



GOUVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Connaitre et
comprendre les
copropriétés,
les mobiliser
pour la ville durable

PROGRAMME DE RECHERCHE 2022-2025

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

EN BREF

6 recherches dont
2 recherches-actions
Début : 2022 - Clôture : 2025

Mots-clés :

Syndics professionnels, syndics bénévoles, gestion, mobilisation collective, relations intergénérationnelles, fabrique des copropriétés, mise en copropriété, copropriétés horizontales, éco-quartiers, centres-villes.

Conseil scientifique :

- **Marie-Pierre Lefeuvre**, Professeure en Sociologie, Université de Tours
 - **Christine Lelévrier**, Professeure, Ecole d'Urbanisme de Paris, Université Paris-Est Créteil
 - **Anne D'Orazio**, Maître de conférences en Ville & Territoires, Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Paris la Villette
- Avec l'appui de Flavia Léone, Doctorante, Université Paris Marne-la-Vallée.

Partenaires du programme :

Agence nationale de l'habitat (ANAH), Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT), Direction générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), Fondation de France, Leroy Merlin Source, Matera

Organismes associés :

Association Nationale des Gestionnaires de Copropriété (ANGC), Association des Responsables de Copropriété (ARC), Association Nationale pour l'Information sur le Logement (ANIL), Assemblée des Communautés de France (AdCF), Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), Association de consommateurs Consommation, Logement et cadre de Vie (CLCV), Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme (FNAU), Union Sociale pour l'Habitat (USH), Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS), Procvivis, Urbanis



LE PROGRAMME DE RECHERCHE

Bien qu'organisant un tiers des logements français, les copropriétés demeurent peu exploitées par les sciences sociales. Ce programme de recherche vise à permettre l'émergence de recherches axées sur les principaux besoins de connaissance identifiés par les acteurs et chercheurs des copropriétés françaises.

Trois objectifs :

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

Financement :

Un jury composé d'un conseil scientifique et d'experts de la ville et des copropriétés a sélectionné 6 projets financés par le PUCA (dont le budget initial est financé par les ministères de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires) et ses partenaires. Au total, près de 500 000€ ont été réunis pour des projets de recherche, estimés, au total, à un coût de 700 000€.

Vie du programme :

Lancés début 2022, les projets de recherche se clôturent en 2025. Chercheurs et experts auront, tout au long du programme, de multiples occasions de croiser leurs expertises : journées d'études, points en bilatéral autour d'un projet de recherche, webinaires de restitution des résultats intermédiaires et publications, dans une collection dédiée, rythmeront les 4 années du programme.



Pour retrouver toutes les infos sur le programme de recherche flashez ce QR code.

LES 6 RECHERCHES

AXE

ÊTRE SYNDIC

LES MUTATIONS CONTEMPORAINES DU MÉTIER DE SYNDIC.

Durée : 18 mois

Equipe :

Anne-Claire Davy, Franziska Barnhusen (Institut Paris Région) et Gaëtan Bri-sepierre, Sylvaine le Garrec, Claire Juillard, sociologues indépendants.

L'activité de syndic et ceux qui l'exercent ont fait, jusqu'à présent, l'objet de peu d'attention de la part de la recherche sociologique et des décideurs publics. Leur analyse apparaît nécessaire pour mieux saisir comment les enjeux d'amélioration de la gestion et de la gouvernance des copropriétés, ainsi que les objectifs de transition énergétique peuvent s'articuler avec les pratiques réelles, les intérêts et les représenta-

tions que les syndic ont de leur posture et de leur rôle. La recherche articule approche statistique, entretiens avec des acteurs ayant pesé sur l'organisation de la profession et entretiens auprès des professionnels travaillant, au quotidien, comme syndic. L'ambition est d'explorer un champ d'activité dans sa complexité et dans sa diversité, sa structuration historique et ses tendances récentes, son organisation collective et ses valeurs, pour mieux en saisir l'ensemble des pratiques et des enjeux actuels.

Soutien financier :

FNAIM, ANAH, PUCA.



#Syndics professionnels, #Professions immobilières,
#Syndics bénévoles et coopératifs, #Gestion, #Rénovation,
#Numérique

AXE

ÊTRE SYNDIC

SYNBIOSE : SYNDICS BÉNÉVOLES : INITIATIVE, ORGANISATION ET SENS DE L'ENGAGEMENT.

Durée : 30 mois

Equipe :

Camille Devaux, Maîtresse de conférences à l'université de Caen, Rémi Habouzit, maître de conférences à l'Université Sorbonne Paris Nord, Benjamin Leclercq, post-doctorant à l'Université Catholique de Louvain, Sylvaine le Garrec, sociologue indépendante.

Une large part des copropriétés gérées le sont par un syndic non-professionnel, qu'il s'agisse de syndic bénévoles ou de syndic coopératifs. Qui sont les syndic bénévoles ? Quelles copropriétés gèrent-ils ? Comment ce caractère non professionnel se répercute-t-il sur les capa-

cités d'agir collectives de la copropriété ? Quels sont les impacts de la posture de syndic bénévole sur les relations sociales qui structurent le syndicat des copropriétaires et les rapports de voisinage ? La recherche articule approche statistique, entretiens avec des acteurs référents pour ces syndic bénévoles, entretiens avec des syndic bénévoles et études de cas de copropriétés.

Soutien financier :

FNAIM, Matera, ANAH, PUCA.

LES 6 RECHERCHES

AXE | EXPÉRIMENTER LES MOBILISATIONS COLLECTIVES

MES VIEUX VOISINS - CONSÉQUENCES SOCIALES ET SPATIALES DU VIEILLISSEMENT DANS LES COPROPRIÉTÉS HORIZONTALES DES ANNÉES 1970 À TOULOUSE ET À BRUXELLES.

Durée : 36 mois

Equipe :

Audrey Courbebaisse, (architecture-ethnologie), LOCI-LAB, UCLouvain ; Mannon Leroy, (sciences politiques, éducation populaire), L'Echappée des copropriétés Lolita Rubens, (psychologie sociale), Université Paris-Est Créteil, CIRTES ; Marta Malinverni (architecture), LOCI-LAB, UCLouvain.

Mes vieux voisins propose de questionner les conséquences sociales et spatiales du vieillissement des résidents de copropriétés horizontales conçues pour l'accession à la propriété dans les années 1970.

S'il est souvent question du vieillissement du parc immobilier privé, la question du vieillissement de ses populations reste elle, peu traitée. La recherche part

de l'hypothèse que les deux processus de vieillissement ne sont pas si étrangers l'un à l'autre, les bâtiments ayant vieilli en même temps que leurs propriétaires. L'équipe travaille sur le clivage entre les anciens résidents et les nouveaux venus, clivage qui se manifeste, entre autres, dans les rapports entretenus à l'espace collectif de la copropriété, dans la gestion de celle-ci, dans les projections sur le devenir de la copropriété, et retarde voire entrave la rencontre et la mobilisation collective au sein de la copropriété. Le projet vise à comprendre les réalités et les raisons de ce clivage, et à faire émerger des "lieux" de rencontre et de construction collective possibles entre les deux générations, via une démarche participative ayant recours aux outils d'éducation populaire.

Soutien financier :

ANCT, Fondation de France, Leroy Merlin Source, ANAH, PUCA.

#Mobilisation collective, #Recherche-action, #Espaces partagés, #Relations intergénérationnelles, #Dynamique de groupe, #Accompagnement, #Compétence, #Apprentissage



AXE | EXPÉRIMENTER LES MOBILISATIONS COLLECTIVES

COOPRO : DÉVELOPPER UNE COMMUNAUTÉ HABITANTE AU SEIN DES COPROPRIÉTÉS.

Durée : 24 mois

Equipe :

Valérie Lebois, Mireille Diestchy, Maîtresses de conférence à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Strasbourg, Sandrine Glatron, directrice de recherche CNRS, Laboratoire LinCS, Université de Strasbourg, Pierre Servain, docteur en sociologie au Labers (EA3149), Université de Brest et Emmanuel Marx, Association Ecoquartier Strasbourg

La recherche-action vise à étudier 3 hypothèses qui semblent favorables à la création de communautés habitantes au sein des copropriétés :

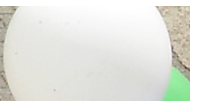
- la multiplication contemporaine des espaces partagés
- l'avènement de la figure d'accompagnateur, en tant que tiers-facilitateur extérieur
- les compétences habitantes qui pourraient être étayées ou développées via la gestion des copropriétés.

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

- Le 1^{er} niveau consiste à cerner et à rendre compte des évolutions concernant le développement d'espaces partagés et la mise en œuvre de processus d'accompagnement des habitants dans la (re)prise en main collective de leur immeuble. Ces deux phénomènes seront étudiés à partir d'enquêtes de terrain et de mise en perspective de retours d'expériences
- Le 2^e niveau consiste à initier la création d'un living-lab "Coopro" travaillant à la généralisation de pratiques de gouvernance partagée, et à la légitimation de ce champ d'expériences. Il s'agit de faire du domaine de la copropriété un terrain d'apprentissage commun autour des enjeux d'organisation collective et de vivre-ensemble.

Soutien financier :

ANCT, ANAH, PUCA.



LES 6 RECHERCHES

AXE

FABRIQUE ET RÉGÉNÉRATION DES COPROPRIÉTÉS

QUARTIERS DURABLES NANTAIS ET FABRIQUE(S) DE LA COPROPRIÉTÉ.

Durée : 18 mois

Equipe :

Sonia Dinh, doctorante,
Lucille Gréco et Flore Trautmann, le Sens de la Ville

Cette recherche s'intéresse à la fabrique de la copropriété et à son organisation, à l'épreuve d'un engouement pour les communs dans les éco-quartiers. L'enjeu est de mieux comprendre le système d'acteurs de la « fabrique » de la copropriété et en particulier d'analyser les articulations entre « mondes de la production » (acteurs du projet urbain) et « mondes de la gestion » (acteurs de la copropriété).

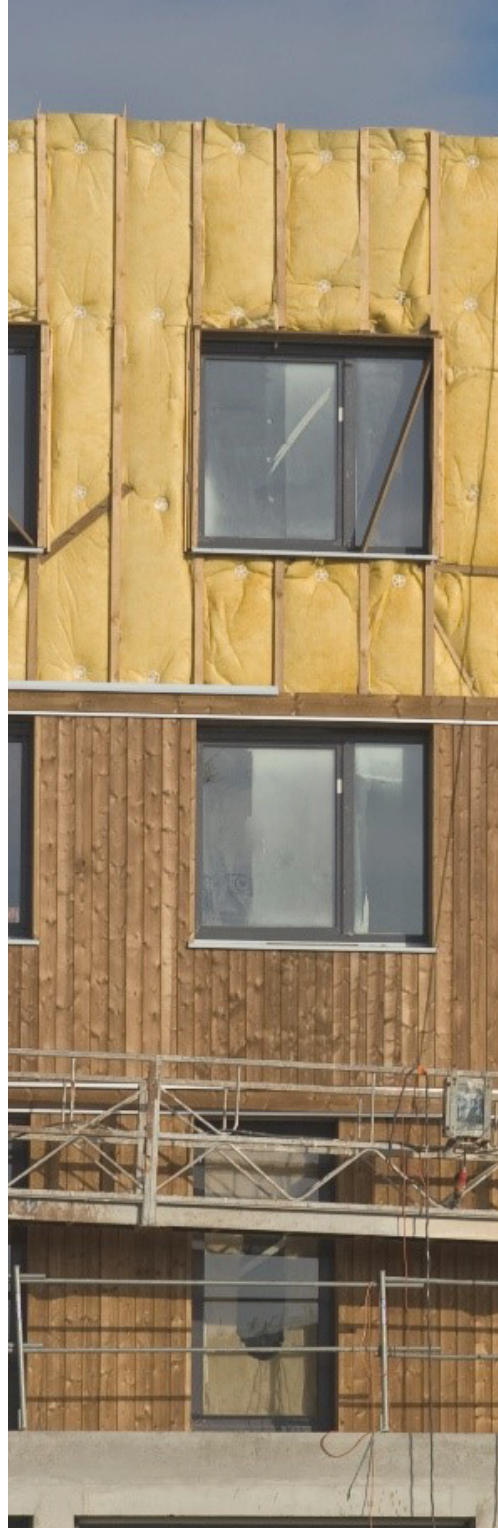
En termes de méthode, le projet s'inscrit dans une approche monographique à partir du contexte nantais, en s'appuyant sur un partenariat étroit avec l'aménageur de l'Île de Nantes, la Samoa. Il

s'agit d'observer les étapes clés de la livraison, de la première assemblée générale et des premières réunions et de « remonter » la chaîne de l'histoire de la fabrication de la copropriété.

L'objectif est d'identifier une chaîne de la fabrique de la copropriété en distinguant des étapes-clés, les acteurs mobilisés et les éventuelles difficultés rencontrées, dans le processus puis dans le fonctionnement des premiers temps de la copropriété. A partir de l'analyse de copropriétés récentes à l'heure des impératifs écologiques et participatifs, il s'agira de déterminer si ce type de copropriétés génère une fabrique alternative de la copropriété et plus globalement laisse entrevoir des évolutions structurelles du fonctionnement de la copropriété et de sa conception par les différents acteurs impliqués.

Soutien financier :

ANAH, PUCA.



#Eco-quartiers, #Fabrique des copropriétés, #Système d'acteurs, #Centres-villes reconstruits, #Politique publique locale

AXE

FABRIQUE ET RÉGÉNÉRATION DES COPROPRIÉTÉS

COPROPRIÉTÉ À L'ŒUVRE DANS LES CENTRES-VILLES RECONSTRUITS.

Durée : 30 mois

Equipe :

Elise Roy, maître de conférence à l'Ecole Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes, Lionel Prigent, professeur à l'Université de Bretagne occidentale, Géoarchitecture Patrick Dieudonné, maître de conférence à l'Université de Bretagne, Isabelle Garat, maître de conférence habilitée à diriger des recherches, Université de Nantes, Florie Colin, post-doctorante au laboratoire de Géoarchitecture à l'Université de Bretagne Occidentale, Kevin Chesnel, post-doctorant, Lucile Garnier, doctorante au laboratoire CRENAU/AAU

À partir du terrain singulier des copropriétés inscrites dans le tissu des villes de la

Reconstruction qui composent les centres de différentes villes françaises, cette recherche s'intéresse aux copropriétés comme « objet urbain ».

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

- Ficelles et trajectoires de transformation des centres-villes Reconstruits par leur tissu de copropriétés, avec les copropriétaires
- Les copropriétaires et les habitants des copropriétés issues de la Reconstruction : acteurs de leur cadre de vie, acteurs urbains.

Soutien financier :

ANAH, PUCA.



| AUTOUR DU PROGRAMME ...

Une collection de cahiers de recherche

- Prélude au programme, le panorama des recherches existantes et à imaginer sur les copropriétés procède d'un patient travail de recensement des travaux existants et manquants autour du thème de la copropriété française.
- Comment fonctionne une petite copropriété sans syndicat dans une ville moyenne française ? Travail exploratoire, ce cahier ouvre le débat de recherche sur les très petites copropriétés.



Les cahiers sont disponibles en ligne :
<https://bit.ly/3y1Cb2H>
et, sur demande, en version imprimée.

| AUTOUR DU PROGRAMME ...

Des rencontres régulières acteurs-chercheurs

Chercheurs et acteurs membres du programme se rencontrent tous les six mois, pour échanger sur les travaux de recherche et contribuer à leur avancement collectif.

Un cycle de webinaires à venir

Pour ouvrir le débat à une communauté plus large, les résultats des travaux de recherche seront mis en débat par le biais d'un cycle de webinaires.

Des groupes de travail

Pour progresser sur les méthodes de recherche, deux groupes de travail travaillent respectivement sur l'utilisabilité du registre d'immatriculation des copropriétés et sur la recherche-action en copropriété.



INFORMATIONS

Responsable du programme de recherche :

Eva Simon, chargée de programme

Bénédicte Bercovici, chargée de valorisation

Contact : eva.simon@developpement-durable.gouv.fr



Pour retrouver toutes les infos
sur le programme de recherche
flashez ce QR code.

Plan Urbanisme Construction Architecture
Grande Arche de La Défense
92055 Paris La Défense
Tél. 33 (0)1 40 81 24 33

www.urbanisme-puca.gouv.fr



Partenaires institutionnels



agence nationale
de la cohésion
des territoires

Représentants des
professionnels
& Professionnels



Fondation

