté)
- Thèse de Sylvaine le Garrec sur Clichy Montfermeil
- Plusieurs travaux sur les « marchands de sommeil »

Manques :

- Une étude systématique centrée sur ces professionnels et leurs liens avec les propriétaires bailleurs spécialisés dans ce segment immobilier

Remarque :

Ce sujet, initialement nommé « la délinquance en col blanc en copropriété » ne « parle » qu'à très peu d'acteurs rencontrés. Elle semble en dehors du champ de vigilance, contrairement aux « marchands de sommeil », qui, eux, sont activement surveillés. Les uns et les autres semblent pourtant, à ce stade des connaissances scientifiques, participer d'un même marché de l'immobilier dégradé.

LA MOSAÏQUE DES COPROPRIÉTAIRES ET DES HABITANTS

Si certaines copropriétés sont « simples » – des copropriétaires occupants y habitent leurs logements, les autres sont propriété de copropriétaires bailleurs qui mettent leur bien en location – les copropriétés françaises présentent une bien plus grande diversité – et complexité – de situations.

Certains copropriétaires sont particulièrement investis dans la gestion : syndics bénévoles ou coopératifs, ils réalisent le travail d'un syndic professionnel. d'autres copropriétaires ne possèdent pas un logement, mais un local commercial, un parking, voire un emplacement de stationnement. Certains ne sont qu'en partie copropriétaires, du fait d'une dissociation foncier/bâti.

Les habitants non copropriétaires ne se limitent pas non plus aux locataires, et ceux-ci ne semblent pas sans influence sur la gestion de la copropriété. Habitants impliqués non copropriétaires, ménages sans droits ou en situation irrégulière : tous participent du système de voisinage, sans participer formellement au système de gestion¹⁴, mais semblent néanmoins en influencer le fonctionnement.

¹⁴ Les notions de système de voisinage et de gestion sont proposées par Marie-Pierre Lefeuvre (1999).

SYNDICS BÉNÉVOLES ET COOPÉRATIFS EN COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ(S)

Contexte :

Les syndic non professionnels sont souvent identifiés comme un risque par les acteurs publics.

Ce sentiment d'un risque n'est pas partagé par tous les experts interrogés, qui soulignent la spécificité des syndicats coopératifs.

Questions pour la Recherche :

Motifs, mobiles, valeurs, pratiques des conseillers syndicaux qui s'organisent en syndic bénévoles ou coopératifs dans des copropriétés marquées par des difficultés, quand ce choix n'est pas un choix par défaut.

Travaux existants :

- Une enquête en cours sur les syndic bénévoles, mais qui n'étudie pas le lien syndic bénévole/fonctionnement de la copropriété en difficulté
- Deux monographies de Flavia Leone sur des copropriétés populaires qui fonctionnent bien, où le conseil syndical prend en charge certaines tâches du syndic

Manques :

- Une enquête plus consolidée sur ces syndic non professionnels en grande copropriété

Remarque :

Assez logiquement, ce sujet « parle » assez peu à nombre d'acteurs interrogés. Les cas d'intervention publique sur copropriété en syndic non professionnel restent par ailleurs minoritaires (hors très petites copropriétés désorganisées).

LES COPROPRIÉTAIRES DE LOCAUX & PARKING

Contexte :

Qu'il s'agisse des locaux commerciaux ou professionnels, très présents en pied d'immeubles, de parking, de caves, nombreux sont les copropriétaires de lots qui ne sont pas des logements. La loi leur consacre les mêmes droits et devoirs. Ces copropriétaires de locaux sont décrits comme peu investis.

Questions pour la Recherche :

Comment les copropriétaires de locaux perçoivent-ils et s'investissent-ils dans leurs copropriétés (en difficulté ?) ? Sont-ils conscients d'être en copropriété, subissent-ils parfois les conséquences des difficultés ?

Travaux existants :

- Rien dans le champ copropriété (à vérifier dans le champ « propriété »)
- Le travail de Tess Simaillaud (2021) souligne la difficulté à contacter ces copropriétaires

Remarque :

La question peut s'envisager sous l'angle de savoir si ces copropriétaires sont d'accord avec le règlement de copropriété et sur la mixité d'usage : quels usages seraient acceptés, pertinents.

ÊTRE « COPROPRIÉTAIRE BRS »

Contexte :

Avec le développement du Bail Réel Solidaire (BRS), de premiers copropriétaires apparaissent et sont amenés à agir et à décider collectivement dans ce contexte spécifique de démembrement de la propriété, au sein duquel l'Organisme de Foncier Solidaire, qui reste propriétaire de l'immeuble, grevé des droits réels, reste détenteur du droit de vote sur les modifications du règlement de copropriété, les actes d'acquisition et de disposition immobilière et les travaux portant transformation, addition ou amélioration.

Questions pour la Recherche :

Comment ces copropriétaires s'investissent-ils dans la gestion de la copropriété ? La répartition des missions avec le teneur du bail sont-elles claires ? Peuvent-ils être qualifiés de copropriétaires ordinaires ?

Travaux existants :

- Des mémoires étudiants sur le BRS, dont peut-être certains sur la copropriété
- Un travail en cours sur le modèle économique des Organismes de Foncier Solidaires (OFS)
- Aucun spécifique à la question de la copropriété

Remarque :

Les copropriétés étant récentes, l'enquête pourrait se concentrer sur la manière dont les opérateurs en BRS envisagent leur rôle en tant que copropriétaire, et sur la manière dont le sujet est présenté aux ménages acquéreurs.

HABITANTS NON COPROPRIÉTAIRES

Contexte :

Les recherches évoquent presque toujours des habitants non copropriétaires : conjoint ou descendant d'un propriétaire, locataire, colocataire, hébergé, etc. S'ils ne peuvent officiellement pas participer aux Assemblées Générales, au Conseil Syndical, ou plus globalement aux décisions ayant trait à la vie de l'immeuble, plusieurs travaux soulignent le rôle de certains dans les dynamiques de décision.

Travaux existants :

- Recherches à l'international montrant le rôle que peuvent avoir les locataires face aux difficultés de leur copropriété
- Kabriti : description d'une implication discrète de locataires bien implantés dans les décisions d'AG, via les copropriétaires occupants qu'ils connaissent

Manques :

- Une réflexion systématique sur les possibles rôles de ces « non copropriétaires » sur leur immeuble

MÉNAGES EN SITUATION IRRÉGULIÈRE ET DYNAMIQUE COLLECTIVE

Contexte :

Dans certaines des copropriétés très en difficulté, nombre des ménages sont en situation irrégulière, soit du point de vue du logement (location sans bail, sous-location officieuse, squat, hébergement chez un tiers, ...), soit administratif (sans-papiers, sans titres, titres expirés, en attente du droit d'asile). Le droit de ces ménages à un relogement est donc à la fois plus discuté et plus complexe à mettre en œuvre.

Questions pour la Recherche :

Comment la présence de ménages en situation irrégulière impacte-t-elle l'action publique et les dynamiques collectives internes aux copropriétés concernées ? Comment politique du logement et politique de l'hébergement s'articulent-elles ?

Travaux existants :

Il existe une large bibliographie sur le vécu individuel des ménages ; sur le lien avec les copropriétés, la bibliographie semble moins riche. À noter :

- Charles Réveillère, sur l'attente du relogement en petite copropriété dégradée à Marseille
- Thèse en cours de Mégane Aussedat, sur le relogement en grande copropriété à Marseille
- Une bibliographie conséquente sur les squats, le non-logement

Manques :

- Effet sur la dynamique collective (qui elle-même impacte fortement l'action publique)

LA MOSAÏQUE DES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ(S)

Les ensembles immobiliers privés qui rencontrent des difficultés peuvent revêtir bien des formes, présentant des spécificités en termes de bâti, d'équipements, d'usages et de structure juridique. autant de spécificités qui jouent sur les difficultés rencontrées et sur les moyens de les résoudre.

Les copropriétés peuvent naître de différentes manières : elles peuvent être issues de la division d'un bâtiment, peuvent avoir une destination spécifique dès leur conception, comme les résidences services, ou encore les résidences destinées au tourisme (stations de skis, littoraux, ...). Certaines peuvent se trouver confrontées à des difficultés dès leur départ – les copropriétés neuves, actuellement, n'y faisant pas exception. tous ces cas sont peu documentés.

Les copropriétés, ensuite, s'insèrent dans un environnement et un marché immobilier. Si les copropriétés situées dans les banlieues pauvres des grandes villes ont fait l'objet d'enquêtes, les copropriétés des marchés détendues beaucoup moins.

Les copropriétés, enfin, peuvent ne pas être des immeubles de logements. Elles peuvent être des ensembles de parkings, de commerces, mais aussi parfois ... de camping. Si la loi de 1965 fait figure de référence, d'autres formes de répartition de la propriété entre « co-propriétaires » existent, impliquant d'autres formes de gestion et de régulation entre co-propriétaires.

Communes aux copropriétés et aux co-propriétés, enfin, les malfaçons juridiques¹⁵ sont un type de difficulté qui n'a été ni documenté de manière systématique, ni même été discuté (ni par les sciences sociales ni par le droit), alors qu'elles semblent être un élément récurrent et fortement perturbateur du fonctionnement des ensembles immobiliers privés.

15 Concept proposé par Sylvaine le Garrec (2010, 2014).

RÉSIDENCES SERVICES & CONSEILS DES RÉSIDENTS

Contexte :

Les résidences services sont des copropriétés dotées de trois caractéristiques identifiées comme facteurs de risques par les experts des copropriétés :

- Elles sont parfois issues de dispositifs fiscaux (risque partagé par la recherche)
- Leur fonctionnement induit d'importants frais collectifs (risque partagé par la recherche¹⁶)
- Elles sont habitées par une population âgée (risque sur lequel la recherche est plus nuancée)¹⁷.

Par ailleurs, les résidences services sont dotées d'un « conseil des résidents », une innovation dans la gouvernance des copropriétés, qui a pour objectif d'accorder une plus large place aux locataires.

Questions pour la Recherche :

Comment les résidences services ordinaires et en difficulté fonctionnent-elles ? Comment les conseils des résidents participent-ils à leur gouvernance ?

Travaux existants :

- Rapport d'enquête du Sénat (pas d'enquête sociologique)
- Sur les risques induits par les aides (aux sens large) poussant à un investissement peu conscient de la réalité des copropriétés : Effosse 2003, Le Garrec 2010, Vergriete 2013

16 Au sens où les charges induites sont importantes et vont peser dans les capacités financières des ménages concernés (en particulier copropriétaires occupants)

17 Au sens où le rôle des locataires et plus largement des occupants est souvent très surévalué dans les difficultés des copropriétés (Simon 2021), là où la recherche montre que les caractéristiques des ménages ne pèsent que peu, et que parmi elles, se sont surtout les caractéristiques socio-économiques des copropriétaires qui pèsent (Simon 2021). Dans le cas des résidences services, la prédominance d'habitants âgés ou étudiants peut entraîner des spécificités non observées dans les recherches existantes.

Manques :

- Analyse sociologique de la gestion des résidences services et de l'effet du conseil des résidents
- Monographies de résidence services en difficulté et analyse de leurs spécificités

Remarque :

Plutôt qu'un sujet sur les difficultés des copropriétés, il s'agit d'un sujet connexe, sur les innovations possibles en termes de gouvernance pouvant limiter les difficultés dans les copropriétés où les locataires sont majoritaires.

COPROPRIÉTÉS « DE TOURISME »

Contexte :

Dans les communes touristiques de montagne et littorales, on trouve des copropriétés de toutes tailles (des très petites aux très grandes) caractérisées par une forte présence de résidences secondaires ou de meublés de tourisme. Seules les copropriétés à usage principal d'habitation peuvent bénéficier des aides de l'Anah, ces copropriétés « de tourisme » se retrouvent à l'écart des dispositifs classiques.

Questions pour la Recherche :

Comment fonctionne une copropriété « de tourisme » en difficulté ? Comment les copropriétaires se positionnent-ils ? Que deviennent les copropriétés les plus en difficulté, en l'absence de dispositifs dédiés ?

Travaux existants :

- Aucun
- Un premier travail de repérage a été effectué par Atout France ; plusieurs collectivités ont également sollicité des opérateurs pour un diagnostic

COPROPRIÉTÉS DE DIVISIONS PAVILLONNAIRES

Contexte :

La division pavillonnaire apparaît à la fois comme une perspective de densification (ZAN) et un risque (nouvelle forme d'habitat dégradé).

Question pour la Recherche :

Comment fonctionnent les copropriétés issues de la division pavillonnaire ? Sont-elles des petites copropriétés « ordinaires » ? Sont-elles particulièrement sujettes à certaines malfaçons techniques ou juridiques ?

Travaux existants ou en cours :

- Institut Paris Région : fréquence de la division pavillonnaire

Manques :

- Enquête sur le fonctionnement en tant que copropriétés

Remarque :

A ce jour, la division pavillonnaire est mise à l'agenda public dans plusieurs communes d'Ile-de-France, plutôt sous l'angle de la lutte contre les « marchands de sommeil » que sous celle des « petites copropriétés dégradées ».

COPROPRIÉTÉS ABÎMÉES DES MARCHÉS DÉTENDUS

Contexte :

Certaines copropriétés en difficulté se situent dans des marchés détendus à très détendus, dans lesquels de nombreux logements sont vacants les prix de l'immobilier très bas. Le coût des travaux de rénovation dépasse alors parfois la valeur immobilière des biens. Par ailleurs, les collectivités et intercommunalités concernées sont inégalement dotées en compétences et en ingénierie urbaine.

Questions pour la Recherche :

Comment les copropriétés situées dans les marchés les plus détendus s'organisent-elles et décident-elles de travaux dans un contexte où les prix de l'immobilier sont très bas ?

Travaux existants :

- Fonctionnement des petites copropriétés « sans syndic » de Flers (Si-maillaud 2021) : entretenir le bien est une manière d'assurer qu'il parviendra à trouver un locataire
- Rationalités de la rénovation énergétique (Lefeuvre et alii, 2020) : la valeur immobilière n'est qu'un des quatre motifs possibles d'investissement, au côté de la respectabilité de l'immeuble, sa préservation et son amélioration en termes de vie quotidienne
- Recherche en cours sur des petites copropriétés de centre-ville à Brest et Saint-Nazaire

Manques :

- Un travail qui montre quelles sont les logiques de mobilisation des copropriétaires dans des immeubles de taille grande à moyenne de marchés très détendus, dans des communes peu structurées sur la question. Quelles sont les motifs d'engagement des copropriétaires dans ces territoires où la dimension de la valeur immobilière est plus un frein qu'un levier ? Perçoit-on d'autres logiques à l'œuvre ?

COPROPRIÉTÉS DE BUREAUX, COMMERCE & PARKINGS

Contexte :

Les copropriétés *sans logement* sont totalement en dehors du regard de l'action publique. Elles participent pourtant à la Ville !

Questions pour la Recherche :

Y a-t-il des copropriétés de bureau, de commerce ou de parking en difficulté ?

Travaux existants :

- Aucun

Manques :

- Une enquête sur la gouvernance et les dynamiques propres à ces copropriétés

IMPROBABLES COPROPRIÉTÉS ET IMPROBABLES CO-PROPRIÉTÉS

Contexte :

Copropriétés de camping, ASL, SCIA, SAIC, SCIA-PP : certains ensembles relèvent de la loi de 1965 sans correspondre à l'archétype de l'immeuble (ou des immeubles) de logement ; d'autres sont des immeubles de logement privés, avec plusieurs propriétaires qui tous ensemble gèrent les parties communes, sans pour autant relever de la loi de 1965.

Questions pour la Recherche :

Comment ces co-propriétés « improbables » fonctionnent-elles ? Comment s'organise la dynamique collective, la gouvernance ? Comment copropriétaires et syndicats composent-ils avec le caractère atypique de leur ensemble immobilier ?

Travaux existants :

- Le Garrec 2010 : quand une ASL fantôme aggrave les difficultés d'une copropriété mal engagée (les Bosquets)
- Thèse en cours de Sonia Dinh sur la conception des copropriétés neuves : fréquence des ASL et des copropriétés emboîtées dans d'autres structures de gestion (mais pas de description de leur fonctionnement)
- Recherches à l'international sur des copropriétés étrangères, fonctionnant sous des régimes différents de la loi de 1965 (Romain Melot, 2023, in l'indivision en pratique)
- Beaucoup de travaux sur l'habitat participatif, qui présente à la fois des statuts classiques (loi de 1965) et moins classiques (SCIA, SCIAPP, coopérative) ; mais pas d'analyse transversale sur ce que ces statuts font à la gestion de l'habitat participatif.

Manques :

- Un travail systématique sur les co-propriétés atypiques (hors habitat participatif)
- Une réflexion entre le lien entre système juridique (dans/hors loi de 1965), nature du bâti, et fonctionnement de l'immeuble

Remarque :

Chaque professionnel, ou presque, a son histoire de copropriété improbable : des copropriétés qui se gèrent chacune de manière autonome alors qu'elles ont du foncier commun, les copropriétés dans les passages parisiens, les courées dans le Nord, ... Certaines copropriétés improbables renverraient au sujet du statut juridique et de la gestion des espaces extérieurs.

LES MALFAÇONS JURIDIQUES : DES DIFFICULTÉS ORDINAIRES ?

Contexte :

Le terme de « malfaçon juridique », proposé par Sylvaine le Garrec, désigne un cas où la conception de la copropriété dysfonctionne (répartition des charges illogique ou incohérente, description de l'état du bâti non conforme, ...). Les recherches montrent qu'il s'agit d'un handicap important pour une copropriété. Les spécialistes de la copropriété interrogés indiquent qu'il s'agit d'une situation relativement fréquente, d'où le terme « ordinaire » proposé ici.

Question de recherche :

Comment syndics et copropriétaires gèrent-ils les malfaçons juridiques de leur immeuble ?

Travaux existants :

- Thèse de Sylvaine le Garrec sur les Bosquets, où de multiples malfaçons juridiques existent
- Thèse de Johanna Lees sur Kallisté

Manques :

- Un travail systématique sur des copropriétés ordinaires (notamment neuves) ayant des malfaçons juridiques et la manière dont le collectif s'en dépêtre
- Une estimation de la fréquence de ces malfaçons

Remarque :

Cette question est à la croisée du droit et des sciences sociales, de l'expertise et de la recherche. Certains aspects pourraient être abordée par un travail expert (rapport d'inspection générale, enquête de l'ordre des géomètres, ...), ou sous un angle exclusivement juridique (fréquence des malfaçons juridiques, définition juridique de cette notion qui n'existe pas en droit et qui questionne la responsabilité des professionnel et l'évaluation des préjudices). L'apport des sciences sociales serait d'articuler *malfaçon juridique ordinaire* et dysfonctionnements de la *dynamique collective*. Toutes les approches seraient complémentaires.

LA MOSAÏQUE DES COPROPRIÉTÉS SOUS INTERVENTION PUBLIQUE

Si nombre de copropriétés se retrouvent confrontées à des difficultés au cours de leur histoire, toutes ne font pas l'objet d'une intervention publique ou d'une décision de justice¹⁸. Réciproquement, toutes les copropriétés sous intervention publique ne sont pas nécessairement dans la même situation.

Les copropriétés historiquement sous action publique « lourde »¹⁹ sont les plus enquêtées par les sciences sociales. Les dernières enquêtes (à l'exception d'une thèse en cours) sont cependant suffisamment anciennes pour que la prise en compte du fonctionnement de la copropriété et de son endettement par les acteurs publics ne soient pas systématiques, appelant une réactualisation des enquêtes et des sites. Le cas – pourtant ancien – de copropriétés sous administration judiciaire pendant de longues durées est par ailleurs également peu documenté. Dans les copropriétés concernées par une part de démolition ou de transformation en logement sociaux, la distinction opérée par l'action publique entre « redressable » et « non redressable » gagnerait à être étudiée.

L'action publique a par ailleurs créé de nouveaux outils, tels que le permis de louer, le portage ciblé ou le mandataire ad hoc : quelles sont les copropriétés concernées par ces nouveaux dispositifs ? Par ailleurs, peu d'enquêtes portent sur des copropriétés en difficultés situées dans des communes peu dotées en ingénierie urbaine.

Enfin, les copropriétés sorties des dispositifs publics gagneraient à faire l'objet d'enquêtes.

18 Par simplification, l'administration judiciaire et le mandataire ad hoc ont été inscrites dans la catégorie des interventions publiques ; les deux relèvent toutefois du ministère de la Justice, et se décident selon des modalités très différentes des interventions relevant des collectivités locales et des services de l'Etat : elles sont des décisions de justice. Le titre exact de ce paragraphe devrait donc être « la mosaïque des copropriétés sous intervention publique et/ou décision de justice ».

19 Pour reprendre le qualificatif employé par les acteurs publics nationaux.

COPROPRIÉTÉS « MORCEAUX DE VILLE » : GESTION, COMPLEXITÉ ET AMÉNITÉS URBAINES

Contexte :

Certaines copropriétés (ou copropriétés) comprennent non seulement plusieurs centaines de logements, des commerces, des bureaux, mais également des espaces publics (voies, places, parcs, accès à un groupe scolaire ...). Elles sont souvent marquées par une grande complexité juridique (emboîtement de structures, flou dans les propriétés ...).

Question pour la Recherche :

Comment sont gérés les espaces publics dans ces copropriétés complexes en difficulté ? Comment ceux-ci participent-ils, ou tempèrent-ils, le cycle de dégradation de la (ou des) copropriété(s) ?

Travaux existants :

- Thèse de Sylvaine le Garrec (les Bosquets), Johanna Lees (Kalliste)
- Thèse en cours de Sonia Dinh
- Travaux de J. Dorier et E. Dario sur la fermeture des copropriétés à Marseille

Manque :

- Renouveler l'analyse sur des cas où la gestion est prise en compte par l'action publique

Remarque :

Les travaux existants pointent les différences locales sur la gestion de ces espaces « privé-public » (notamment dans la décision de les reprendre en charge par la collectivité).

VIVRE SOUS ADMINISTRATION JUDICIAIRE

Contexte :

Décidée par le juge, la mise sous administration judiciaire prive la copropriété de sa gouvernance (syndic, conseil syndical, assemblée générale). Quand elle s'applique sur des copropriétés cumulant de multiples difficultés, la mise sous administration judiciaire dure souvent des années, voire des décennies.

Questions pour la Recherche :

Quelles relations les copropriétaires et les occupants entretiennent-ils avec les administrateurs judiciaires ? Quelles sont les effets de l'administration judiciaire sur les mécanismes de mobilisation des copropriétaires et les difficultés de la copropriété ? Comment se passent les sorties éventuelles d'administration judiciaire ?

Travaux existants :

- Lees 2014

Manques :

- Un travail comparatif sur plusieurs copropriétés en administration judiciaire, si possible en recherche-action

JUSQU'À QUAND UNE COPROPRIÉTÉ EST-ELLE « REDRESSABLE » ?

Contexte :

L'action publique distingue aujourd'hui les dispositifs ayant pour objectif le « redressement » d'une copropriété de ceux qui s'inscrivent dans une logique de « recyclage²⁰ ». Tandis que le redressement viserait un retour aux normes – pour le bâti, la gouvernance, la résorption des impayés et le découragement des marchands de sommeil –, le recyclage, lui, consiste à faire disparaître la structure juridique de la copropriété, par le rachat massif des logements, généralement associé à la démolition de tout ou partie du bâti.

Au moins jusqu'en 2015, les critères distinguant l'inscription d'une copropriété dans ces dispositifs étaient flous, laissant une large part au projet urbain, lequel projet urbain pouvait lui-même évoluer (Le Garrec 2010, Simon 2017).

La différence entre copropriété « redressable » et « non redressable » adresse cependant une seconde question sur lequel il n'existe que très peu d'éléments :

Questions pour la Recherche :

Jusqu'à quelles circonstances une copropriété a-t-elle pu voir sa gouvernance fonctionner et s'inscrire dans un cycle de valorisation ? Jusqu'à quel degré de difficultés la « structure de confiance » peut-elle se retisser ? En dehors du projet urbain, quels sont les éléments d'arbitrage qui conduisent à considérer qu'une copropriété sera, ou non, redressable ?

Travaux existants :

- Travaux antérieurs à 1990 : plusieurs cas de redressements autonomes
- Lefeuvre 1999 : un redressement autonome

20 « Redressement » et « recyclage » sont les termes utilisés par les acteurs publics pour définir l'action publique en cours sur ces copropriétés, et notamment pour distinguer les deux logiques d'action à l'œuvre.

Manques :

- Un recensement récent de situations variées dans lesquelles les copropriétés, même quand elles présentaient de nombreuses difficultés, ont pu « se redresser », et inversement, de situations dans lesquelles la copropriété ne semble pas pouvoir rétablir une gouvernance à même de résoudre les difficultés rencontrées

- Une discussion sur la notion de « redressement »

Remarque :

Un travail qui peut être à la frontière de l'étude.

COPROPRIÉTÉS SOUS PERMIS DE LOUER

Contexte :

Le « permis de louer » a été mis en place en décembre 2016 suite à la loi Alur. Il permet à certaines collectivités locales d'imposer une déclaration, voire une autorisation préalable à la location d'un logement. En vigueur dans une centaine de communes françaises, toujours en lien avec des thématiques d'habitat insalubre, le permis de louer fait partie des instruments déployés par l'action publique dans le cadre de la lutte contre la dégradation des copropriétés.

Question pour la Recherche :

Comment la mise en place du « permis de louer » influence-t-elle la composition du groupe de copropriétaires dans les communes concernées ? Dans les copropriétés sous dispositif public, ce dispositif participe-t-il d'une évolution dans la gouvernance des copropriétés ?

Travaux existants :

- Pas de travaux identifiés

QUI MOBILISE LE MANDATAIRE AD HOC ?

Contexte :

Le recours au mandataire ad hoc vient d'être renforcé par la loi *Habitat Déggradé* d'avril 2024. Cette disposition était jusque-là rarement mobilisée : « en 2022, les tribunaux judiciaires n'ont été saisis que de 56 demandes de désignation d'un mandataire ad hoc, pour 947 demandes de désignation d'un administrateur provisoire. » (Sénat, 2024, p.33)

Questions pour la Recherche :

Quelles sont les copropriétés ou les syndicats qui font appel au mandataire ad hoc ? Qui sont les mandataires ad hoc ? Quel(s) effet(s) le mandataire ad hoc a-t-il ?

Travaux existants :

- Aucun

Manques :

- Comprendre par quel processus une copropriété en vient à mobiliser un mandataire ad hoc, ainsi que les effets en termes de gouvernance et de mobilisation des acteurs.

COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ DES PETITES COMMUNES

Contexte :

Certaines copropriétés en difficulté se situent dans de très petites communes, sans service habitat, voire sans services (une assistante de mairie), avec une intercommunalité qui n'est pas toujours structurée sur le sujet.

Questions pour la Recherche :

Comment s'organise l'action publique quand une copropriété d'une très petite commune rencontre des difficultés ?

Travaux existants :

- Aucun

Remarque :

Le sujet ne se superpose pas exactement avec celui des copropriétés des communes détendues : il existe de très petites communes dans des territoires attractifs, et réciproquement, des intercommunalités bien structurées dans des territoires détendus.

COPROPRIÉTÉS « SORTIES D’AFFAIRE »

Contexte :

La sortie d’un dispositif à destination des copropriétés dégradées est considérée par la recherche comme par les acteurs comme particulièrement difficile. Les dispositifs ont tendance à s’enchaîner, pendant des durées souvent très longues (20, 30 ans).

Aucune recherche récente ne porte sur des copropriétés ayant été inscrites dans des dispositifs dédiés aux copropriétés dites dégradées (OPAH-CD, Plan de Sauvegarde, PIC), dont le dispositif s’est achevé sur le constat par les acteurs publics d’une sortie des difficultés.

Questions pour la Recherche :

Comment vivent les copropriétés qui sont sorties des dispositifs publics il y a cinq ans et plus ?

Comment vivent celles qui ont été en parties démolies ou scindées ?

Que racontent les cas de copropriétés considérées comme « sorties d’affaires » par les acteurs publics ? Ont-ils des caractéristiques qui les rassemblent ? Y a-t-il au contraire des copropriétés qui sortent des dispositifs publics sans être pour autant considérées comme « sorties d’affaire » ?

Travaux existants :

- La thèse d’Eva Simon identifie des copropriétés qui sortent des dispositifs publics à Grenoble dans les années 1980 et 1990, mais ne fait pas d’enquête spécifique à leur sujet

Manques :

- Des monographies de plusieurs sites où les dispositifs sont perçus comme ayant fonctionné

- Une analyse transversale comparant des sites où l’action publique se poursuit

- Une analyse des cas où une partie de la copropriété a été démolie, ou scindée ...

LA MOSAÏQUE DES DES ACTIONS PUBLIQUES

Les difficultés rencontrées par les copropriétés étant diverses, les politiques publiques qui y sont destinées le sont également.

Au cœur des interventions publiques portées par l'Anah, les opérateurs jouent un rôle-clé, dont l'ambivalence a été pointée à la fin des années 1990 : en se posant en interlocuteurs de référence, ils perturbent la structure de confiance de la copropriété et, ce faisant, la capacité de la copropriété à se redresser de manière autonome (Lefeuvre 1999). Cette question, essentielle, du rapport entre opérateur et structure de confiance, mérite d'être réinterrogée à l'aune des évolutions des pratiques professionnelles de ces opérateurs. De même, les pratiques de portage de lots, dont la recherche a pointé le caractère peu opérant (Simon 2017) voire risqué (Le Garrec 2010)²¹ mériteraient une enquête actualisée.

D'autres politiques publiques ont été peu ou pas enquêtées : la prévention et la mobilisation des collectivités locales qui la sous-tend, ou encore les politiques de sécurité publique.

Enfin, la séparation entre ce qui relève de l'argent public et de ce qui relève de la responsabilité privée, et les manières dont les acteurs publics arbitrent cette question, n'a pas été étudiée sous cet angle, qui pourrait être révélateur de normes sous-jacentes aux politiques du logement.

21 Deux bailleurs sociaux font successivement faillite dans les années 1990-2000 suite à des rachats massifs de logements dans des copropriétés lourdement endettées, asphyxiés par le poids des charges, le coût des travaux de remise aux normes des logements et la difficulté à trouver des locataires correspondant aux critères de l'action publique en cours.

OPÉRATEUR ET STRUCTURE DE CONFIANCE

Contexte :

Marie-Pierre Lefeuvre propose la notion de *structure de confiance* pour définir le fonctionnement normal d'une copropriété, où les copropriétaires acceptent de s'investir et de payer leurs charges du fait de cette confiance. Sa recherche montre que l'arrivée d'un opérateur fragilise la *structure de confiance* d'une copropriété (Lefeuvre 1999). Ce constat est partagé tant par les recherches suivantes que par les opérateurs rencontrés lors de la pré-enquête du PUCA.

Questions pour la Recherche :

Comment la *structure de confiance* évolue-t-elle quand arrive un opérateur conscient de l'importance de la gouvernance de la copropriété ? Comment préserver ou rétablir la *structure de confiance* en copropriété en présence d'un opérateur ? Avec quels outils l'opérateur instaure-t-il un dialogue avec les/certains habitants et les/certains copropriétaires ?

Travaux existants :

- Marie-Pierre Lefeuvre, 1999
- Une monographie en cours à Saint-Nazaire

Manques :

- Une recherche sur des cas variés, notamment dans des copropriétés de taille grande et moyenne, dans le contexte actuel, où la posture des opérateurs a beaucoup évolué
- Un travail comparatif un peu systématique

PORTAGE EN COPROPRIÉTÉS

Contexte :

Une stratégie fréquente de l'action publique dans les copropriétés considérées en difficulté est d'y faire entrer un bailleur social, une SEM ou un établissement public foncier pour acheter nombre de logements. Le portage était initialement sous-tendu par la croyance que celui-ci pourrait gérer les difficultés de la copropriété, et se déploie aujourd'hui plutôt dans l'optique de limiter l'arrivée de « marchands de sommeil » ou de proposer une solution de relogement sur place à certains ménages délogés.

Questions pour la Recherche :

Comment les bailleurs positionnent-ils dans ces immeubles en difficulté ? Quel(s) service(s) missionnent-ils pour se rendre aux assemblées générales, au conseil syndical, ou pour analyser les comptes ? Comment font-ils face au risque que représente les difficultés de la copropriété pour leur équilibre financier, leurs locataires et leurs logements ?

Travaux existants :

- Investissement du bailleur en copropriété issue de la vente HLM
- Travaux un peu anciens (années 2010) sur les bailleurs en copropriété dégradée
- Thèse en cours d'Elsa Blondel

Manques :

- La stratégie actuelle des bailleurs confrontées à des copropriétés considérées en difficulté

PRÉVENTION DES DIFFICULTÉS

Contexte :

Plusieurs collectivités locales mettent en place avec l'Anah des actions de prévention des difficultés, que ce soit en termes de formation des copropriétaires (ou des nouveaux acquéreurs), de collaboration avec les syndicats. Cette prévention s'incarne notamment dans les Veilles Observations Copropriétés (VOC), la Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP), ou au sein des Plans Initiative Copropriété (PIC) qui, avec un même nom, sont très différents d'un territoire à l'autre.

Questions pour la Recherche :

Comment cette prévention impacte-elle les collectifs des copropriétés du territoire ?

Inversement, que se passe-t-il dans les territoires où la prévention n'existe pas ?

Travaux existants :

- Thèse d'Eva Simon sur le caractère très différent de l'action publique entre Lyon, Grenoble, Marseille, Montfermeil (2017), mais rien sur la prévention
- Une recherche en cours sur Brest et Saint-Nazaire (petites copropriétés des années 50 à 70, formation des copropriétaires, accompagnement à la remise en fonctionnement)

Manques :

- Une démonstration claire de l'effet de la prévention
- Une recherche sur les VOC (et leurs différenciations territoriales)

Remarque :

La prévention peine à s'imposer comme une politique publique. Ainsi, le récent rapport du Sénat, par ailleurs très fouillé, assimile par moments « prévention » et incitations à la rénovation énergétique.

MOBILISATION DES COLLECTIVITÉS ET DYNAMIQUES COLLECTIVES

Contexte :

Certaines collectivités locales mettent en place des actions, parfois invisibles, sur les copropriétés : formation, échanges avec les syndics, financement des ADIL sur les copropriétés, permanences de quartiers dédiées aux copropriétés, etc. Certaines, en particulier, mettent en place un interlocuteur unique pour les syndics et les conseillers syndicaux.

Questions pour la Recherche :

Comment la mobilisation des collectivités locales joue-t-elle sur les régulations des systèmes d'acteurs locaux de la copropriété ? Comment la présence d'un interlocuteur unique joue-t-elle sur les dynamiques collectives des copropriétés du territoire ?

Inversement, comment les difficultés financières d'une collectivité locale, son absence de structuration sur l'habitat privé, ou les conflits communale/intercommunalité impactent-ils le fonctionnement des copropriétés de son territoire ?

Travaux existants :

- Thèse d'Eva Simon qui montre que les collectivités locales communiquent très peu sur ces actions quand elles échangent avec les services de l'Etat (1980-2015) et suggère le poids des capacités financières des collectivités locales dans la capacité à mettre en place un dispositif suffisamment doté
- Recherche en cours à Brest et Saint-Nazaire
- Thèse récemment soutenue de Mégane Aussedat sur Marseille

Manques :

- Une démonstration systématique, articulant les questions organisationnelles, financières et de compétences
- Une analyse des coopérations locales et de leurs effets

COPROPRIÉTÉ « PRIVÉE » ET SÉCURITÉ PUBLIQUE

Contexte :

Du point de vue des acteurs, l'installation de pratiques de délinquance à proximité ou dans les immeubles en copropriété est identifiée comme très fort risque et un accélérateur majeur de dégradation.

Questions pour la Recherche :

Comment s'articulent copropriété privée et sécurité publique ?

Travaux existants :

- A vérifier dans les recherches consacrées à la sécurisation, à la sécurité urbaine

Manques :

- Analyser l'effet de l'arrivée de la délinquance sur le fonctionnement collectif ; étudier, dans différentes situations, comment les deux sujets s'articulent

PROPRIÉTÉ ET CHARGES PRIVÉES, ACTION ET ARGENT PUBLICS

Contexte :

Interrogés en aparté, nombreux des acteurs rencontrés s'interrogent sur la frontière entre argent public et privé, entre nécessité de secours aux personnes en difficulté et sphère privée.

Question de recherche :

Comment est séparé, en pratique, ce qui relève de la dépense privée de celle de la dépense publique dans les interventions en copropriété dégradée ? Quels en sont les sous-jacents moraux et normatifs ?

Travaux existants :

- Aucun

Remarque :

Un contexte où l'intervention publique se décide projet par projet, et où seule une part des copropriétés en grande difficultés bénéficient de dispositifs publics dédiés, pouvant financer des travaux jusqu'à 100%.

LES COPROPRIÉTÉS VUES COMME UN ENSEMBLE

Si les copropriétés en difficulté(s) sont encore insuffisamment documentées par les sciences sociales en France, elles le sont encore moins dans d'autres pays, et par d'autres disciplines. En quittant l'échelle des copropriétés pour s'intéresser à des échelles plus vastes, plusieurs champs de recherche émergent.

La mise à l'agenda par la France des « copropriétés dégradées » interroge, tout d'abord, sur leur faible prise en compte dans d'autres pays européens : qu'arrive-t-il aux copropriétés européennes qui accumulent des difficultés que les copropriétaires ne parviennent pas à résoudre ? quel est leur destin ?

Le phénomène de dégradation des copropriétés est par ailleurs peu appréhendé à une échelle large, comme un phénomène avec des composantes géographiques ou une probabilité statistique. Si les recherches existantes pointent l'absence de déterminisme pour une copropriété donnée²², elles soulignent également des régularités qui, prises ensemble, esquissent des cas où les copropriétés apparaissent plus à risques.

Enfin, dans la lignée de l'étude des politiques publiques nationales, l'étude de la sélection des copropriétés qui font l'objet d'une intervention publique mériterait d'être réactualisée au vu de l'émergence d'une base de données dédiée.

²² La mobilisation des copropriétaires et du syndic étant déterminante face aux difficultés, deux copropriétés quasi identiques peuvent connaître des destins très différents (travaux du GETUR et du GRAPE, in Simon 2012).

JEUNES COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉS

Contexte :

Investissement locatif (Vergriete 2012), faible qualité des logements neufs (Rebsamen 2021), VEFA (Jourdeuil 2019), complexité juridique (Dinh, à paraître) : de multiples changements dans la production neuve impactent les copropriétés et génèrent une certaine inquiétude du côté des spécialistes de la gestion.

Question de recherche :

Quelle est la fréquence des copropriétés neuves à risque ?

Travaux existants :

- Un indicateur de « fragilité potentielle » des copropriétés en construction au Céréma

Manques :

- Une analyse centrée sur la production neuve, faisant le lien avec les facteurs identifiés par les travaux qualitatifs

COPROPRIÉTÉS EN FAILLITE D'EUROPE

Contexte :

Les travaux comparatifs du Sénat (2007 et 2024) et les revues bibliographiques scientifiques (2017, 2021) n'identifient pas de cas de pays, en Europe, où les collectivités locales sont amenées à intervenir pour traiter des immeubles en copropriété rencontrant des difficultés. Il semble pourtant clairement exister des cas de difficulté (notamment de Europe de l'Est), mais celles-ci ne sont pas précisément décrites, ni la réaction de l'action publique.

Question de recherche :

Que se passe-t-il, dans d'autres pays Européens, quand une copropriété ne paye plus son fournisseur d'eau ou d'énergie ? Peut-elle être déclarée en faillite, et si oui, qu'advient-il alors de l'immeuble ? Comment les collectivités locales s'organisent-elles ? Existe-t-il des dispositifs de prévention au niveau national qui se révèlent efficace (obligation d'alimenter des provisions pour risques ou pour travaux, procédures de recouvrement d'impayés plus efficaces, fonds de mutualisation des risques mobilisable en cas de dette ...) ?

Travaux existants :

- Revues de littérature sur les copropriétés à l'international

Manques :

- S'intéresser aux copropriétés en dette et à leur traitement par l'action publique

Remarque :

- Un travail qui peut relever du secteur de l'étude

GÉOGRAPHIE DE LA DÉGRADATION

Contexte :

La géographie de l'intervention publique sur les copropriétés (liée notamment à la mobilisation des collectivités) et celle des difficultés (liée à d'autres phénomènes, pluriels) semble en partie distinctes. La construction de « Logécos », l'achat sur plan par des rapatriés d'Algérie, l'explosion de bulles immobilières font ainsi partie des phénomènes identifiés comme concourant à la multiplication de copropriétés en difficulté sur certains territoires.

Question de recherche :

Quels sont les invariants géographiques qui peuvent éclairer la concentration de copropriétés en difficulté et/ou traitées par l'action publique dans certains territoires ?

Travaux existants :

- Travaux sur la mobilisation des collectivités locales : Montfermeil, Clichy-sous-Bois, Marseille, agglomération de Lyon et de Grenoble
- Un indicateur de « fragilité potentielle » des copropriétés en cours de construction au Céréma

Manques :

- Une analyse plus systématique, ancrée dans la géographie

QUANTIFIER LE RISQUE DE DÉGRADATION

Contexte :

Beaucoup d'acteurs estiment que la présence de bailleurs, la taille de la copropriété, sa localisation, ses occupants augmentent la probabilité d'apparition ou de maintien de difficultés. Les recherches existantes, qualitatives, identifient des facteurs de risque et permettent de démêler cause et conséquences, mais ne permettent pas d'identifier des fréquences de risque.

Question de recherche :

Si l'on considère l'entrée dans un cycle de dégradation comme un risque inhérent aux copropriétés, quels sont les facteurs qui augmentent la probabilité de ce risque ?

Travaux existants :

- Aucun en économie/économétrie
- Un indicateur de « fragilité potentielle » des copropriétés en cours de construction au Céréma

Manques :

- Analyse économétrique précise, s'appuyant sur la littérature qualitative

GOUVERNER PAR INDICATEURS

Contexte :

Les opérations portées par l'Anah sont négociées entre les collectivités locales et les services locaux de l'Etat.

Questions pour la Recherche :

Quels sont actuellement les critères d'entrée dans un dispositif, et comment s'articulent-ils avec le fonctionnement quotidien de la copropriété ?

Travaux existants :

- Thèse d'Eva Simon sur la sélection des copropriétés par l'action publique entre 1980 et 2015 à Lyon, Grenoble, Marseille

Manques :

- Travaux plus récents, sachant que la posture de l'Anah a beaucoup évolué

QUELQUES EXEMPLES DE « BONs TERRAINS »

Retracer l'histoire d'une copropriété, la structuration de l'action publique locale, et les relations actuelles entre les personnes, la structure juridique et le bâti, bref, réaliser des monographies de copropriété, participe directement d'une meilleure connaissance des enjeux contemporains des copropriétés françaises, dans toute leur diversité.

Un très grand nombre de copropriétés pourraient être présentées dans cette section. Le choix ici est de souligner quelques cas signalés par des acteurs, et qui font directement écho aux « bonnes » questions de recherche identifiées plus haut. Sur chaque territoire, syndics, ADIL, conseillers France Rénov', opérateurs, ARC ou CLCV locales, parfois collectivités locales, peuvent être à même de proposer à l'enquêteur en science sociale des copropriétés qui correspondent à telle ou telle question de recherche.

Les terrains ont été regroupés en une géographie volontairement approximative de l'action publique locale, telle que les acteurs rencontrés la présentent le plus souvent. L'Ile-de-France, qui concentre un quart du parc de copropriétés française, est découpée entre la petite couronne (marquée par un marché immobilier tendu, des copropriétés de toute taille, une certaine densité, des collectivités locales urbaines, et sur certains territoires, des difficultés extrêmes) et sa périphérie, moins dotée en ingénierie urbaine. Précurseurs dans les années 1980 de la mise à l'agenda des copropriétés, l'ex-région Rhône-Alpes et les villes de la Reconstruction, sur les littoraux normands et bretons, semblent être des territoires où s'expérimentent des politiques publiques mieux dotées et davantage tournées vers la gestion qu'ailleurs. L'arc méditerranéen, à l'inverse, est généralement cité comme exemple de politiques publiques moins structurées, moins dotées, et confrontées à des copropriétés en très grandes difficultés. Enfin, le Centre, l'Est, le Nord et le Sud-Ouest figurent moins dans cette géographie des copropriétés en difficultés. Cette géographie empirique de l'action publique, gagnerait, comme indiqué plus haut, à être prise au sérieux et faire l'objets de travaux dédiés, croisant histoire de l'immobilier et histoire des politiques publiques.

LA GARE MONTPARNASSE, IMPROBABLE CO-PROPRIÉTÉ

Contexte :

Exemple de complexité juridique extrême. Une des premières copropriétés « à la découpe ».

Questions de départ :

Comment le syndic et les copropriétaires organisent-ils la gestion d'un ensemble immobilier certes valorisé mais extrêmement complexe ? Comment les copropriétaires parviennent-ils à se saisir de la gestion de leur immeuble ?

Terrains :

- Copropriétés au-dessus de la gare Montparnasse (immeubles de logement, centre commercial)

DEUX IMMENSES COPROPRIÉTÉS, DEUX DESTINS

Contexte :

Parly 2 et Grigny 2 sont les deux plus grandes « co-propriété²³ » de France. Construites à la même époque, par le même urbaniste (Robert Zellinger de Balkany), toutes deux à proximités d'aménités urbaines, elles connaissent des destins radicalement différents : l'une devient « la plus grande copropriété en difficulté d'Europe », quand la seconde « ne fait pas parler d'elle ».

Questions de départ :

Quelle est l'histoire résidentielle de ces copropriétés ? Connaissent-elles toutes les deux des malfaçons juridiques, bâties, des difficultés de commercialisation ?

Travaux de référence :

- Lefeuvre 1999
- Le Garrec 2010

Terrains :

- Grigny 2 à Grigny (91)
- Parly 2 au Chesnay (78)

²³ Parly 2 est une copropriété composée en partie d'une SAIC. Grigny 2, après avoir fonctionné sous le régime d'une copropriété composée de syndicats secondaires, est désormais scindée en copropriétés distinctes (33 au moment de la scission : 27 copropriétés d'habitation, 3 de parkings et 3 de commerces).

SOUTIEN À LA GESTION À GRIGNY 2

Contexte :

Plusieurs copropriétés de Grigny 2 font l'objet de mesures de soutien à la gestion. Mesures peu visibles, rarement mises en avant par l'EPFIF dans ses bilans écrits, elles pourraient constituer un contre-exemple intéressant de l'effet de l'action publique sur les copropriétés par rapport à la littérature existante.

Questions de départ :

Comment l'action publique se déploie-t-elle sur ces copropriétés considérées comme « en difficulté » mais pas « non redressables » ? Comment les copropriétés sont-elles triées (celles « à recycler », c'est-à-dire à exproprier et démolir, d'une part, celles « à conserver » de l'autre) ?

Travaux de référence :

- Lefeuvre 1999
- Le Garrec 2010

Terrains :

- Copropriétés de Grigny 2, à Grigny (91)

DEUX IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR EN COPROPRIÉTÉ, DEUX DESTINS

Contexte :

Les tour « Neptune » et « Saturne » se font face. Construites à la même époque, dans un même quartier, elles connaissent des destins très différents : l'une, considérée comme en difficulté irrémédiable, doit être démolie, quand l'autre est considérée comme simplement « fragile ».

Questions de départ :

Quelle est l'histoire résidentielle de ces copropriétés ?

Travaux de référence :

- Lefeuvre 1999
- Le Garrec 2010

Terrains :

- Le Val-Fourré à Mantes-la-Jolie

UNE RÉSIDENCE SERVICE EN DIFFICULTÉ, UNE TRÈS PETITE COMMUNE

Contexte :

La copropriété en difficulté – ici une résidence service, à l'origine pensée comme cossue – se situe dans une très petite commune, sans service habitat (il y a une assistante de mairie), avec une intercommunalité plutôt rurale qui ne semble pas outillée sur les copropriétés.

Questions de départ :

Quelle est l'histoire de cette copropriété et de sa spirale de difficultés ?
Quand la mairie repère-t-elle les difficultés et comment y fit-elle face ?

Travaux de référence :

- Lefevre 1999
- Simaillaud 2024
- Travaux sur les petites communes

Terrain :

- La résidence service de Soissy-sur-Ecole

UNE COPROPRIÉTÉ ... DE CAMPING

Contexte :

Malfaçon juridique par excellence : comment un camping peut-il être organisé sous la loi de 1965 ? Le camping semble confronté à la fois aux difficultés propres au camping (habitations à l'année, paupérisation) et aux copropriétés (endettement, conflits, mise sous administration judiciaire).

Questions de départ :

Qui, quand et comment a décidé d'organiser un camping sous la loi de 1965 ?

Comment ce « cocamping » fonctionne-t-il aujourd'hui ? Comment système de décision et système de voisinage s'articulent-ils ? Comment les difficultés du camping interagissent-elles avec celles de la copropriété, et inversement ?

Travaux de référence :

- Lefeuvre 1999
- Lion 2024, Vivre au camping.

Terrains :

- Le camping du domaine des Bréviaires, Yvelines (78)

ENTRE SKI ET DIFFICULTÉS

Contexte :

Suivies par Atout France, qui en a réalisé un premier diagnostic, deux copropriétés des Arcs, à Megève, semblent en début de cycle de dégradation. La commune, de petite taille, n'a que peu de moyens pour aborder la question.

Questions de départ :

Comment le cycle de dégradation se décline-t-il dans une copropriété de « tourisme » ?

Comment la commune et l'intercommunalité se saisissent-elles du sujet, sous quel angle et avec quels moyens ?

Terrains :

- Copropriétés des Arcs 1600/1800 à Megève

TRAVAUX FINANCÉS À 100% ET SENTIMENT D'ABANDON

Contexte :

Dans le quartier des Cervelières, à Vaulx-en-Velin, plusieurs copropriétés bénéficient de dispositifs publics très bien financés. Le syndic constate néanmoins que, dans ses échanges avec les copropriétaires, le discours qui domine est celui de l'abandon par les pouvoirs publics, sentiment qu'il lie aux problèmes d'insécurité dans le quartier.

Questions de départ :

Que perçoivent les copropriétaires et les habitants des copropriétés de Cervelière de l'action publique qui s'y déroule ? L'action publique est-elle connue, reconnue, décriée, remise en cause ? Comment les instances de gestion de la copropriété se positionnent-elles vis-à-vis des interventions publiques ?

Terrains :

- Copropriétés du quartier des Cervelière à Vaulx-en-Velin

INTERVENTIONS SUR LES PETITES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES DE SAINT-ETIENNE

Contexte :

Les petites copropriétés du centre-ville de Saint-Etienne font depuis plusieurs années l'objet d'une intervention publique structurée, allant du conseil en rénovation à l'expropriation, déclinée au cas par cas selon une analyse de la copropriété.

Questions de départ :

Comment l'action publique se structure-t-elle ? Sur quels critères différencie-t-elle les copropriétés « redressables » de celles « à recycler » ?

Terrains :

- Copropriétés ciblées par l'action de l'EPF local

SPIRALES DE DIFFICULTÉS

Contexte :

Le quartier de Pissevin à Nîmes, objet d'une ORCOD-IN, fait partie des exemples souvent cités par les acteurs publics comme d'un cas dont « on ne se sortira pas », aux côtés des copropriétés dégradées marseillaises, dont il semble partager plusieurs caractéristiques, tant sur le plan des difficultés des copropriétés que de l'action publique.

Questions de départ :

Quelle est l'histoire des copropriétés concernés et de l'action publique qui les vise ? L'action publique a-t-elle participé à l'accentuation de la perte de dynamique collective (comme dans Lefeuvre 1999) ou à l'apparition de zones sans droit (comme dans Lees 2014) ? Quelle place est-elle accordée à la gestion aujourd'hui dans l'action publique ?

Terrains :

- Le quartier du Pissevin à Nîmes

LA MOUSSON

Contexte :

Copropriétés dites « dégradées » typiques (de grands immeubles des années 1960, en « tour et barres ») considérée comme en difficulté, avec un syndic qui jette l'éponge, un passage en administration judiciaire, un syndic labellisé QualiSR.

Questions de départ :

Comment l'action publique se structure-t-elle vis-à-vis de la copropriété ?
Comment participe-t-elle de l'amélioration ou de la dégradation de la dynamique collective de la copropriété ? Quel rôle le syndic joue-t-il ?

Terrains :

- La Mousson à Montpellier

UN PLAN DE SAUVEGARDE DEMANDÉ ET UN DISPOSITIF ARTISTIQUE SUR LA MÉMOIRE

Contexte :

Placée sous arrêté de péril suite à la dégradation des bétons des balcons de l'immeuble (de grande hauteur), la copropriété des Minimes négocie une entrée en Plan de Sauvegarde, et met en place un important programme de travaux, doublé d'une démarche de valorisation de l'histoire de la copropriété.

Questions de départ :

Quelle est l'histoire de cette copropriété ? Comment parvient-elle à s'inscrire dans un dispositif public ? Comment l'action publique locale est-elle structurée ? Le Plan de Sauvegarde déployé s'apparente-il aux pratiques déployées par les collectivités locales sur le reste du territoire métropolitain, ou a-t-il des caractéristiques distinctes ? Quelle place est-elle accordée à la gestion ?

Terrains :

- Copropriétés des Minimes, Toulouse

COPROPRIÉTÉS SUR TERRITOIRE EN DÉPRISE

Contexte :

Désindustrialisation et perte de population entraînent des situations où des copropriétés en difficulté se retrouvent sur un marché marqué par la vacance.

Questions de départ :

Comment l'action publique vis-à-vis des copropriétés en difficulté s'organise-t-elle dans un territoire en déprise ? Retrouve-t-on une action publique similaire qu'ailleurs, avec les mêmes effets ?

Terrains :

- Mulhouse, villes désindustrialisées du Nord, ...

CARENCE EN TERRITOIRE PEU TENDU

Contexte :

Situées largement en dehors des territoires les plus visibles sur les enjeux de copropriétés, la commune de Saint-Etienne du Rouvray déclare une copropriété en carence en 2022.

Questions de départ :

Comment l'action publique vis-à-vis des copropriétés en difficulté s'organise-t-elle dans le territoire ? Comment la gestion y est-elle prise en compte ? Comment les autres copropriétés en difficulté du territoire sont-elles suivies ?

Terrains :

- Saint-Etienne du Rouvray

BIBLIOGRAPHIE

Recherches sur les copropriétés

Pour les recherches antérieures à 2020, le lecteur est invité à consulter le Panorama des recherches en sciences sociales publié par le PUCA. <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/coproprietes-panorama-des-recherches-en-sciences-a2502.html>

Recherches récentes sur les copropriétés françaises

Recherches postérieures à 2020 ; revue non exhaustive.

Aussedat 2025, *Déloger et reloger en quartier d'habitat indigne : une analyse comparative entre une situation métropolitaine (Marseille) et une situation ultramarine (Mayotte)*, Thèse en sociologie, sous la direction d'Elise Palomares et Valerie Sala pala.

Bergerand M., 2024. *L'habitat social de fait : un habitat sans valeur(s) ? Dynamiques résidentielles, patrimoniales et de régulation dans le marché locatif précaire des quartiers centraux marseillais*, Thèse de doctorat en aménagement et urbanisme, sous la direction de Yankel Fijalkow et Claire Levy-Vroelant.

Carriou C., Boissonade J., 2023. Habiter en copropriété peut-il être émancipateur ? Regard croisé sur deux opérations d'accession sociale à la propriété a Paris et a Nanterre » in Claire Carriou (Dir.). *Pratiques d'émancipation urbaine*. E ditions Le Manuscrit, 2023, p.27 53.

Davy A-C et al., 2023. *Les mutations contemporaines du syndic de copropriété*, rapport de recherche pour le PUCA, <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/les-mutations-contemporaines-des-syndics-de-copropriete/>

Davy A-C et al., 2024. Être syndic en Ile-de-France, rapport de recherche pour le PUCA, <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/etre-syndic-en-ile-de-france/>

Fijalkow, Y. et Maresca, B. 2022. 7. Copropriété, colocation : des collectifs sans projet. In *L'archipel résidentiel : Logements et dynamiques urbaines*, Armand Colin, p. 163-179. <https://shs.cairn.info/l-archipel-residentiel--9782200633769-page-163?lang=fr>

Fol S., Gali P., Gimat M., Mondain M., & Soichet H. 2024. Cohabiter dans une copropriété issue de la vente HLM. Diversification des statuts d'occupation, mixité sociale et rapports de voisinage. *Métropoles*, (34). <https://journals.openedition.org/metropoles/10715>

Gimat M., Fol S., Gali, P., Lefeuvre MP, Mondain, M., & Soichet, H. 2024. Les organismes Hlm et leurs locataires face au marché immobilier francilien, rapport de recherche pour le programme vente HLM, <https://www.recherche-ventehlmm.fr/synthese-des-resultats>

Gourvennec E. 2022, L'accession sociale à la propriété en habitat participatif : de la participation instituée aux pratiques collectives quotidiennes, in *éCoHabiter : des environnements pluriels*, Girard Muriel, Mésini Béatrice, Editions Imbernon, Marseille, pp.98-105.

Habouzit R., 2024. *Démolir les copropriétés dégradées, Sociologie d'un programme de rénovation urbaine*, Le lien social, 302p.

Kabriti A., 2023. Une démocratie des millièmes : hiérarchie des copropriétaires et investissements différenciés. Enquête ethnographique sur les Assemblées Générales de copropriétaires en région parisienne », mémoire de Master 2 Ecole des hautes études en sciences sociales.

Lefeuvre M-P., Chantepie G., François C., Leone F., Melot R., Schijman E., *Vivre en copropriété. L'indivision en pratiques*, LGDJ, Lextenso éditions, coll. « Droit et Société », 2023, 189 p.

Le Garrec S., Leroy M., 2023. *L'épreuve du neuf*, rapport de recherche pour Leroy Merlin Source, <https://www.leroymerlinsource.fr/habiter/recherche-habitat-lachat-sur-plan-ou-lepreuve-du-neuf/>

Devaux C., Habouzit R., Cordier M., & Le Garrec S., 2024. *Vente Hlm et copropriétés mixtes : gestion et fonctionnement social* , rapport de recherche pour le programme vente HLM, <https://www.recherche-ventehlmm.fr/synthese-des-resultats>

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

Mignon S., 2024. L'intervention publique en copropriété dégradée Quelle réaction des propriétaires occupants du Parc Corot à l'annonce de leur relogement ? *Sciences de l'Homme et Société*. (dumas-04650213)

Simailaud, 2021. Copropriétés : les petites copropriétés « sans syndic » à Flers Agglo : une catégorie pertinente ? *cahier du PUCA*, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/les-petites-coproprietes-sans-syndic-une-a2541.html>

Reveillère C., 2022. *Demain c'est loin, et aujourd'hui c'est déjà trop tard : vivre et gouverner le délogement dans deux espaces populaires en attente de rénovation urbaine*, Thèse de sociologie sous la direction de Claire Lemerrier et Jérôme Pélisse.

Recherches en cours de publication

Roy E., Chesnel K., Colin F., Dieudonné P., Garat I., Pringent L., Copropriétés à l'œuvre dans les centres-villes reconstruits, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/copropriete-a-l-oeuvre-dans-les-centres-villes-a2621.html>

Lebois V., Dietschy M., Marx E., Servain P., recherche-action Coopro. Partie 1. L'accompagnement des copropriétés neuves : une diffusion de la participation dans l'habitat ordinaire ; Partie 2. Cinq monographies ; Partie 3. Synthèse comparative des cinq monographies, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/developper-une-communaute-habitante-au-sein-des-a2622.html>

Dinh S., Des copropriétés dans les quartiers dits durables nantais : production, (anticipation de) gestion et stratégies des professionnels, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/quartiers-durables-nantais-et-fabrique-s-de-la-a2620.html>

Devaux C., Le Garrec S., Habouzit R., Leclerc B., recherche sur les syndicats bénévoles dans l'Orne et en Ile-de-France, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/synbiose-syndics-benevoles-initiative-organisation-a2619.html>

Courbebaisse A., Leroy M., Rubens L., Habiter et voisiner dans les espaces des copropriétés intergénérationnelles. Mes Vieux voisins, enquête sur les relations anciens-nouveaux en copropriété horizontale, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/mes-vieux-voisins-consequences-sociales-et-a2618.html>

Recherches citées dans le présent ouvrage

Aussedat 2025, *Déloger et reloger en quartier d'habitat indigne : une analyse comparative entre une situation métropolitaine (Marseille) et une situation ultramarine (Mayotte)*, Thèse en sociologie, sous la direction d'Elise Palomares et Valerie Sala pala.

Dinh S., (à paraître). Des copropriétés dans les quartiers dits durables nantais : production, (anticipation de) gestion et stratégies des professionnels, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/quartiers-durables-nantais-et-fabrique-s-de-la-a2620.html>

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

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

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

Habouzit R., 2024. *Démolir les copropriétés dégradées, Sociologie d'un programme de rénovation urbaine*, Le lien social, 302p.

Jourdheuil Hincker A-L, 2019. *Une architecture de promoteur pour le logement social : la Véfa HLM*, thèse en aménagement et architecture, sous la direction de Yankel Fijalkow et Véronique Biau.

Kabriti A., 2023. Une démocratie des millièmes : hiérarchie des copropriétaires et investissements différenciés. Enquête ethnographique sur les Assemblées Générales de copropriétaires en région parisienne », mémoire de Master 2 Ecole des hautes études en sciences sociales.

Lees J., 2014. *Ethnographier la précarité énergétique: Au-delà de l'action publique, des mises à l'épreuve de l'habiter*. Thèse soutenue sous la direction de S. de Cheveigné et de F. Bouillon, EHESS (Ecole des Hautes Etudes en Science Sociale) : Paris. 571p.

Lefeuvre M.P., 1999. *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, La Tour d'Aigue, Editions de l'Aube, 183 p.

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

Lefeuvre M-P. et all, 2020. *La copropriété, vers une transition juridique ? Entre propriété privée et gestion collective, «les mondes sociaux de la copropriété»*, 246p.

Le Garrec S., 2010. *La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse urbaine à un problème de gestion ? : les Bosquets à Montfermeil (93)*, Thèse de doctorat en Urbanisme et Aménagement, sous la direction de F. Drosso et C. Lelévrier, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris-Est, Créteil, 595p.

Lelévrier C., 2000. *Regroupements d'immigrés. Des catégorisations aux processus de mobilité et d'accès au logement*, Thèse de doctorat en Urbanisme, sous la direction d'Y. Grafmeyer, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII, Créteil, 424 p.

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

Morel H., 2025. *Création et premières mises en œuvre des OFS-BRS (2017-2022). Chronique de la production d'un nouveau dispositif d'aide à l'accession à la propriété résidentielle*. Thèse de doctorat en aménagement, sous la direction de Marie-christine Jaillet et Fabrice Escaffre.

Reveillère C., 2022. *Demain c'est loin, et aujourd'hui c'est déjà trop tard : vivre et gouverner le délogement dans deux espaces populaires en attente de rénovation urbaine*, Thèse de sociologie sous la direction de Claire Lemerrier et Jérôme Pélisse.

Roy E., Chesnel K., Colin F., Dieudonné P., Garat I., Pringent L., 2025. Copropriétés à l'œuvre dans les centres-villes reconstruits, rapport de recherche pour le PUCA. <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/copropriete-a-l-oeuvre-dans-les-centres-villes-a2621.html>

Simon E., 2017. L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble. Thèse de Science politique, soutenue à l'Université Grenoble Alpes, 819p. (<tel-01690905>)

Simon E., 2021. Copropriétés : Panorama des recherches en sciences sociales, *cahier du PUCA*.

Simaillaud, 2021. Copropriétés : les petites copropriétés « sans syndic » à Flers Agglo : une catégorie pertinente ? *cahier du PUCA*, <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/les-petites-coproprietes-sans-syndic-une-a2541.html>

Toubon J.-C., *Le mouvement P.A.C.T. : logiques d'intervention et utilisation institutionnelle, Contribution à l'histoire de l'amélioration de l'habitat*, Paris, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France, février 1981.

Toubon J.-C., « Les Pact et la genèse d'une politique », in Duport Jean-Pierre (dir.), *40 ans de réhabilitation de l'habitat en France*, Paris, Economica, 1989a, p. 28-53

Toubon J.-C., « Les Pact-Arim comme opérateurs : la lente organisation d'un nouveau secteur d'intervention », in Duport Jean-Pierre (dir.), *40 ans de réhabilitation de l'habitat en France*, Paris, Economica, 1989b, p. 98-12

Vergriete P., 2013. *La ville fiscalisée : politiques d'aide à l'investissement locatif, nouvelle filière de production du logement et recomposition de l'action publique locale en France (1985-2012)*. Thèse de doctorat en aménagement, Université Paris-Est.

Rapports cités

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

Girometti L., Leclercq F., 2021. Rapport de la mission sur la qualité du logement, Référentiel du logement de qualité, 90p. <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Rapport%20Mission%20Logement%20210904.pdf>

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

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

Sénat 2024. Rapport fait au nom de la commission d'enquête sur la paupérisation des copropriétés immobilières, Présidente Mme Amel GACQUERRE, Rapporteuse Mme Marianne MARGATÉ, <https://www.senat.fr/travaux-parlementaires/structures-temporaires/commissions-denquete/pauperisation-des-coproprietes-immobilieres.html>

COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ(S)

PANORAMA DES QUESTIONS DE RECHERCHE

L'objectif de ce panorama des questions de recherche urbaine sur les copropriétés en difficulté est triple. Tout d'abord, il s'agit de pointer l'importance potentielle de ce champ de recherche et de son besoin d'une communauté scientifique. Ensuite, il s'agit de donner aux équipes de recherche et aux acteurs spécialistes un aperçu de l'ensemble des « bonnes » questions de recherches qui ont pu être identifiées par le PUCA. Enfin, il vise à faciliter le démarrage de recherches sur une « bonne » question.

■

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.