

RECHERCHE SYNBIOSE

Syndics Bénévoles : Initiative, Organisation et Sens de l'Engagement

Rapport final

Juin 2026



PROGRAMME DE RECHERCHE 2022-2025

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

Camille Devaux – Université de Caen, ESO UMR 6590

Rémi Habouzit – Université Sorbonne Paris Nord, IDPS

Benjamin Leclercq – Université de Strasbourg, LinCS UMR 7069

Sylvaine Le Garrec – Sociologue indépendante



Cette recherche a bénéficié du soutien financier :

- Du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA)
- De l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)
- De la FNAIM
- De Matera



| AGIR POUR LE LOGEMENT |



Sommaire

INTRODUCTION.....	5
La mise en mouvement des copropriétés : un problème public.....	5
La mobilisation collective des copropriétaires : le ressort central du dynamisme d'une copropriété.....	6
Les syndic non-professionnels : un atout pour la mise en mouvement ?	6
Le syndic non-professionnel : définitions et règles d'exercice	7
De la diffusion de la gestion non-professionnelle à sa pratique et ses effets : trois axes de recherche	8
Une méthodologie de recherche en deux phases	10
La constitution de l'échantillon de l'enquête qualitative dans l'Orne et en Île-de-France.....	12
Plan du rapport	15
 CHAPITRE 1. UNE APPROCHE NATIONALE DES SYNDICS NON-PROFESSIONNELS	17
1. Les « territoires » des copropriétés gérées en SNP à partir du Registre National des Copropriétés.....	17
2. Les caractéristiques des copropriétés gérées en SNP à travers le RNC.....	23
Conclusion.....	25
 CHAPITRE 2 : LE RECOURS AU SYNDIC NON-PROFESSIONNEL : PROFILS ET TRAJECTOIRES DE COPROPRIETES	26
1. Un profil d'immeuble ?	26
2. Un choix qui s'inscrit dans « l'histoire résidentielle » de la copropriété.....	35
3. Une alternative face aux défauts supposés des syndic professionnels	46
Conclusion.....	52
 CHAPITRE 3 : LE RECOURS AU SYNDIC NON-PROFESSIONNEL : PROFILS ET TRAJECTOIRES D'INDIVIDUS	53
1. Notre échantillon d'enquête : une diversité de profils	53
2. Une trajectoire professionnelle ressource de l'engagement	58
3. Un engagement ? Différentes façons d'appréhender la fonction.....	65
4. Des relations hétérogènes à la propriété	70
5. Cinq profils-types de syndic non-professionnels	73
Conclusion.....	79
 CHAPITRE 4 : ÊTRE SYNDIC NON-PROFESSIONNEL AU CONCRET	82
1. Une variété de tâches.....	82
2. La fonction de SNP : chronophage... pour certains	90
3. Se confronter à des difficultés et bénéficier de ressources inégales	95
4. Les points de satisfactions et le sens donné à la fonction	106
Conclusion.....	112
 CHAPITRE 5 : LE SYNDIC NON-PROFESSIONNEL ET LES DYNAMIQUES COLLECTIVES	113
1. Le SNP et les autres copropriétaires : un système de gestion ?	113
2. Le SNP : un rôle d'impulseur ?	127
3. Gestion et voisinage : une faible interpénétration ?	135
4. Un rapport distancié aux pouvoirs publics.....	140
5. Vécu et perspectives pour les syndic non professionnels rencontrés	142
Conclusion.....	145

CONCLUSION GENERALE.....	146
BIBLIOGRAPHIE	148
ANNEXES	153
Annexe 1 – Le traitement des données du Registre national d’immatriculation des copropriétés	153
Annexe 2 – Grille d’entretien acteurs nationaux	157
Annexe 3 – Zoom sur les copropriétés ornaïses gérées par un SNP	160
Annexe 4 - Caractéristiques des SNP ornaïses.....	168
Annexe 5 – Grille d’entretien avec les syndics non-professionnels.....	170
Annexe 6 – Courrier de présentation de l’enquête – Orne.....	172
Annexe 7 – Affiche communication enquête ornaïse.....	173
TABLE DES ILLUSTRATIONS	174
TABLE DES MATIERES.....	175

Introduction

La mise en mouvement des copropriétés : un problème public

Très peu répandues avant la Première Guerre mondiale, les copropriétés se sont considérablement développées depuis les années 1950, sous l'effet concomitant des politiques de démocratisation de l'accès à la propriété et au crédit immobilier, de l'essor de la promotion immobilière et de la vente à la découpe des immeubles de rapport (Topalov, 1987)¹. Aujourd'hui, en France, près d'un ménage sur trois habite dans une copropriété et cette part ne cesse d'augmenter.

La copropriété est également un objet juridique relativement récent, puisque ses règles de fonctionnement actuelles ont été définies par la loi du 10 juillet 1965 et son décret du 17 mars 1967. Or, cette nouvelle forme d'organisation collective a très rapidement manifesté des difficultés qui se sont exprimées par la multiplication de contentieux, un fort taux d'absentéisme aux assemblées générales et des blocages dans les décisions (Ballain, Jacquier, 1984). Aujourd'hui, plus de 50 ans plus tard et après de nombreuses évolutions de la « loi de 65 », les copropriétés posent toujours problème, jusqu'à avoir été érigées en « problème public »². En 1994, tout d'abord, des dispositifs spécifiques sont instaurés en direction des « copropriétés en difficulté » et des « copropriétés dégradées » (Beck, 2005 ; Lefeuvre, 2007 ; Le Garrec, 2010 ; Simon, 2017). Cette dynamique se poursuit en 2010 autour de la question plus vaste de la « rénovation énergétique des copropriétés » (Brisepierre, 2011 ; Le Garrec, 2015). Alors que ces mesures visaient principalement les copropriétés des années 1950-1970, le rapport Braye en 2012 a déplacé la focale de l'action publique. En effet, il met en avant les fragilités inhérentes à cette forme d'organisation et de gestion et montre que « les difficultés des copropriétés » correspondent à un phénomène diffus : tout type d'immeuble peut être concerné et près de 1 000 000 de logements en France sont touchés (Braye, 2012, p. 26).

Cette nouvelle formulation du problème public fait écho au constat que les copropriétés, d'une manière générale, sont peu dynamiques en matière d'entretien et d'amélioration, alors que nombre d'entre elles requièrent des rénovations. Les copropriétés témoignent en outre de fragilités persistantes en termes de gouvernance et de gestion qui se manifestent non seulement par cette inertie concernant les décisions de travaux, mais aussi par la multiplication des contentieux et des impayés de charge. Ces dysfonctionnements sont aujourd'hui d'autant plus préoccupants que plusieurs éléments de contexte accentuent les fragilités des copropriétés :

- elles sont de plus en plus sollicitées pour opérer des transformations importantes, notamment pour répondre aux enjeux de la transition écologique ;
- les charges et le niveau d'endettement des accédants augmentent ;

¹ La vente à la découpe consiste, pour le propriétaire d'un immeuble, à découper des lots pour pouvoir ensuite les mettre en vente. Ainsi, un immeuble en monopropriété devient une copropriété

² La notion de « problème public » au sens large comprend « l'ensemble des problèmes perçus comme appelant un débat public, voire l'intervention des autorités politiques légitimes » (Padioleau, 1982 : 25)

- les prix de l'immobilier sont déconnectés des revenus comme des qualités techniques des immeubles ;
- les dispositifs de défiscalisation continuent à soutenir le développement d'une propriété locative morcelée (Massot, 2003) et dissociée d'une vision patrimoniale (Neagu, 2021) ;
- les parcours d'accès à la propriété sont fragilisés par la précarisation des trajectoires professionnelles et familiales.

La mobilisation collective des copropriétaires : le ressort central du dynamisme d'une copropriété

Depuis les années 1970, plusieurs travaux en sociologie se sont intéressés aux difficultés des copropriétés en matière de décision collective et de dynamique patrimoniale. Les travaux les plus anciens montrent que l'hétérogénéité sociale des copropriétaires constitue un obstacle à la prise de décision et à la création de consensus autour des stratégies patrimoniales et des usages des parties communes et des logements (Haumont et al., 1971). Dans ce prolongement, certains auteurs insistent sur la divergence des intérêts qui caractérisent les positionnements des propriétaires occupants et des propriétaires bailleurs (Godard et Pendariès, 1976 ; Ballain et Jacquier, 1984). D'autres recherches mettent également en avant des « handicaps » liés aux caractéristiques de la copropriété : sa grande taille (Reynaud, 1978), son déclassement sur le marché immobilier local ou encore les conditions de sa production et sa commercialisation (Ballain et al., 1989 ; Le Garrec, 2010). Des travaux plus récents signalent également des freins induits par l'esprit de la loi de 1965 qui a privilégié la garantie du droit de propriété – et de la liberté individuelle qui y est attachée – sur l'intérêt collectif du syndicat des copropriétaires (Lefeuve, 2003). L'absence d'outils programmatiques – financiers, décisionnels et techniques – en matière de stratégie patrimoniale a également été signalée (Briseperre, 2011, 2014 ; Planète Copropriété, 2013, 2014 ; Le Garrec, 2015).

Au-delà de ces différents facteurs, les approches sociologiques de la copropriété convergent pour montrer que face aux différents obstacles que peut rencontrer une copropriété, le ressort essentiel de son bon fonctionnement et de sa capacité à adopter une dynamique de travaux – qu'il s'agisse de redresser une situation financière, de surmonter des malfaçons ou d'adopter un programme de rénovation – repose avant tout sur les capacités de mobilisation collective des copropriétaires, et plus encore sur la présence d'un noyau de copropriétaires, actifs et compétents, prêts à s'investir de manière régulière au sein du conseil syndical et à jouer le rôle de leaders (Ballain et Jacquier, 1984 ; Bourdin, Saint-Raymond et Lutrand, 1991 ; Golovtchenko, 1998 ; Lefeuve, 1999 ; Briseperre, 2011 ; Planète Copropriété, 2013, 2014 ; Le Garrec, 2015 ; Lefeuve *et al.*, 2019).

Les syndicats non-professionnels : un atout pour la mise en mouvement ?

Dans ces processus de mobilisation collective, le rôle joué par les syndicats professionnels apparaît très variable. Si dans certains cas, le gestionnaire professionnel peut être actif dans cette dynamique et même parfois occuper une place de leader aux côtés du conseil syndical (Golovtchenko, 1998 ; Lefeuve, 1999 ; Lefeuve *et al.*, 2019), sa position apparaît néanmoins généralement en retrait. Des travaux sur la rénovation énergétique des copropriétés ont même souligné le faible engagement des syndicats professionnels dans l'impulsion de démarches patrimoniales. Plusieurs facteurs sont à l'origine de ce manque d'investissement :

- un défaut de compétences techniques sur les sujets relatifs au bâti
- un manque d'intérêt lié à leur modèle économique qui ne prévoit pas de rémunération pour la préparation des décisions de travaux
- des travaux qui peuvent par ailleurs générer des conflits et représenter ainsi un risque pour leur mandat (Bougrain, 2006 ; Varenio, 2012 ; Planète Copropriété, 2013, 2014 ; Briseperrière, 2014 ; Institut Paris Région, 2024).

La récente recherche sociologique sur les syndicats professionnels, dirigée par l'Institut Paris Région dans le cadre du même programme du PUCA « (ré)généraliser les copropriétés », a permis d'améliorer la compréhension des multiples freins qui affectent les capacités des syndicats à accompagner la rénovation énergétique des copropriétés, tout en identifiant des perspectives de mobilisation de la profession en faveur de cette transition (Barnhusen et al., 2023 ; Barnhusen et al., 2024). La mauvaise image de la profession constitue notamment un enjeu central, minant autant la validité de la « structure de confiance » (Lefeuvre, 1999) censée cimenter le collectif des copropriétaires que les capacités de recrutement et le niveau de compétences des gestionnaires professionnels (Barnhusen et al., 2023 ; Barnhusen et al., 2024).

Néanmoins, les seules recherches sociologiques qui se sont intéressées au rôle joué par le syndic dans les mécanismes d'action collective au sein des copropriétés se sont uniquement appuyées sur des situations impliquant un syndic professionnel assisté et contrôlé par un conseil syndical. Qu'en est-il lorsque le syndic n'est pas un tiers professionnel, mais un profane, copropriétaire de l'immeuble ? C'est sur cette question que cette recherche propose de se concentrer en posant la problématique suivante : la gestion non-professionnelle des copropriétés est-elle un modèle vertueux pour le fonctionnement et la mise en mouvement des copropriétés ? Dans la continuité des travaux dirigés par Elise Roy dans le cadre du même programme de recherche, cette mise en mouvement relève de « deux ordres de la gestion du patrimoine : un ordre exceptionnel qui survient avec des petits ou grands projets d'amélioration du cadre bâti et matériel » (Roy et al., 2024).

Le syndic non-professionnel : définitions et règles d'exercice

Si la loi du 10 juillet 1965 qui régit le fonctionnement des copropriétés oblige les syndicats de copropriétaires à mandater un syndic, la loi « Hoguet » du 2 janvier 1970, qui réglemente les professions immobilières, ouvre la possibilité pour l'un des copropriétaires d'être mandaté par l'assemblée générale pour exercer cette fonction³. Il suffit d'être propriétaire d'un lot, qu'il s'agisse d'un appartement, d'un local commercial, d'un parking. On parle alors de « syndic non-professionnel ». De par sa qualité de copropriétaire, le syndic non-professionnel n'est pas soumis aux obligations administratives et financières qui s'imposent aux professionnels qui candidatent à cette fonction. Il n'est donc pas tenu de disposer d'une carte professionnelle. Il ne doit justifier d'aucune aptitude professionnelle, ni présenter de garantie financière ou d'assurance de responsabilité civile⁴.

³ Dans son article 2, la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce précise que ses dispositions « ne sont pas applicables (...) aux personnes ou à leur conjoint qui, à titre non professionnel, se livrent ou prêtent leur concours à des opérations relatives à des biens sur lesquels elles ont des droits réels divis ou indivis ».

⁴ Sur la réglementation de la profession de syndic, voir Barnhusen et al., 2023, chapitre IV.

Il a bien, en revanche, les mêmes devoirs qu'un syndic professionnel quant à la gestion du syndicat des copropriétaires.

Encadré 1. Définition des missions d'un syndic

Selon la loi, le syndic est l'organe exécutif de la copropriété. Il sert à appliquer les décisions de l'assemblée générale et le règlement de la copropriété.

Au concret, les missions du syndic sont de 3 ordres :

- 1. Le syndic assure la gestion financière et comptable de la copropriété.** À ce titre il est en charge d'établir le budget prévisionnel, de tenir la comptabilité, d'assurer le recouvrement des charges. Le syndic a l'obligation d'ouvrir un compte bancaire pour la gestion courante et un compte spécifique pour le fond travaux.
- 2. Le syndic est en charge de la gestion administrative de la copropriété.** Il doit immatriculer l'immeuble au registre national des copropriétés, tenir à jour la liste des copropriétaires et la détention des lots, assurer les assemblées générales, faire appliquer les décisions des assemblées générales, gérer les assurances, gérer les contrats avec les entreprises prestataires ou encore gérer les archives.
- 3. Le syndic assure la communication des documents de la copropriété.** Il doit mettre à disposition des copropriétaires les documents relatifs à la copropriété et sa gestion.

La fonction de syndic non-professionnel peut s'exercer selon différentes modalités. Il peut tout d'abord s'agir d'un « syndic coopératif » ou d'un syndic dit « bénévole » :

- Dans le cas d'un syndic coopératif, le syndic n'est pas élu directement par l'assemblée générale, mais par les membres du conseil syndical, eux-mêmes élus par l'assemblée générale. Le président du conseil syndical devient alors le « président-syndic » et l'ensemble du conseil syndical est partie prenante de la gestion⁵.
- Le syndic bénévole, quant à lui, est élu directement par l'assemblée générale. Il est assisté et contrôlé par un conseil syndical dans les mêmes conditions que dans le cas d'une gestion professionnelle. Cependant, dans les faits, les copropriétaires n'élisent pas toujours de conseil syndical, notamment dans les petites copropriétés⁶. Le syndic dit « bénévole » désigné de cette manière peut recevoir une rémunération sous la forme d'une indemnité votée par l'assemblée générale, ce qui n'est pas le cas du syndic coopératif.

Le terme de « syndic non-professionnel » englobe ces deux modalités. Au cours de ce rapport, nous utiliserons l'expression de « syndic non professionnel » ou son acronyme (SNP) en ce sens.

De la diffusion de la gestion non-professionnelle à sa pratique et ses effets : trois axes de recherche

⁵ La forme du syndicat coopératif est instaurée dès la version originale de la loi du 10 juillet 1965.

⁶ Il s'agit de l'une des exceptions à l'obligation légale d'élire un conseil syndical. Les petites copropriétés relevant d'« immeubles qui comportent au maximum 5 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou immeubles dont le budget prévisionnel moyen sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à 15 000 € » (source : <https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F2610>)

Pour comprendre si la gestion non-professionnelle constitue une ressource potentielle pour la mise en mouvement des copropriétés, trois axes de recherche ont été explorés.

Notre premier axe d'analyse nous a conduits à nous intéresser à la diffusion de ce mode de gestion.

Notre objectif était d'une part d'appréhender son importance à l'échelle nationale et d'autre part de saisir les contours de sa répartition. Plusieurs hypothèses ont dès lors été formulées :

- Les copropriétés gérées par un SNP partagent certaines caractéristiques techniques et architecturales
- Elles partagent également des caractéristiques sociales. Cela désigne les profils des ménages de la copropriété, mais aussi son fonctionnement collectif (ambiance, relations entre les habitants...)
- La mise en place d'un SNP est à mettre en lien avec la trajectoire de la copropriété
- L'environnement territorial peut avoir une incidence sur le recours au SNP (caractéristiques socio-démographiques ; présence ou non d'une offre de syndics professionnels ; « culture locale » de l'engagement...)

Notre deuxième axe d'analyse s'est focalisé, quant à lui, sur les individus qui investissent ce rôle et sur le sens qu'ils donnent à cette fonction. D'un point de vue théorique, nous nous sommes appuyés sur les travaux sociologiques sur l'engagement qui montrent que l'inscription volontaire d'une personne dans une activité ne peut être comprise qu'à condition d'être mise en perspective avec son parcours biographique et sa position sociale, genrée et générationnelle (Siméant, 2001 ; Havard Duclos et Nicourd, 2005 ; Sawicki et Siméant, 2009 ; Douillet, 2017 ; Habouzit, 2017 ; Leclercq, 2017). Ce deuxième axe repose sur un ensemble d'hypothèses :

- La catégorie « syndic non-professionnel » n'est pas homogène et les profils qui investissent cette fonction sont diversifiés en termes de genre, d'âge, de trajectoire (biographique, professionnelle, résidentielle)
- Les ressorts de l'engagement et les motivations des SNP sont multiples et des logiques privées et personnelles – liées à la valorisation d'un positionnement social et résidentiel ou d'un actif patrimonial – s'articulent à des logiques davantage liées à la défense d'une cause collective, que ce soit au niveau de l'immeuble⁷ ou d'une dimension plus vaste
- Cet investissement dans la fonction est aussi permis par des conditions exogènes, qui ne relèvent pas de l'individu, mais qui ont trait aux caractéristiques des copropriétés (cf. supra) et au fonctionnement du collectif
- Le système d'acteurs autour de la copropriété joue aussi un rôle. À cet égard, le recours possible à des formes d'assistance peut constituer un levier. Aux côtés des supports offerts de longue date par les associations de copropriétaires, le numérique a favorisé l'émergence de

⁷ Nous nous référons ici aux travaux d'Hélène Richard qui analyse l'« engagement habitant » dans les copropriétés de la Russie post-communiste à partir de la notion de « travail pour l'immeuble ». Cette notion est définie comme un ensemble d'activités effectuées « *au service de la "cause" de l'immeuble* », à l'interface entre le travail domestique, le travail militant et le travail d'administrateur professionnel (Richard, 2014, p. 368-370). Hélène Richard identifie ainsi le « *souci de l'immeuble, entendu comme les activités sociales qui prennent pour objet l'entretien de l'immeuble dans ses dimensions matérielles, sociales voire morales* ». Elle précise bien à ce propos que « *le "nous" défendu ne se superpose jamais totalement au collectif réel des habitants* » (Richard, 2014, p 48-49). Ces notions sont aujourd'hui largement mobilisées dans les travaux sur les copropriétés (Lefeuvre et al., 2023 ; Le Garrec, Leroy, 2023 ; Leone, 2023).

nouvelles offres de services susceptibles d'offrir un cadre – voire d'impulser – une gestion non-professionnelle

- Les SNP incarnent différemment leur rôle au quotidien et l'on observe des gradients de l'engagement pour partie décorrés de la nature et des caractéristiques des copropriétés. Ainsi, au concret, d'un SNP à l'autre, les pratiques concrètes ne seront pas les mêmes et seront plus ou moins alignées sur les missions officiellement assignées à un syndic
- Le vécu de la fonction par les SNP est très variable d'une copropriété à l'autre et d'un individu à l'autre. Les modalités d'incarnation de la fonction – le sens donné à l'engagement et les tâches afférentes – joueront sur le vécu. Ce dernier se conjuguera donc au pluriel selon un gradient allant d'un vécu « positif » à une situation de souffrance.

L'objectif était aussi de saisir si ces syndics non-professionnels mettaient au service de leur copropriété des activités, des compétences et des valeurs spécifiques par rapport aux gestionnaires professionnels.

Notre troisième axe d'analyse s'est orienté sur le « système social » (Lefevre et al., 2023) que constitue une copropriété gérée de manière non-professionnelle. Nous nous sommes ainsi interrogés sur les interactions entre le syndic non-professionnel et son entourage au sein de la copropriété, tant à l'échelle du « système de décision » qu'à celui du « système de voisinage » (Haumont et al., 1971). Ce troisième axe a été guidé par les hypothèses suivantes :

- Les SNP doivent négocier leur rôle et leur positionnement auprès des autres copropriétaires et des habitants de l'ensemble immobilier
- Leur engagement et leurs actions ont des impacts sur la dynamique de gestion de la copropriété et sur les relations entre habitants. Aussi, leur présence favorise l'interpénétration entre le système de décision et le système de voisinage
- L'hétérogénéité des profils, des attentes et des intérêts des copropriétaires peut limiter la capacité des SNP à « faire du commun » et mettre en mouvement les copropriétés

Une méthodologie de recherche en deux phases

Pour répondre à nos questionnements, nous avons opté pour une méthodologie en deux phases, articulant une approche quantitative et une approche qualitative.

Phase 1 : une approche nationale centrée sur l'analyse statistique du registre d'immatriculation des copropriétés

Au regard de l'absence de travaux sur les SNP, l'équipe a fait le choix, au cours d'une première phase de recherche, de privilégier une approche nationale, centrée en premier lieu sur une analyse statistique du Registre National d'immatriculation des Copropriétés (RNC). Ce registre permet de connaître, pour chaque copropriété dont l'immatriculation est à jour, la nature du représentant légal – syndic professionnel ou non-professionnel (bénévole ou coopératif) – et de recueillir des informations sur les caractéristiques des copropriétés. Bien que présentant des limites non négligeables⁸, cette source statistique nous a permis de déployer notre premier axe d'analyse et de mettre à l'épreuve

⁸ Pour des précisions méthodologiques concernant nos modalités de traitement et d'analyse du registre national d'immatriculation des copropriétés, voir Annexes

Annexe 1 – Le traitement des données du Registre national d'immatriculation des copropriétés .

notre première hypothèse. Nous avons ainsi pu évaluer la diffusion de ce mode de gestion et déterminer si les copropriétés gérées par des syndic non-professionnels partageaient certaines caractéristiques en termes de localisation et de profils de copropriétés (nombre de lots, période de construction...).

En parallèle, pour éclairer ces analyses statistiques, préparer notre deuxième phase de recherche et commencer à appréhender les contours de la fonction de syndic non-professionnel, nous avons interrogé neuf acteurs nationaux travaillant en lien avec des syndic non-professionnels⁹ : quatre associations nationales représentant les copropriétaires¹⁰, trois entreprises commerciales proposant des assistances en ligne aux syndic non-professionnels¹¹, l'École Supérieure des Professions Immobilières et l'Agence nationale de l'habitat (ANAH). Nous avons également interviewé quatre structures plus locales d'assistance aux syndic non-professionnels sur différents territoires : deux associations – l'une localisée à Marseille et l'autre à Strasbourg¹² – et deux professionnels indépendants intervenant à des échelles communales ou infra-communales (en Seine-Saint-Denis, à Saint-Ouen ou à La Courneuve).

Phase 2 : une enquête par entretiens qualitatifs auprès de syndic non-professionnels en Île-de-France et dans l'Orne

Pour alimenter nos deux autres axes de recherches, analyser les profils, les processus et les postures d'engagement de syndic non-professionnels, ainsi que les effets de leurs actions sur la dynamique de leur copropriété, nous avons choisi de procéder à des entretiens qualitatifs approfondis auprès de 24 personnes exerçant ou ayant exercé cette fonction.

Nous avons pour cela sélectionné deux terrains distincts d'enquête : le département de l'Orne et la région Île-de-France. Ce choix s'explique par la volonté d'enquêter au sein de territoires contrastés, en l'occurrence un territoire métropolitain et un territoire plus rural, au sens du zonage en aire d'attraction des villes¹³. Selon cette nomenclature, l'aire de Paris est une catégorie à elle seule. Le département de l'Orne quant à lui compte plus de 44 % de communes hors attraction des villes et les trois principales aires que sont Alençon, Flers et Argentan relèvent de la catégorie des aires inférieures à 200 000 habitants (en sachant que le département dans son ensemble compte moins de 300 000 habitants). Par ailleurs, s'intéresser à l'Île-de-France permet d'observer, dans un contexte métropolitain, différents types de territoires (QPV, quartiers gentrifiés, zones périurbaines).

Ces territoires contrastés sur le plan socio-démographique permettent ainsi de prendre la mesure d'un éventuel « facteur territorial ». Est-on le « même » syndic non-professionnel lorsque l'on gère une copropriété dans un village ornaï ou au cœur de Paris ?

⁹ La version exhaustive de la grille est disponible en Annexe 2.

¹⁰ ARC (Association des Responsables de Copropriétés), ANCC (Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires), CLCV (Consommation Logement et Cadre de Vie), USGC (Union des Syndicats de Grandes Copropriétés).

¹¹ Matera, Coprolib, Ma copro en ligne.

¹² UNPI 13 et 83 (Union Nationale des Propriétaires Immobiliers), ASIB (association des Syndics d'Immeuble Bénévoles).

¹³ Pour plus d'informations sur ce zonage : <https://www.insee.fr/fr/information/4803954>

La constitution de l'échantillon de l'enquête qualitative dans l'Orne et en Île-de-France

Les modalités de sélection des syndics non-professionnels interviewés dans l'Orne et en Île-de-France ont été totalement différentes. Néanmoins, dans les deux cas, nous avons veillé à la diversité des situations enquêtées.

L'enquête qualitative dans l'Orne : le registre national des copropriétés comme point de départ

Dans l'Orne, aucun contact local ne préexistait au lancement de la recherche. L'équipe partait donc d'une page blanche. Nous avons dès lors mobilisé le registre national d'immatriculation des copropriétés (RNC) pour identifier les syndics non-professionnels ornaïes et engager des prises de contact.

Lors de la première extraction réalisée en 2021, 39 copropriétés apparaissaient gérées par un syndic non-professionnel dans le département¹⁴. La colonne « représentant légal » du RNC nous a permis de connaître le nom et le prénom des SNP. Nous ne disposions toutefois pas de leur adresse, ou plus exactement, nous n'avions pas la certitude que les SNP habitaient effectivement la copropriété au sein de laquelle ils possédaient un lot. Pour une partie d'entre eux, la commune de résidence attachée au représentant légal différait de celle de la copropriété. Il était dès lors évident qu'un courrier à l'adresse de la copropriété n'avait pas de sens. Pour une autre partie, même si la commune était la même, nous n'avions là non plus aucune certitude, d'autant plus que lorsque le syndic passe d'un bénévole à un autre, le changement n'est pas nécessairement déclaré. Le SNP « sortant » passe souvent simplement les codes d'accès au nouveau syndic¹⁵. Des recoupements divers avec des articles de presse, des avis d'obsèques, des comptes-rendus d'activités d'associations (entre autres) ont toutefois permis de construire un fichier d'une trentaine de contacts relativement fiables. Une fois ce fichier élaboré, nous avons adressé des courriers directement aux SNP¹⁶. Quelques enveloppes nous sont revenues, révélant que certains SNP ne vivent pas au sein de la copropriété qu'ils gèrent. Ce courrier nous a néanmoins permis de nouer des contacts puisque : quelques SNP nous ont spontanément téléphoné ou écrit un mail après réception du courrier. L'essentiel des prises de contacts a toutefois pris la forme d'appels téléphoniques, de mails ou d'envois de messages via les réseaux sociaux (*LinkedIn*, *Facebook*). Le courrier envoyé en amont a joué un rôle de « caution » pour légitimer notre démarche et s'y référer lors des prises de contact a facilité les échanges.

Des extractions ultérieures du RNC ont été réalisées au fil de l'eau afin de repérer d'éventuelles évolutions. À la marge, quelques mises à jour n'ont pas été effectuées, positionnant la copropriété dans la catégorie des « syndics non connus », sans que l'on sache si la copropriété est désormais sans syndic ou non¹⁷. Un cas de passage à un syndic professionnel a été repéré. Au total, sur la période de

¹⁴ En parallèle des entretiens, nous avons aussi cherché à collecter des informations sur l'ensemble de ces copropriétés et leur gestionnaire. Une synthèse de cette exploitation est disponible en [Annexe 2 – Zoom sur les copropriétés ornaïes](#) gérées par un SNP.

¹⁵ Ce point est ressorti de l'atelier 4 de mars 2022 portant sur l'exploitation du RNC et est explicitement mentionné dans le compte-rendu rédigé par Eva Simon.

¹⁶ Le modèle de courrier envoyé est disponible en Annexe 6 – Courrier de présentation de l'enquête – Orne ; par ailleurs, une affiche a également été réalisée et diffusée dans différents réseaux locaux universitaires (voir Annexe 7 – Affiche communication enquête ornaïse).

¹⁷ Comme l'ont montré les travaux de T. Simaillaud (2021), une absence de syndic dans le RNC (catégorie « non-connu ») n'est pas synonyme d'une absence de gestion

la recherche, 45 copropriétés ont été identifiées comme étant gérées par un syndic non-professionnel. Cela ne signifie pas pour autant que 45 personnes différentes exercent la fonction, puisque cinq d'entre elles gèrent bénévolement deux copropriétés dans le département de l'Orne.

Grâce à cette méthode de prise de contact, nous avons réalisé dix entretiens auprès de syndics non-professionnels ornaïes. Notons que quatre de nos enquêtés n'étaient plus en fonction ou allaient cesser de l'être à très brève échéance. Dans trois cas, cela était lié à une vente du bien possédé dans la copropriété. Dans le dernier cas, l'enquêté, toujours copropriétaire, a préféré laisser sa place à une autre copropriétaire et s'engager dans le conseil syndical.

Par ailleurs et de façon complémentaire à ces entretiens avec les habitants, deux entretiens avec des professionnels ont été réalisés : l'un avec une juriste de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) et un autre avec une notaire ornaïse. Cet entretien a été sollicité, car dans le RNC, une copropriété apparaissait comme étant gérée bénévolement par « Me Ghislain Julien notaire »¹⁸. Nous souhaitons donc connaître plus en détail les modalités de cette gestion qui dans les faits n'était pas à jour puisque la copropriété en question n'avait plus aucun lien avec l'étude notariale.

Tableau 1. Principales caractéristiques des copropriétés des syndics non-professionnels enquêtées dans l'Orne

Pseudonyme du SNP ¹⁹	SNP		TERRITOIRE		COPROPRIETE	
	Forme	Assistance	Profil de Territoire ²⁰	Commune	Nombre de lots	Période Construction
Coline	Bénévole	Non	Commune-centre	Alençon	3	1949-1960
Renée	Bénévole	Non	Commune-centre	L'Aigle	6	Non connu
			Commune-centre	Mortagne-au-Perche	10	Avant 1949
Christophe	Bénévole	Non	Commune-centre	Flers	3	Avant 1949
Gontran	Bénévole	ARC	Commune hors attraction des villes	Vimoutiers	12	1961-1974
Christian	Bénévole	Non	Commune hors attraction des villes	Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe	6	Avant 1949
Jean	Bénévole	Non	Commune de la couronne	Condé-sur-Sarthe	4	1975-1993
			Commune de la couronne	Condé-sur-Sarthe	4	1994-2000
Pascal	Bénévole	Non	Commune-centre	Argentan	4	1949-1960
			Commune-centre	Argentan	3	1949-1960

¹⁸ Le prénom et le nom sont des pseudonymes

¹⁹ Les pseudonymes utilisés pour les SNP enquêtés dans l'Orne comme en Île-de-France ont pour l'essentiel été définis à partir des travaux de B. Coulmont (<https://coulmont.com/bac/nuage.html>). Certains prénoms n'étant pas dans la base, nous avons choisi nous-mêmes le pseudonyme.

²⁰ Ce profil est déterminé à partir du zonage « Aire d'attraction des villes 2020 », établi par l'Insee (géographie au 01 janvier 2026)

Sophie	Bénévole	Non	Autre commune du pôle principal	Bagnoles-de-l'Orne	10	2001-2010
Georges	Bénévole	Matera	Commune-centre	Mortagne-au-Perche	3	Non connu
Julien	Coopératif	Matera	Commune-centre	Alençon	4	Avant 1949

Sources : RNC, septembre 2022 ; Insee, code officiel géographique ; données de l'enquête qualitative réalisation par l'équipe

L'enquête qualitative en Île-de-France : la sollicitation d'intermédiaires et des réseaux professionnels et personnels de l'équipe

En Île-de-France, pour faciliter la mise en relation et favoriser nos chances de recrutement pour ces entretiens approfondis, nous avons préféré passer par des intermédiaires sollicités en première phase et privilégier en parallèle notre réseau professionnel et personnel. En dressant ce premier repérage, nous sommes restés vigilants à privilégier une diversité de situations d'enquête, tant au niveau des profils des personnes, des profils de copropriétés que des caractéristiques des territoires. Notre parti-pris a été en effet de voir si des mécanismes et des tendances similaires concernant la fonction de SNP pouvaient être observés par-delà la diversité des contextes dans lesquels elle est exercée. Cette méthode a permis d'interviewer 14 SNP franciliens sans objectif de représentativité statistique.

Tableau 2. Principales caractéristiques des copropriétés enquêtées en Île-de-France

PSEUDO	SNP	Assistance	TERRITOIRE	COPROPRIETE		PRISE DE CONTACT
				Nombre de lots	Période construction	
André	Bénévole	Aucune	Paris 12e arrondissement	4	Avant 1950	Réseau professionnel
Marie	Bénévole	Aucune	Paris 20e arrondissement	5	Avant 1950	Soliha
Shirley	Bénévole	ARC Assistance	Paris 18e arrondissement	19	1950-1974	ARC
Patrick	Bénévole	Aucune	Paris 19e arrondissement	23	Avant 1950	Soliha
			Paris 20e arrondissement	33	Avant 1950	
			La Rochelle	2	1950-1970	
Pierre	Bénévole	Aucune	Saint-Maurice (94)	3	Avant 1950	Réseau professionnel
Fabien	Coopératif	Matera	Saint-Cloud (92)	5	Avant 1950	Réseau personnel
Elisabeth	Bénévole	Aucune	Yerres (91)	6	Avant XIX	Réseau professionnel

Didier	Bénévole	Aucune	Versailles (78)	7	Avant XIXe	Réseau personnel
Coralie	Coopératif	ARC Assistance	Vincennes (94)	17	Avant 1950	ARC
Miguel	Bénévole	ARC	Nogent-sur-Marne (94)	19	2016	Réseau personnel
Claude	Coopératif	ARC Assistance	Puteaux (92)	20	1950-1974	ARC
Michel	Coopératif	Aucune	Marly-le-Roi (78)	1461	1950-1974	USGC
Mathieu	Coopératif	Matera	Saint-Denis (93)	14	2015	Réseau personnel
Maurice	Coopératif	ARC Adhésion	Clichy-sous-Bois (93)	342	1950-1974	Réseau professionnel

Source : données de l'enquête ; réalisation par l'équipe

La géographie de ces 14 entretiens n'épouse qu'imparfaitement celle des copropriétés franciliennes : les enquêté-es étant majoritairement localisé-es à Paris et en proche banlieue, ainsi que dans les Yvelines où se situent des grandes copropriétés des années 1960. Au sein du corpus, deux entretiens ont été réalisés en groupe : celui avec Shirley au cours duquel son époux – qui l'épaula au quotidien dans ses fonctions – était présent et répondait également aux questions, ainsi que celui avec Claude, mené chez Olivier, commissaire aux comptes de la résidence et « bras droit » du président syndic coopératif. Un autre entretien a été réalisé à Marly-le-Roi avec Jacques, membre du conseil syndical et très engagé sur la résidence (il y tient un blog d'actualités contenant plus de 1500 articles). Il faut par ailleurs noter que quatre de nos enquêté-es ne sont plus en fonction au moment de l'entretien :

- Maurice a vendu l'appartement de la résidence dans laquelle il s'était longtemps investi
- Fabien et Elisabeth ont mis fin à un engagement qui pour eux représentait une charge trop importante
- Michel a passé la main dans les années 2000 pour assumer un rôle d'aidant auprès de son épouse malade.

Si ces 14 entretiens²¹ ne couvrent pas la diversité des copropriétés franciliennes gérées par des syndics non-professionnels, ceux-ci permettent néanmoins de poser de premières bases quant aux enjeux de cette fonction, méconnue, de syndic non-professionnel. Combinés aux entretiens oraux, ils permettent d'en esquisser les enjeux en France.

Plan du rapport

Le rapport se compose de cinq chapitres.

²¹ La grille d'entretien est disponible en [Annexe 5 – Grille d'entretien avec les syndics non-professionnels](#).

Le premier chapitre présente les résultats de l'exploitation statistique du RNC. Ce dernier nous a permis d'avoir une estimation nationale de la gestion non-professionnelle des copropriétés, d'analyser sa répartition territoriale à différentes échelles et les profils des copropriétés concernées²².

Les chapitres suivants s'appuient sur l'analyse des témoignages des 24 syndics non-professionnels enquêté-es en Île-de-France et dans l'Orne.

Ainsi, le chapitre 2 se penche sur les copropriétés qu'ils gèrent. Il analyse de quelles façons le recours à une gestion non-professionnelle est lié, du point de vue des interviewés, au profil technique et social de l'immeuble, mais aussi, dans une perspective plus processuelle, à son « histoire résidentielle » (Ballain, Jacquier, 1984).

Le chapitre 3 propose lui aussi une analyse en termes de profils et de parcours, mais elle concerne cette fois non plus les copropriétés, mais les individus qui s'engagent dans la fonction de syndic non-professionnel.

Le chapitre 4 entre dans le concret de l'exercice de la fonction de syndic non-professionnel, en s'intéressant aux différences et aux similarités existantes avec celles exercées par un syndic professionnel.

Le chapitre 5, enfin, porte sur les dynamiques collectives susceptibles d'émerger dans les copropriétés en gestion non professionnelle. Il interroge les formes d'interpénétration – relativement faibles – que ce régime de gestion entraîne entre système de décision et système de voisinage.

²² Ce chapitre synthétise un rapport intermédiaire venant clôturer la phase 1 et qui a été remis au PUCA en avril 2023.

Chapitre 1. Une approche nationale des syndic non-professionnels

Cette première phase de la recherche avait un double objectif : tester d'une part l'hypothèse d'un facteur territorial dans le recours à une gestion bénévole des copropriétés et, d'autre part, cerner l'existence d'un « profil type » de copropriétés gérées bénévolement. Pour ce faire, une exploitation statistique de la base de données du Registre National d'immatriculation des Copropriétés (RNC) a été réalisée.

Cette base de données a pour principale limite de faire apparaître une part très importante de copropriétés dont le type de syndic apparaît comme « non connu » (40,2 % des copropriétés immatriculées lors de l'extraction). Or, il se peut qu'une part importante de ces « non connu » soient en réalité des copropriétés gérées par des syndic non-professionnels (SNP) n'ayant pas fait la mise à jour nécessaire (Simailaud, 2021). À cette limite s'ajoute le fait que, en dépit d'une obligation légale, toutes les copropriétés ne sont pas immatriculées et donc répertoriées dans le registre. On peut là aussi supposer que les copropriétés gérées par des syndic non-professionnels sont surreprésentées dans cette catégorie puisque ces derniers sont plus éloignés des informations et obligations juridiques que les syndic professionnels.

Malgré ces lacunes, le traitement du RNC a permis de dresser quelques caractéristiques territoriales et morphologiques des copropriétés gérées par un syndic non-professionnel, et plus précisément des SNP qui respectent l'obligation légale de déclaration de leur copropriété.

1. Les « territoires » des copropriétés gérées en SNP à partir du Registre National des Copropriétés

Dans cette première partie, il s'agit de tester l'hypothèse d'un facteur territorial : les copropriétés gérées par un syndic non-professionnel se situent-elles dans des territoires aux caractéristiques spécifiques ? Peut-on identifier des territoires dans lesquels elles sont surreprésentées ?

1.1 Une copropriété sur 10 gérée bénévolement

Tout d'abord, à l'échelle nationale, l'exploitation du RNC corrobore l'estimation quantitative des syndic non-professionnels réalisée par l'INSEE, au moyen de l'Enquête Nationale Logement (ENL). Celle-ci avance que la gestion en syndic non-professionnel concerne une copropriété sur dix²³. Une analyse brute du registre d'immatriculation aboutit à une part inférieure : 6,4 % des copropriétés immatriculées sont décrites comme étant gérées par un syndic non-professionnel. Toutefois, si on exclut de l'analyse les copropriétés immatriculées pour lesquelles le syndic apparaît « non connu », on trouve une estimation concordante avec celle de l'INSEE : 10,7 % des copropriétés apparaissent alors gérées par un syndic non-professionnel.

Si l'on se penche sur les valeurs absolues, on s'aperçoit que les syndic non-professionnels constituent une population non négligeable à l'échelle du territoire. À la date de l'extraction réalisée – septembre

²³ INSEE (2017), « Les conditions de logement en France », *Insee références*, p 118.

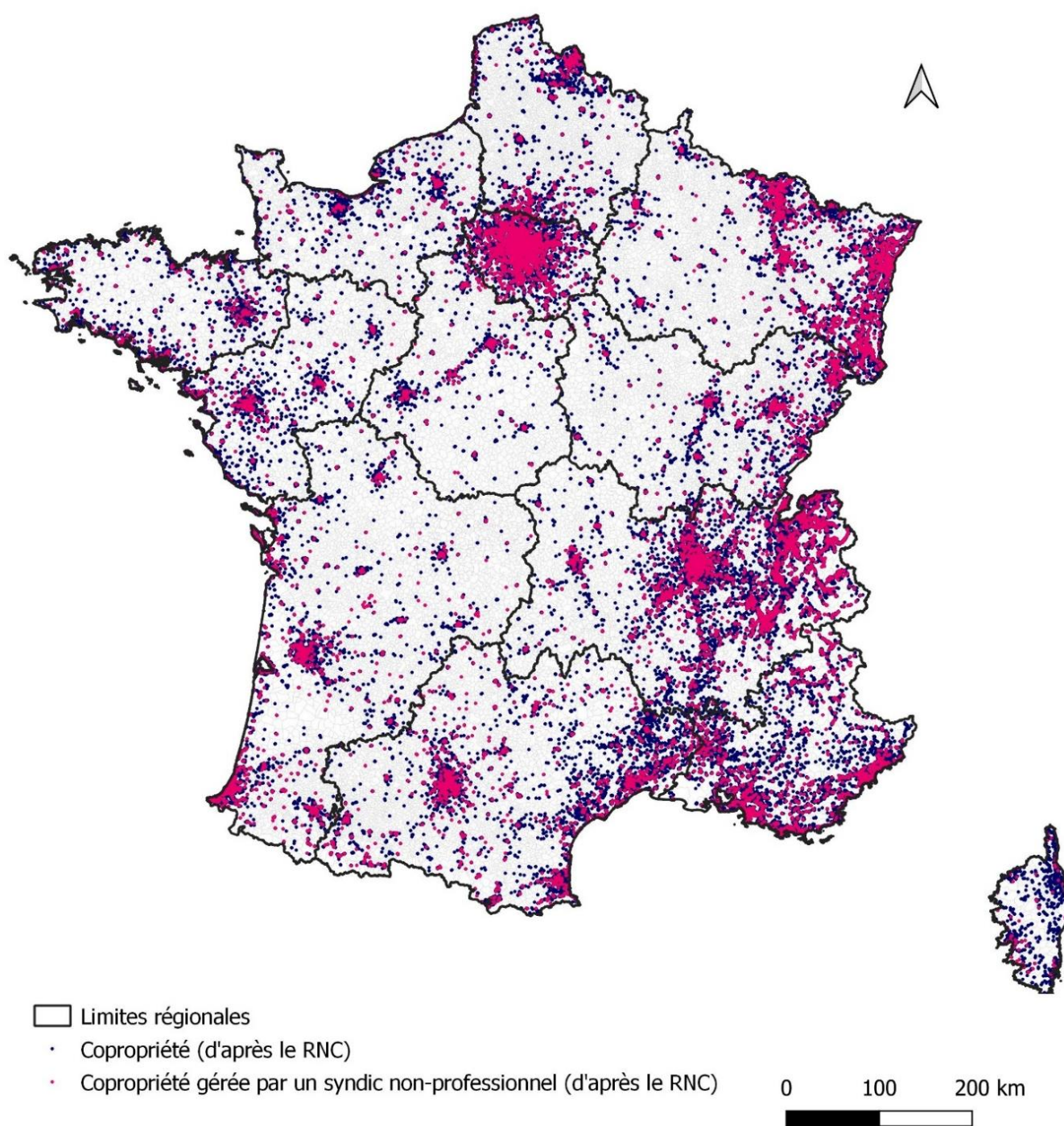
2022 – le RNC dénombrait 33 963 SNP ayant réalisé l'immatriculation de leur copropriété ou fait les mises à jour. Au 1er janvier 2024, l'ANAH faisait quant à elle état de 52 839 syndics bénévoles²⁴, ce qui correspondrait au nombre de SNP ayant immatriculé au moins une fois leur copropriété au sein du registre national. Si l'on applique au fichier « CoproFF »²⁵, le pourcentage de 10% estimé par l'INSEE de copropriétés gérées bénévolement, on obtient près de 89 000 copropriétés dont la gestion serait assurée par un SNP.

Par ailleurs, la répartition des SNP sur le territoire national suit celle de l'ensemble des copropriétés.

²⁴ ANAH (2024), *Guide du syndic bénévole. Les clés pour bien gérer sa copropriété*. [en ligne] https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2024-02/202402_GuideSyndicBenevole_WEBEBA.pdf

²⁵ Le fichier « Coproff » constitue la « Table de référence des copropriétés au 1er janvier issue du rapprochement du Registre national d'immatriculation des copropriétés (RNIC, Anah) et des Fichiers fonciers » (source : <https://doc-datafoncier.cerema.fr/doc/coproff/coproff>). Cette table est élaborée à partir de plusieurs sources : RNIC (septembre de l'année N contenant les données comptables N-1) ; Fichiers Fonciers / lots (1er janvier de l'année N) ; DV3F (N-8 à N) ; LOVAC (année N) ; Base DPE de l'ADEME (export avril 2025). CoproFF 2024 identifie 889 154 copropriétés dont 592 094 immatriculées soit un taux d'immatriculation national estimé à environ 66,6%

Carte 1. Localisation des copropriétés de France métropolitaine dont celles gérées par un SNP



Source : RNC, extraction du 9/09/22 ; traitement par l'équipe
 Champ : copropriétés du RNC

En dépit de phénomènes de concentration dans les zones les plus urbanisées (à l'image des copropriétés), l'ensemble du territoire national est couvert par des copropriétés gérées par un syndic non-professionnel. Une représentante de l'Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires (ANCC) dira en ce sens : « il y en a à peu près partout, il n'y a pas de règles ».

1.2 Une surreprésentation des syndicats non-professionnels dans certaines régions

Si l'on s'intéresse au poids des SNP rapporté au nombre de copropriétés, certaines particularités régionales apparaissent. La plus remarquable est la surreprésentation de la gestion non-professionnelle dans les copropriétés de la région Grand Est. La région Grand Est compte d'après le RNC 44 956 copropriétés, ce qui représente 9 % des copropriétés de France Métropolitaine. Sur ces 44 956 copropriétés, 4792 sont gérées en SNP, ce qui représente 14 % des copropriétés de France Métropolitaine gérées bénévolement. La Nouvelle-Aquitaine présente également une légère surreprésentation : elle concentre 7 % des copropriétés de France Métropolitaine et 10 % des copropriétés gérées bénévolement.

Ensuite, si l'on se concentre sur la distribution des syndicats selon leur nature à l'échelle de chaque région, on constate que les régions du Centre Val-De-Loire, du Grand Est et de Nouvelle-Aquitaine comptent une part supérieure à la part nationale. La part de copropriétés gérées bénévolement au sein de ces régions est en effet respectivement de 8,1 %, 10,7 % et 8,9 % contre 6,4 % à l'échelle nationale.

1.3 Une représentation et un poids variables des syndicats non-professionnels selon les départements

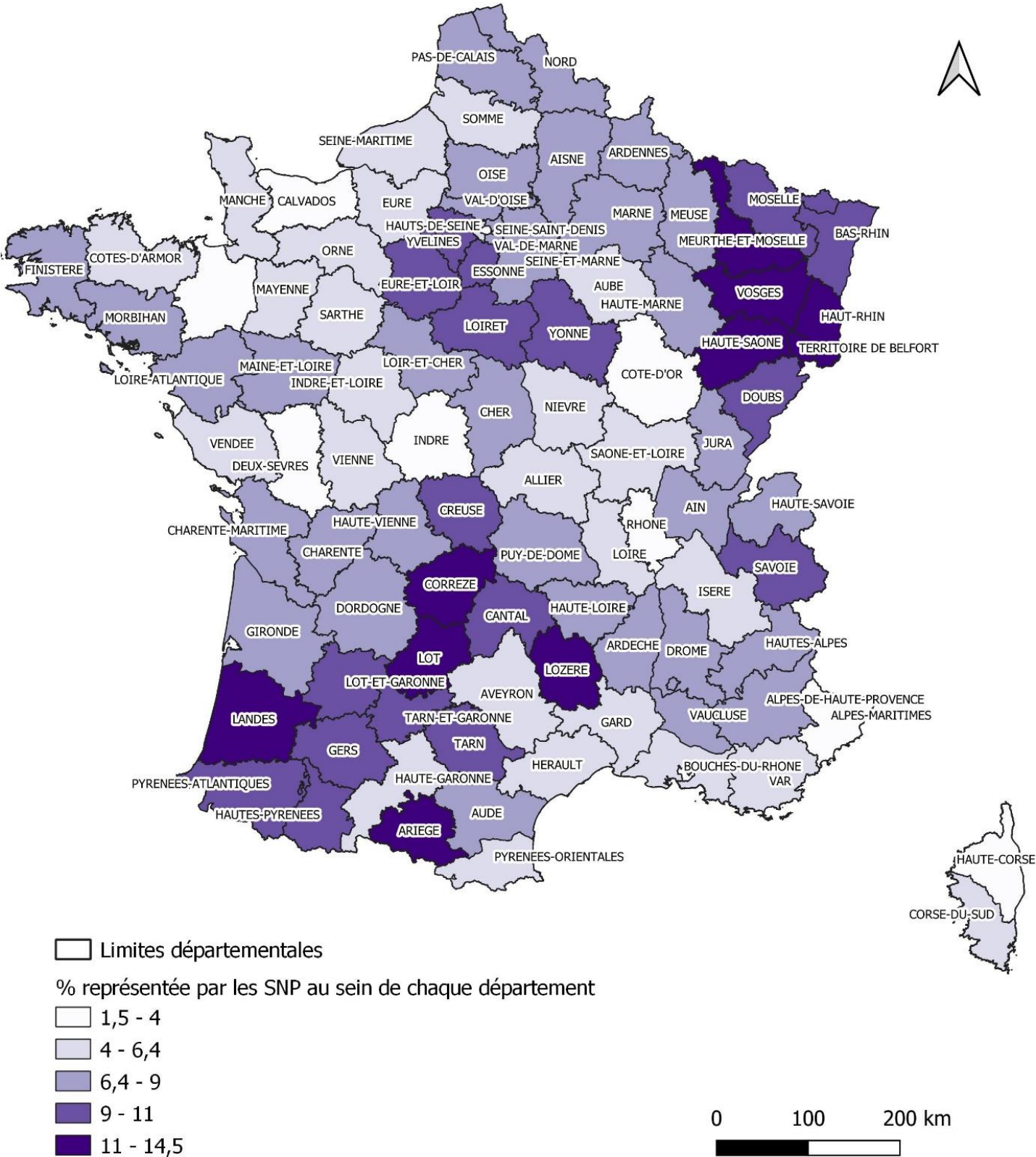
À l'échelle départementale, les SNP sont légèrement sur-représentés dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin, de la Meurthe-et-Moselle, de la Moselle et des Pyrénées-Atlantiques. À l'inverse, les départements de Paris, des Alpes-Maritimes, du Rhône et des Bouches-du-Rhône présentent une sous-représentation.

Tableau 3. Répartition des types de syndicats par département

DÉPARTEMENT	Part de copropriétés avec un syndic "non connu" (en %)	Part de copropriétés avec un SNP (en %)	Part de copropriétés avec un syndic professionnel (en %)	Part de copropriétés (en %)	Écart entre "Part de copropriétés" et "part de copropriétés avec un SNP"
Départements où les SNP sont sous-représentés					
PARIS	7,4	2,2	10	8,4	-6,2
RHÔNE	3,5	2,2	4,5	4	-1,8
ALPES-MARITIMES	4,4	2,2	4,7	4,5	-2,3
BOUCHES-DU-RHÔNE	6,9	4,6	4,7	5,6	-1
Départements où les SNP sont sur-représentés					
YVELINES	1,9	2,9	2	2	0,9
BAS-RHIN	1,9	4	2,6	2,4	1,6
HAUT-RHIN	1,3	2,5	1,2	1,3	1,2
MEURTHE-ET-MOSELLE	1,4	2,4	1,2	1,3	1,1
MOSELLE	1,7	2,6	1,4	1,6	1
PYRÉNÉES-ATLANTIQUES	1,6	2,8	1,7	1,8	1,1

Source : RNC, extraction du 9/09/22 ; traitement par l'équipe
Champ : copropriétés du RNC

Carte 2. Part des SNP au sein des départements



Source : RNC, extraction du 9/09/22 ; traitement par l'équipe
Champ : copropriétés du RNC

Dans une dizaine de départements (Carte 2. Part des SNP au sein des départements), plus de 11 % des copropriétés sont gérées en syndic non-professionnel (soit près de 5 points de plus que le taux national qui est, rappelons-le, de 6,4 %). On retrouve parmi ces 10 départements où les SNP sont les plus représentés, 5 départements de la Région Grand Est (Haut-Rhin, Haute-Saône, Meurthe-et-Moselle, Vosges, Territoire de Belfort), les Landes, l'Ariège et 3 départements du contour du Massif Central : la Corrèze, le Lot, la Lozère²⁶. Un département isolé apparaît également propice à la gestion non professionnelle des copropriétés : il s'agit de la Savoie. Cette spécificité a été soulignée par certains de nos interlocuteurs nationaux interrogés à travers l'enquête qualitative, qui avançaient plusieurs hypothèses qui restent à vérifier empiriquement : poids des résidences secondaires en stations de ski, copropriétés de petite taille aux profils de propriétaires homogènes, spécificités juridiques de la propriété touristique (multipropriété, résidences de tourisme) favorisant une culture d'auto-gestion.

Pour les autres départements, globalement, la répartition des copropriétés gérées en SNP suit la répartition globale des copropriétés. Une dizaine d'entre eux concentre le tiers des copropriétés gérées en SNP.

1.4 Une opposition entre « les départements ruraux, peu attractifs et vieillissants » au marché détendu et « les départements dynamiques sur les plans démographiques et économiques » des marchés tendus

Nous avons confronté ces données localisées sur les syndicats non-professionnels à deux typologies territoriales existantes :

- À l'échelle départementale, nous avons utilisé une typologie « des départements de province »²⁷ réalisée par l'INSEE à partir d'indicateurs concernant l'attractivité du département, son dynamisme économique et le profil socio-démographique de sa population.
- À l'échelle communale, nous avons utilisé le zonage en « mailles habitat »²⁸ élaboré par le Service des Données et Études statistiques (SDES) à partir d'indicateurs représentatifs des marchés du logement, tant du point de vue de l'offre que de la demande.

Ces analyses convergent. Au niveau départemental, les syndicats non-professionnels apparaissent ainsi surreprésentés dans les copropriétés des « départements ruraux, agricoles ou vieillissants » tandis qu'au niveau communal, on retrouve une surreprésentation dans les communes appartenant aux « mailles les moins tendues à dominante rurale » et aux « mailles les moins tendues des couronnes périurbaines ».

²⁶ Ces surreprésentations doivent être interprétées avec prudence : dans les départements où le nombre absolu de copropriétés en SNP est faible, la variabilité statistique est importante et les écarts observés par rapport à la moyenne nationale peuvent difficilement être considérés comme significatifs. La robustesse de ces résultats serait à vérifier par une analyse statistique approfondie.

²⁷ C'est l'expression utilisée par l'Insee (voir Insee, Dossier Occitanie n° 8 - Octobre 2018)

²⁸ Neuf indicateurs représentatifs des marchés du logement, à la fois dans l'offre, la demande, et les équilibres de marché ont été mobilisés pour construire ce zonage. Il s'agit de l'indicateur de jeunesse du parc : part des logements récents (construits après 1975) rapportés à la part des logements anciens (construits avant 1949) ; durée d'occupation médiane des logements ; taux de transactions dans le marché de l'ancien (nombre de transactions rapporté au nombre de logements) ; part de logements sociaux ; part de logements en situation de suroccupation ; prix au mètre carré dans l'ancien rapportés au revenu médian communal ; nombre de personnes par ménage ; part des résidences secondaires ; part de logements vacants »

Les analyses complémentaires menées au niveau du statut administratif des communes²⁹ et des EPCI³⁰ donnent des résultats concordants : le poids des syndics non-professionnels dans les copropriétés décroît au fur et à mesure que le statut administratif de la commune ou de l'EPCI croît.

Inversement, les syndics non-professionnels sont sous-représentés dans les « départements dynamiques sur les plans démographiques et économiques » et dans les communes appartenant aux « mailles habitat à difficultés prononcées d'accès au logement ». On retrouve ainsi les départements accueillant les trois plus grandes villes françaises – Paris, Le Rhône et les Bouches-du-Rhône – auxquels s'ajoute également le département des Alpes-Maritimes.

1.5 Des syndics non-professionnels isolés ?

On peut également noter que les syndics non-professionnels sont présents dans 15 % des communes de France métropolitaine, soit 5 000 communes. Parmi ces communes, 40 % d'entre elles ne comptent qu'une seule copropriété en syndic non-professionnel. Ce résultat, qui témoigne d'un certain « éclatement » des syndics non-professionnels, laisse supposer un potentiel isolement qui ne permet pas les échanges de pratiques entre copropriétés d'une même commune, ni l'accès à des soutiens de proximité (associations, points d'accès au droit, etc.).

2. Les caractéristiques des copropriétés gérées en SNP à travers le RNC

Si la première partie a pu mettre en lumière une certaine territorialité/territorialisation des copropriétés gérées par un syndic non-professionnel, peut-on dégager un profil type de copropriétés gérées bénévolement ? Un lien avec les territoires identifiés précédemment peut-il être établi ?

2.1 Des copropriétés de petite taille (1 à 10 lots) et plutôt anciennes

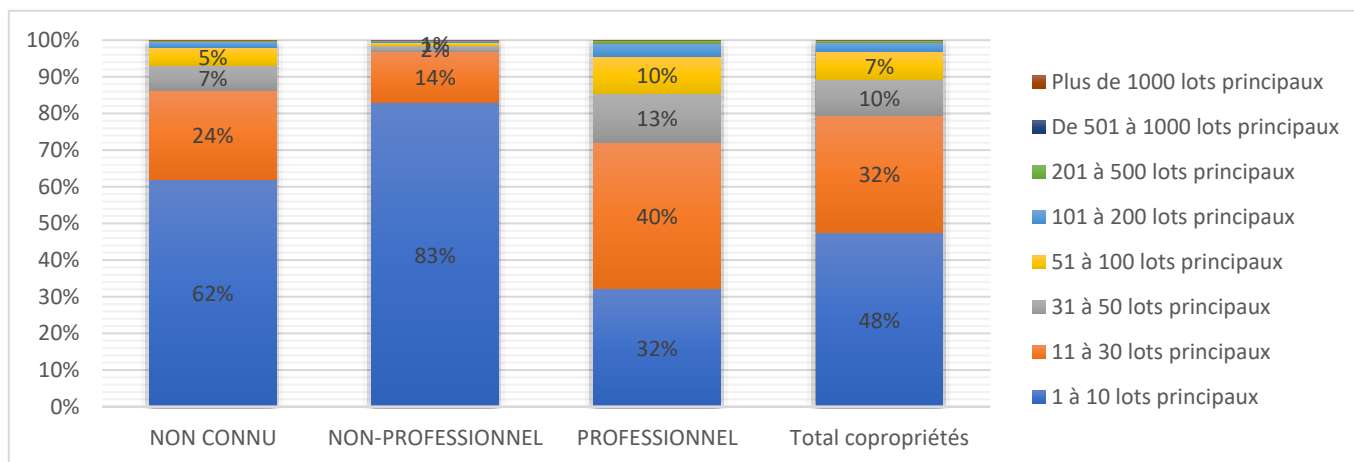
Les syndics non-professionnels sont nettement surreprésentés dans les copropriétés comptant 1 à 10 lots principaux. Celles-ci représentent 83 % des copropriétés gérées par un syndic non-professionnel contre seulement 48 % de l'ensemble des copropriétés immatriculées (Graphique 1).

Concernant la nature des syndics selon le nombre de lots, plus d'une copropriété de 1 à 10 lots principaux sur 10 est gérée par un SNP. Les SNP sont surreprésentés au sein de ces copropriétés au regard de la part nationale de 6,4 %. C'est aussi au sein de cette catégorie que le pourcentage de syndic « non-connu » est le plus élevé (53 %).

²⁹ Commune simple, sous-préfecture, préfecture, préfecture de région, capitale d'État.

³⁰ Communauté de communes, communauté d'agglomération, communauté urbaine, métropole.

Graphique 1. Répartition des types de syndics selon le nombre de lots de copropriétés



Source : RNC, extraction du 9/09/22 ; traitement par l'équipe
Champ : copropriétés du RNC

Les syndics non-professionnels sont également surreprésentés dans les copropriétés anciennes, construites avant 1949. Celles-ci représentent 43 % des copropriétés gérées par un syndic non-professionnel contre seulement 28 % de l'ensemble des copropriétés immatriculées.

Si l'on croise taille et ancienneté de la copropriété, on constate que :

- Les copropriétés de 10 lots ou moins construites avant 1949 constituent le profil principal des copropriétés gérées en syndic non professionnel (36 %)
- Le 2^e profil est constitué de copropriétés de 10 lots principaux ou moins, mais dont la période de construction n'est pas renseignée (15 %)
- Ensuite, on retrouve une diversité de profils, avec toujours une prédominance des copropriétés construites avant 1949.

Comme nous le verrons, le choix d'une gestion non-professionnelle peut aussi s'opérer en creux des choix opérés par les syndics professionnels. En effet, « *les syndics tendent à opérer un tri et nombreux sont ceux qui en particulier, accordent une place marginale dans leur portefeuille aux petites copropriétés et aux copropriétés en difficulté, réputées moins rentables* » (Barnhusen et al. 2024 : 47)³¹. Aussi, les petites copropriétés seraient en partie contraintes de se tourner vers une gestion non-professionnelle, faute d'offre professionnelle.

2.2 Une gestion en syndic non-professionnel dans des copropriétés « simples »

L'attention portée aux services offerts par les copropriétés corrobore ces résultats : la gestion bénévole prend place principalement dans des copropriétés dont la gestion est « simple », c'est-à-dire qui ne comprennent pas d'ascenseur (90 %) ou qui n'emploient pas de personnel (99 %).

Plus largement, les entretiens nationaux révèlent la nécessité de se situer dans une copropriété ne présentant pas une trop grande complexité, en termes de dossiers à gérer, de travaux, de situation financière, mais aussi en termes de relations sociales. Les acteurs rencontrés donnent ainsi à voir le

³¹ L'étude porte toutefois uniquement sur les syndics franciliens

type de copropriétés « idéal » pour une gestion bénévole : « *Il faut avoir un état de santé de la copro... Il faut une copro qui soit gérable par quelqu'un dont ce n'est pas le métier. Donc qu'il n'y ait pas trop à faire, qu'il n'y ait pas trop de dossiers très compliqués* » (ARC).

Un représentant de la CLCV mettra l'accent sur la nécessité d'une « bonne entente » au sein de la copropriété : « *il est nécessaire qu'il y ait une bonne entente entre les copropriétaires, qu'il n'y ait pas d'animosité. Mais on sait très bien que les relations sociales sont bien plus exacerbées. À 50, s'il y a un conflit, ce n'est pas forcément un problème, à 5 c'est plus compliqué* » (CLCV).

Conclusion

La gestion non-professionnelle semble donc couvrir l'ensemble de la France métropolitaine. Toutefois, certains territoires sont davantage concernés au regard de la part qu'ils représentent dans l'ensemble des copropriétés. En particulier, les territoires de marché détendu sont sur-représentés alors que dans le même temps ceux des marchés tendus sont sous-représentés. Par ailleurs, la gestion non-professionnelle prend place dans de petites copropriétés, souvent anciennes et dont les équipements communs sont peu nombreux quand ils ne sont pas inexistantes.

Ces différents éléments viennent ainsi conforter l'hypothèse selon laquelle le recours au SNP peut se faire par défaut, faute d'une offre existante ou pertinente en matière de syndic professionnel. En effet, les syndics professionnels se positionnent peu sur les petites copropriétés, l'activité n'étant pas rentable, et ils sont moins présents dans les territoires de marché détendu (Barnhusen et al., 2024).

Néanmoins, nous allons voir que le recours au syndic non-professionnel ne relève pas uniquement d'un choix par défaut, mais se situe au croisement de l'histoire des copropriétés concernées et des caractéristiques sociales des personnes qui endossent cette fonction.

Chapitre 2 : Le recours au syndic non-professionnel : profils et trajectoires de copropriétés

Ce deuxième chapitre est dédié à l'analyse de la trajectoire et des caractéristiques des copropriétés gérées en syndic non-professionnel. Nous verrons tout d'abord que les SNP rencontrés appartiennent à des copropriétés qui partagent certaines caractéristiques techniques et architecturales. Ensuite, le choix de recourir à un syndic non professionnel s'inscrit dans l'histoire résidentielle et la trajectoire de la copropriété. Le recours au SNP est enfin pensé comme une alternative face aux limites – ou aux défauts – d'une gestion professionnelle.

1. Un profil d'immeuble ?

Si le premier chapitre s'est penché sur les caractéristiques des copropriétés à travers le RNC à l'échelle nationale, nous nous intéressons à présent à leurs caractéristiques à partir de la trentaine de copropriétés dont nous avons interrogé le syndic non-professionnel. Quelles sont finalement les caractéristiques de ces copropriétés ? Existe-t-il un profil particulier d'immeuble ? Quelles conditions les SNP posent-ils à l'exercice de leur rôle quant aux caractéristiques de leur copropriété, sur le plan technique et architectural, mais aussi social ?

1.1. *Les caractéristiques architecturales et techniques des immeubles*

Du point de vue des caractéristiques architecturales et techniques des immeubles, plusieurs éléments sont à mettre en avant. Ils ont trait à la taille des ensembles immobiliers, à la présence des équipements communs, au « poids » des charges communes et aux éventuels travaux à réaliser.

- **La « petite taille » : une condition posée à l'exercice du rôle**

En premier lieu, la petite taille de la copropriété est posée comme une condition à l'exercice du rôle. La quasi-totalité des personnes enquêtées indique ainsi que si leur immeuble était « plus gros », elles n'endosseraient pas ce rôle. D'un enquêté à l'autre, les seuils « acceptables » varient, mais ils se situent entre 10 et 30 lots : « *je pense qu'il faut des copropriétés pas très grandes* » (Fabien, 30-40 ans, ingénieur, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France) ; « *Des copro de petite taille* » (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France) ; « *c'est faisable pour des petites copropriétés* » (Marie, 30-40 ans, cheffe de projets, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France) ; « *Mais honnêtement, la taille, là, c'est bien...* » (Miguel, 41-59 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 19 lots en Île-de-France). S'ils ne font pas toujours explicitement référence à un nombre de lots, leur appréciation est toujours construite au regard de leur(s) propre(s) copropriété(s) qui, pour l'essentiel, dispose(nt) de moins de 30 lots principaux (cf. infra, Tableau 4).

Cette orientation se retrouve y compris pour des ménages dont la trajectoire professionnelle offre des ressources pour gérer une copropriété. Par exemple, Sophie, négociatrice en immobilier et donc professionnelle du domaine, indique :

« Après, c'est pas inhumain et c'est pas compliqué à faire non plus. On n'est que dix, voilà. Ça serait plus gros, j'aurais pas fait le rôle de bénévole ». (Sophie, 30-40 ans, négociatrice en immobilier, SNP d'une copropriété de 10 lots dans l'Orne)

Patrick qui est aussi un professionnel du domaine de la construction en tant qu'architecte, avance de la même manière : « *Les petites copropriétés, elles demandent déjà beaucoup de travail. Mais sur des grosses copropriétés, 500 lots, ce n'est pas possible. Ou il ne faut faire que ça* ». Plusieurs enquêté-es estiment en ce sens que pour une « grosse copropriété », « *c'est un vrai boulot* », « *cela devient un métier* », « *il faut embaucher quelqu'un* », ce qu'ils ne sont les uns et les autres pas prêts à faire.

Les ménages au profil d'investisseur mettent également une « limite » quant au nombre de lots. Pascal, retraité, enseignant en lycée technique, investit dans des appartements qu'il rénove. Ce dernier, syndic bénévole au sein de deux copropriétés ornaïses au moment de l'enquête, indique qu'il cible directement les copropriétés de moins de 10 lots : « *je vais être clair avec vous, si j'avais à acheter dans un immeuble où il y a plus de 11 lots, j'achète pas* » (Orne). Jean, retraité, conducteur de travaux, et également investisseur, indique de son côté avoir été propriétaire de 2 studios dans une résidence proche d'Alençon qui comportait 28 lots : « *c'était trop !* ».

« Il y avait 28 copropriétaires. Et il y avait des retards de paiement, il y avait d'autres choses. Alors là, non, non. Là, obligé de faire un peu le rôle de police et tout. Là, j'avais laissé l'agence se débrouiller. Non, non, ça, c'était très, très compliqué » (Jean, >70 ans, retraité, conducteur de travaux, SNP dans 2 copropriétés de 4 lots dans l'Orne).

Cette expérience n'a pas été vécue en tant que SNP – il fait référence à « l'agence » – mais elle a malgré tout façonné son appréciation du bon seuil. Dès lors et dans la suite de ses investissements, il s'est positionné sur de plus petites copropriétés.

Aussi, l'expérience des enquêté-es, professionnelle ou personnelle, leur permet de fixer un seuil au-delà duquel ils estiment ne pas vouloir être SNP. Cette expérience peut aussi être convoquée en miroir pour justifier leur souhait de s'engager sur de « petites » copropriétés.

Dans certains cas, la petite taille se double de facilités liées à la répartition des tantièmes. Coline, propriétaire dans une copropriété de 3 lots fait, comme les enquêté-es précédemment cités, de la taille un facteur facilitant. Elle amène toutefois un autre élément, lié au fait que chaque copropriétaire dispose du même nombre de tantièmes. Cette situation, atypique, est liée à l'histoire résidentielle de l'immeuble. Ce dernier, issu de la reconstruction, a été érigé sur l'emplacement d'une maison détruite pendant la guerre. Le ménage propriétaire de la maison a bénéficié d'une aide financière de l'État pour reconstruire et a fait le choix d'un immeuble de 3 étages, ayant 3 enfants. Le ménage a légué un étage à chacun de ces enfants. De fait, la répartition des tantièmes est parfaitement équitable entre les ménages aujourd'hui propriétaires (les trois enfants ayant vendu leur appartement).

À l'image de ce que l'analyse du RNC a révélé et en écho à cette « condition », l'essentiel des SNP enquêté-es sont propriétaires de lots au sein de petites voire très petites copropriétés. Ainsi, sur les 29 copropriétés enquêtées, 19 ont 10 lots ou moins (voir Tableau 4. Répartition des copropriétés enquêtées selon le nombre de lots principaux).

Notons que les deux copropriétés de plus de 50 lots en comptent en réalité plus de 300 pour l'une et plus de 1400 pour l'autre. Il s'agit de deux grandes copropriétés des années 1950-1970.

Tableau 4. Répartition des copropriétés enquêtées selon le nombre de lots principaux

Lots principaux	Nombre
moins de 5 lots principaux	13
entre 6 et 10	6
entre 11 et 30	7
entre 31 et 50	1
Plus de 50 lots	2
Total	29

Source : entretiens ; RNC, extraction de septembre 2022

La « grande » copropriété est donc perçue par la majorité des enquêté-es comme beaucoup plus complexe à gérer à la fois du fait de sa dimension – le nombre d’habitants concernés – et de l’ampleur des problématiques rencontrées :

« C’est que d’abord, la base de choses à faire serait effectivement beaucoup plus grande. Là, je peux toujours m’y prendre au dernier moment, avant la réunion, pour consolider les comptes que je n’ai pas regardés depuis six mois. S’il y avait 100 personnes, je ne pourrais pas. Ou alors, ça boufferait un temps dingue. Donc, oui, ça demande plus de rigueur, plus de temps de travail, plus, du coup, d’application, et puis plus de difficultés potentielles relationnelles avec les gens. Plus de difficultés à gérer, même... » (André, 60-70 ans, informaticien, SNP d’une copropriété de 4 lots en Île-de-France).

Dans cet extrait, André pointe la question du relationnel, sur laquelle nous reviendrons. L’expérience de copropriétaire des enquêté-es joue là encore un rôle dans leur appréciation des situations.

La taille viendrait finalement décupler les problématiques rencontrées et les diversifier : à la complexité de la gestion technique, s’ajoute celle de potentiels impayés, des relations humaines et des conflits.

Pour autant, certains enquêté-es estiment qu’il est nécessaire que la copropriété ne soit pas trop petite non plus :

« J’imagine que... peut-être naturellement... que les petites sont plus faciles. Mais je me dis qu’il ne faut pas qu’elles soient trop petites non plus. Je me dis qu’une copro à 5 lots ou 3 lots, elle doit pouvoir être le bazar. Elle doit pouvoir être le bazar. Ce n’est pas simple. À l’inverse, une copro avec 150 lots, c’est un vrai boulot » (Mathieu, 41-59 ans, intermittent du spectacle, SNP d’une copropriété de 14 lots en Île-de-France).

Ces propos font écho aux travaux sur l’habitat participatif qui ont montré que dans les groupes les plus petits, les conflits peuvent être exacerbés (Devaux, 2015 ; Bresson, Tummers, 2014).

- **Le faible poids des équipements et charges communes**

En lien avec la taille de la copropriété, les enquêté-es mettent en avant la question du « commun ». Cela relève de plusieurs aspects.

Tout d'abord, une partie des enquêté-es souligne le fait que « *beaucoup de choses sont individualisés* ». Ainsi, Renée dans l'Orne indique « *la facilité [du rôle de SNP] est liée au fait que beaucoup de choses sont individualisées : si on avait le chauffage en commun et puis qu'il fallait individualiser, peut-être que là oui on se poserait... [la question d'avoir un syndic professionnel]* ». Bien que Renée ait longtemps assisté son mari agent immobilier et que le couple dispose d'une dizaine d'appartements en tant que propriétaire bailleur, elle ne souhaite pas davantage de complexité. Si Renée convoque son âge et des problèmes de santé pour justifier son refus de la complexité, ce point de vue se retrouve chez d'autres enquêté-es plus jeunes et en bonne santé.

Ensuite, l'absence ou la quasi-absence de parties communes est perçue comme un autre élément facilitateur. À l'inverse, lorsqu'il y a des enjeux d'entretien importants, la gestion bénévole est vécue de façon plus négative. C'est le cas de Georges par exemple, qui indique avoir été « *dégoûté* » de la gestion bénévole par l'ampleur des tâches d'entretien des espaces extérieurs qu'il assumait seul (cf. infra).

La question du « commun » ou plutôt de son absence est également pointée. L'absence ou la quasi-absence d'équipements communs (ascenseur, parking...) ou de parties communes est présentée comme un facteur facilitant. Dans l'Orne comme en Île-de-France, la majorité des copropriétés ne disposent pas d'équipements spécifiques. Cette absence d'équipements a là aussi pu être posée comme une condition. Interrogé sur ses projections dans son logement, Christophe indique par exemple que s'il doit déménager et que la copropriété dans laquelle il s'installe dispose d'un ascenseur, il n'endossera pas le rôle de SNP :

« C'est peu probable, parce que si je cherche une copropriété avec ascenseur, il y aura le problème de l'entretien, des réparations de l'ascenseur. On tombe dans des process si vous voulez où là, on a vraiment ensemble des... des choses qui peuvent achopper. Donc, et puis l'âge aidant, même si je suis pas encore grabataire, mais je préfère pas endosser ce genre de responsabilité ». (Christophe, >70 ans, retraité, notaire, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

Christian, retraité, chauffeur routier, va dans le même sens : « *ça serait un immeuble avec les ascenseurs, cage d'escalier, tout ça, je ferais pas* ». La gestion serait donc plus complexe dès lors qu'il y a des équipements communs à gérer. Cette appréciation se retrouve même dans les cas où la gestion repose sur un syndic coopératif avec l'assistance d'une plateforme en ligne. Le partage des tâches et l'assistance pourraient être perçus comme un élément facilitant, mais ce n'est pas nécessairement le cas :

*« - Je pense que si tu as des choses à gérer type local poubelle, petit parking, choses comme ça, c'est plus compliqué de faire en coopératif. Donc, on n'a pas de local poubelle, on n'a pas de parking, on n'a pas de cave. Donc, c'est plus simple à gérer.
- C'est ça. La dimension équipement peut complexifier la gestion ?
- Oui je pense ». (Fabien, 30-40 ans, ingénieur, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France)*

Quelques copropriétés disposent d'un ascenseur, mais paradoxalement, ce n'est pas un sujet. Autant celles et ceux qui gèrent des copropriétés sans ascenseur s'en félicitent, autant les autres n'indiquent pas que cela constitue une difficulté particulière. Cet élément ne faisait donc pas obstacle à la prise de

fonction de SNP pour les concerné-es. Cela renvoie aussi à ce que les enquêté-es sont prêt-es à assumer en fonction de leurs dispositions (au sens des compétences à investir, du temps, etc.) et de leur projection dans la fonction (cf. *infra*).

Dans certains cas, les potentielles problématiques de gestion sont anticipées dès la construction. Dans le cas de Sophie, si sa copropriété comporte un ascenseur, il a été prévu dès le départ que le ménage qui habite au rez-de-chaussée paie des charges d'ascenseur. La configuration de l'immeuble a été pensée ainsi : le logement du ménage en question n'est pas accessible de plain-pied, il y a 6 marches à monter. Aussi, les occupants du logement, s'ils peuvent emprunter l'escalier, ont aussi la possibilité d'utiliser l'ascenseur, ce qui justifie leur participation au paiement des charges. Cette situation est atypique dans notre échantillon puisqu'elle relève d'un cas où la copropriété a été construite directement par la future SNP, avec d'autres familles. Cette dernière a assuré la commercialisation d'une partie des logements, en tant que responsable d'une agence immobilière (cf. *infra*).

- **Ne pas avoir à engager d'importants travaux**

La question des travaux à engager est aussi posée. Plusieurs enquêté-es indiquent ainsi que si leur immeuble devait subir d'importants travaux (toiture, ravalement...), ils pourraient être amenés à revoir l'organisation bénévole de la gestion et à engager un syndic professionnel. Cette stratégie avait déjà été constatée dans le cas de petites copropriétés sans syndic officiel dans l'Orne, les gestionnaires rapportant que les copropriétaires font appel à eux en cas de « pépin » (Simailaud, 2021).

La « petite taille » permet finalement d'avoir une dimension humaine, où les échanges sont fluides et la communication relativement aisée.

1.2. Les caractéristiques sociales du collectif des copropriétaires

Outre les caractéristiques de l'immeuble à proprement parler, les SNP mettent l'accent sur les caractéristiques du collectif de copropriétaires. De ce point de vue, plusieurs éléments ressortent.

- **Le statut d'occupation comme enjeu**

En premier lieu, la question des statuts d'occupation des habitants est mise en avant. Une partie des SNP interrogée estime ainsi que pour assurer leur rôle, il est nécessaire d'habiter la copropriété dont on est le SNP.

Cet enjeu est d'abord mis en avant par pragmatisme et souci de réactivité. Être SNP occupant permet de réagir rapidement en cas de difficultés.

*« Aussi pour pouvoir gérer le quotidien. S'il y a une fuite d'eau, s'il y a quoi que ce soit, s'il y a un problème, il vaut mieux être sur place quand même »
(Christophe, >70 ans, retraité, notaire, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).*

De la même manière, s'il y a des travaux, être sur place permet d'accueillir les entreprises, de suivre le chantier, d'échanger en direct avec les professionnels. Pour Coralie, la présence sur place du SNP permet plus largement de « répondre à nos besoins » car « on voit le problème ». Il s'agit finalement

d'un circuit court au sein de la copropriété puisqu'il n'y a pas d'intermédiaire entre le besoin et l'intervention à solliciter le cas échéant.

« Nous, on habite sur place. Donc on voit le problème. On demande à l'entreprise directement. Ils viennent. On leur explique. [...] Finalement, on est quand même plus efficace à faire nous-mêmes. Au moins, on répond à notre besoin ». (Coralie, 41-59 ans, ingénieure, docteure des TPE, SNP d'une copropriété de 17 lots en Île-de-France).

Au-delà des aspects de gestion technique, la question humaine est soulignée par plusieurs SNP. Aussi, être syndic non-professionnel sans habiter sur place ne permet pas de bien appréhender le côté humain de la copropriété. Ainsi, pour certains SNP, malgré leurs connaissances de la fonction, le fait de ne pas être sur place et en contact direct avec les occupants n'est pas compatible avec l'exercice du rôle. Christophe par exemple est copropriétaire dans un immeuble sur Caen qui compte au total 4 copropriétaires. Le critère de la « petite » taille est dès lors rempli. En tant qu'ancien notaire, le coût d'entrée éventuel est aussi compensé. Malgré tout, ce dernier indique *« j'ai jamais voulu être syndic bénévole [de cette copropriété], parce qu'être syndic bénévole ça engage des responsabilités que je ne veux pas assumer avec des gens que je ne connais pas »*. La connaissance des autres copropriétaires est pour lui un critère absolument incontournable. Il mentionne aussi les risques que la présence de propriétaires bailleurs peut amener, notamment du fait de *« locataires indécents »*.

En filigrane, les discours des enquêté-es révèlent un autre enjeu : celui des rapports humains dans toutes leurs dimensions. Élisabeth indique en ce sens *« il faut comprendre où on habite »* et cela ne peut se faire qu'en habitant sur place :

« Il faut être habitant de la copropriété, je pense, pour bien la gérer. Parce qu'il faut gérer aussi les gens, il faut comprendre où on habite aussi. Comprendre qu'il n'y a pas de petits sujets, que tous les sujets sont importants. Voilà ». (Élisabeth, 41-59 ans, Directrice des études dans une association nationale, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France)

Être sur place permet aussi de faire de la pédagogie :

« Avec aussi des copropriétaires, ben le syndic, c'est un petit peu le chef, donc c'est lui qui doit avoir une bonne compréhension de ce qu'est un président du conseil syndical, ce que c'est qu'un syndic, le rôle de syndic. Il y a aussi un petit peu, je pense, de remise à niveau sur chacun, un peu de pédagogie aussi ». (Élisabeth, ibid.)

Certains enquêtés convoquent une expression qui mérite d'être retenue : la *« connaissance de l'immeuble »*. Sans être un concept, cette expression permet d'appréhender la copropriété dans toutes ses caractéristiques, à la fois techniques, mais aussi humaines :

« L'avantage par rapport au syndic professionnel, c'est quand même celui... Ou par rapport au syndic professionnel, il est dans son bureau. La nénette qui est à côté de lui, elle a les fesses sur sa chaise. Ils ne connaissent pas tellement l'immeuble. Là, nous connaissons l'immeuble. Et vous savez, la connaissance de l'immeuble, c'est assez important. C'est même très important. Et c'est parce que vous vivez dedans que vous vous rendez compte qu'il y a quelque chose qui ne

va pas, qui ne fonctionne pas, et que vous avez... (Olivier, magistrat administratif)

Connaître l'immeuble est présenté comme un élément « très important » pour identifier d'éventuels dysfonctionnement et ce à différents niveaux. En un sens, on pourrait faire le parallèle avec le rôle des gardiens dans le logement social lorsque ces derniers vivent sur place dans une loge qui leur est dédiée. Cette présence leur permet de jouer un rôle qui dépasse largement les questions d'entretien (Marchal, Stébé, 2003). À l'inverse, lorsque ces derniers ne sont plus sur site, leur capacité à traiter les problématiques dans leur ensemble est plus limitée (Cordier, Devaux, Habouzit, Le Garrec, 2024).

Plus largement, lorsque l'on interroge les SNP sur les « conditions » relatives à l'exercice du rôle, plusieurs d'entre eux souligneront l'enjeu qu'une partie au moins des copropriétaires habitent la copropriété. Cela facilite l'interconnaissance, la fluidité des relations. Cela est aussi à mettre en lien avec la crainte qu'expriment certains SNP quant à la présence de locataires « indéliçats » et de propriétaires bailleurs éloignés des enjeux et difficultés éventuelles de la copropriété.

Si les SNP occupants font de leur présence sur place un enjeu, pour les syndics non professionnels bailleurs, leur présence n'est de fait pas une condition pour exercer leur fonction. La distance physique avec la copropriété ne constitue pas un obstacle. C'est davantage le rapport aux locataires qui a pu être pointé (cf. *infra*). Toutefois, leur discours fait émerger deux enjeux : la présence de propriétaires occupants qui jouent le rôle de relais et/ou la proximité géographique (ne pas habiter trop loin).

Concernant les relais, ces derniers peuvent être officiellement membres du conseil syndical ou tout simplement partager les tâches avec le SNP. Patrick par exemple, propriétaire bailleur et SNP de plusieurs copropriétés, avance :

« Généralement, le conseil syndical, c'est des gens qui sont déjà propriétaires occupants. En règle générale. Rue de Meaux, par exemple, les deux membres du conseil syndical sont propriétaires occupants. Donc ils sont au fait de tout ce qui ne va pas. Donc c'est là où, en fait, on peut réagir rapidement. Si, je ne sais pas, s'il y a une fuite quelque part, ou quelque chose comme ça. Si c'est dans les parties communes, je le sais tout de suite et on peut intervenir rapidement » (Patrick, 60-70 ans, architecte SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région).

Pour les SNP bailleurs rencontrés, cette présence de relais permet de pouvoir tenir leur rôle. Lorsqu'un relais disparaît, l'exercice de la fonction peut être mis en péril. C'est le cas de Gontran. Ce dernier a hérité de l'appartement de sa tante à Vimoutiers, dans l'Orne, alors qu'il est en activité professionnelle à Paris. Il accepte malgré tout d'endosser la fonction, mais dans le cadre d'un « binôme » avec un autre des copropriétaires qui lui habite sur place. Ils peuvent ainsi se partager les tâches (cf. *infra*). Pour Gontran, la distance constitue en effet un « handicap ».

« Avec pour moi un handicap, c'est que donc cet appartement était à Vimoutiers, dans l'Orne, et que j'habitais à Paris. [...] mon handicap c'est que je pouvais pas me déplacer facilement, en tout cas, j'allais pas me déplacer s'il y avait une poignée de porte qui tournait pas ». (Gontran, >70 ans, retraité, ingénieur/directeur des ressources humaines, SNP d'une copropriété de 12 lots dans l'Orne).

La présence d'un copropriétaire avec lequel se partager les tâches permettait toutefois de pallier cette limite. Mais au départ du copropriétaire occupant et consécutivement à la vente de son appartement, Gontran perd son binôme, qu'il qualifie de « très pointu ». Il ressent alors l'exercice de son rôle comme plus délicat et mettra finalement fin à ses fonctions de SNP bien qu'il ait cessé son activité professionnelle et quitté Paris (sans toutefois venir habiter dans l'Orne).

Pour les SNP bailleurs qui ne disposent pas de relais direct, l'enjeu d'habiter à proximité de la – ou des – copropriété(s) dont ils sont SNP est prégnant. Ils indiquent ainsi qu'ils peuvent s'y rendre facilement pour s'assurer que tout se passe bien, échanger avec les habitants, faire passer des informations – par voie d'affichage par exemple – ou encore faire intervenir des entreprises.

- **Une homologie sociale et générationnelle facilitatrice**

Les caractéristiques sociales des copropriétaires sont aussi soulignées, par les enquêtés franciliens en particulier³². Pour ces derniers, l'homologie sociale en termes d'âge, de PCS, mais aussi « d'idées » est facilitatrice. C'est particulièrement vrai dans le cas de Marie, copropriétaire dans le 20^e arrondissement de Paris.

« Donc, on est globalement des copropriétaires qui sont assez jeunes, on va dire, en termes d'années de propriété des appartements [...] Quatre sur les cinq sont des copropriétaires jeunes. Et trois sur ces quatre copropriétaires sont, on va dire, on a à peu près le même profil, donc assez facile. Voilà, on se comprend quand on a les mêmes idées, etc. Forcément, ça facilite les choses.

- C'est-à-dire le même profil ?

- À peu près. En tout cas, en termes d'âge, de catégorie socioprofessionnelle et d'idées notamment liées au patrimoine et à la valorisation et l'entretien du patrimoine [...] C'est sûr que ça aide beaucoup pour la prise de décision. On ne va pas à la boule au ventre se dire, en fait, si je propose quelque chose et que ce n'est pas du tout ça, il y a un risque que ça ne passe pas alors qu'on y a passé du temps, etc. C'est à la fois frustrant et puis ça peut être bloquant pour la suite. C'est vrai. Je pense qu'en effet, c'est vrai que c'est assez important que la majorité des copropriétaires aient à peu près la même vision de ce qu'on veut en faire de cette copropriété, pourquoi on l'a achetée ». (Marie, 30-40 ans, cheffe de projets, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France)

L'idée d'une « vision commune » est, dans le cas de Marie, centrale. Or, cette vision est fortement imprégnée par les trajectoires biographiques des individus et par leur classe sociale. Est-ce à dire qu'une trop grande mixité dans les copropriétés gérées bénévolement conduirait à des difficultés ? Les travaux sur l'habitat participatif ont montré que les collectifs d'habitants se construisent précisément autour d'une « vision commune » et que celles et ceux qui en seraient éloigné-es ou qui s'en éloigneraient quittent – plus ou moins contraints – le collectif (Devaux, 2015 ; Servain, 2020). La cooptation des ménages avec des « périodes d'essai » est ainsi fréquente et révèle des logiques de distinction.

³² Dans l'Orne, cette question n'a pas du tout émergé des entretiens.

- **Une copropriété en bonne santé financière**

Sur l'ensemble des copropriétés enquêtées, aucune ne connaît de difficultés financières importantes. S'il nous a été rapporté quelques cas d'impayés, cela reste ponctuel et se résout relativement aisément. La « bonne santé financière » de la copropriété constitue une condition supplémentaire pour prendre en charge la fonction de SNP tout en facilitant l'exercice du rôle.

Interrogés sur les motifs qui les ont conduits à prendre en charge la fonction de SNP, plusieurs enquêtés ont mentionné le fait que leur copropriété ne connaît pas de difficultés financières. Plus encore, dans le cas de Miguel, cette absence de difficultés est présentée comme l'un des facteurs ayant permis le passage d'un syndic professionnel à un syndic coopératif.

« En général, ça peut arriver qu'il y a un petit oubli ou des choses comme ça. Dans ce cas-là, je les relance, ça se passe bien. C'était aussi pour ça qu'on a décidé de passer en syndicat [sic] coopératif. On s'entend bien, on est une petite copropriété, on s'entend bien, il n'y a pas d'incident de paiement ». (Miguel, 41-59 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 19 lots en Île-de-France).

Le rôle de SNP serait aussi pour certains enquêtés facilité par le niveau de revenus des ménages. On retrouve ici la question de l'homologie sociale. Ainsi, Didier indique que le niveau de revenu élevé des copropriétaires permet de ne pas avoir à se soucier de la question financière et donc de faire l'économie de la gestion d'éventuels impayés :

« Maintenant, les enfants sont partis. On commence tous à arriver à pratiquement à l'âge de la retraite, tout doucement [...] On a la chance, on est quand même dans un immeuble avec des gens qui ont des salaires importants, un peu privilégiés. Donc le problème financier se pose moins que dans d'autres immeubles. C'est un peu lié à la situation. On est à Versailles, à côté du château. Les moyens sont un peu plus élevés ». (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France).

À l'inverse, la question des défauts de paiement est présentée comme une difficulté importante pour un SNP et l'ampleur de cette difficulté est liée à la taille de la copropriété. Pour Marie par exemple, plus la copropriété est grande, plus les risques d'impayés augmentent. Dès lors, pour être SNP, la petite taille couplée à une absence d'impayés apparaissent comme des critères.

« Je pense que c'est faisable pour des petites copropriétés qui n'ont pas de gros problèmes non plus, c'est-à-dire où on n'a pas d'impayés. Et donc ça, c'est du coup aussi plus facile à gérer, je pense. Si on avait quelqu'un qui ne payait pas ses charges, ça met dans une situation quand même très compliquée, je pense, pour le syndic bénévole. En termes aussi, après, potentiellement de juridique, etc. Là, ça complexifie quand même énormément la situation. Donc non, je pense qu'il y a à la fois le fait que ce soit une petite copropriété et qu'il n'y a pas d'impayés ». (Marie, 30-40 ans, cheffe de projets, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France)

- **La crainte des conflits / l'enjeu d'une « bonne entente »**

La question des impayés ouvre finalement et logiquement sur celle des conflits. La présence d'impayés au sein d'une copropriété peut générer des conflits entre les copropriétaires et, selon leur ampleur, mettre la copropriété en difficulté (Lefevre, 1999).

Plus largement, et sans faire explicitement référence à des problématiques financières, les SNP rencontrés sont finalement unanimes quant à la question de l'entente entre les copropriétaires. C'est là que la structuration du collectif des copropriétaires est déterminante – la place des locataires étant assez peu visibilisée (cf. *infra*). Les enquêté-es soulignent l'enjeu de ne pas endosser ce rôle dans une copropriété où il n'y a pas une bonne entente entre les copropriétaires. La crainte d'avoir à gérer des conflits est palpable : « [s'il y avait des conflits], *moi je laisserais tomber à ce moment-là, je mettrais ça chez un notaire !* » (Christophe, >70 ans, retraité, notaire, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne). De la même manière, les conflits peuvent être un motif pour passer la main « *d'une façon ou d'une autre* » et recourir à un syndic professionnel :

« Donc voilà, il y a de la bonne foi générale, les gens payent, il n'y a pas de conflits. Moi, les conflits, je ne suis pas trop fan. S'il y avait des conflits, je chercherais à passer la main d'une façon ou d'une autre. Là, il n'y en a pas. Donc voilà. C'est ça, en fait, la raison du succès, si on peut appeler ça comme ça. Le fait qu'il n'y ait pas de problème, c'est ça » (Pierre, professeur d'université à la retraite).

« Le seul truc qui pourrait m'y faire penser [à arrêter d'être SNP], c'est si ça se passait vraiment très mal, et que j'allais pas résoudre les conflits ». (André, 60-70 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 4 lots en Île-de-France).

En résumé, comme l'indique Christian ou Miguel : « *là c'est simple, c'est pour ça qu'on continue comme ça* » ; « *Si on l'a fait, c'est bien parce que tout se passe bien dans la copropriété* ».

2. Un choix qui s'inscrit dans « l'histoire résidentielle » de la copropriété

Au sein des copropriétés enquêtées, le recours au SNP s'inscrit globalement dans « l'histoire résidentielle » de la copropriété. Cette dernière peut tout d'abord être « une histoire de famille ». Ensuite, la fonction de SNP, pour l'essentiel de nos enquêté-es est une fonction qui se transmet. Lorsque ce n'est pas le cas, la fonction est pensée comme une alternative à de mauvaises expériences avec des syndics professionnels. Il peut enfin s'agir de tout simplement « rentrer dans les clous ».

2.1. Une histoire de famille et de succession

Une partie non négligeable des copropriétés enquêtées est historiquement possédée par une ou plusieurs personnes de la même famille. Nous trouvons ainsi des monopropriétés issues de la reconstruction ou encore des familles ayant acquis plusieurs logements dans une même copropriété. Cela aboutit à plusieurs configurations :

- Les familles qui ont acquis plusieurs logements au sein d'une même copropriété et qui endossent la fonction dès le départ (au moment de l'achat donc) ;
- Les ménages ou familles qui acquièrent une monopropriété qui fait ensuite l'objet de divisions. En tant que propriétaire majoritaire, ils assurent la fonction de SNP ;
- Des ménages ou familles qui, après avoir acquis une monopropriété, font le choix de la diviser et de ne pas prendre en charge la gestion ; l'un des ménages acquéreurs prend alors le rôle de SNP.

Pour le premier cas, nous retiendrons 2 exemples. Pour chacun d'entre eux, la fonction de SNP est endossée initialement par une famille. Le premier est celui de Shirley et Robert, couple d'enquêtés qui habitent un immeuble construit en 1965 par la famille Leprêtre (pseudonyme), sur les décombres d'une parcelle détruite pendant la guerre. Les Leprêtre sont restés longtemps propriétaires majoritaires avant de vendre progressivement des lots. Au moment de l'enquête, ils possèdent encore 5 lots sur 19. Dès le départ, le « chef de famille », M. Leprêtre, polytechnicien qualifié par les enquêtés de « quelqu'un de très pointu », assure la fonction de SNP. Peu avant son décès en 2016, il souhaite passer la main ; ses héritiers étant « très occupés », il s'est tourné vers le couple rencontré.

Marie expose de son côté le fait qu'au sein de sa copropriété, avant que ce qu'elle nomme « sa génération copropriétaires » n'arrive, 3 lots sur 5 appartenaient à la même famille (un père pour 2 lots et le fils pour le 3^{ème}). Selon elle, cela explique la prise de fonction de SNP par le père.

« Il y a plutôt quatre ans, quatre ans et demi que je suis syndic bénévole. Et en fait, j'ai commencé en tant que syndic bénévole tout simplement puisque l'ancien syndic bénévole a laissé sa place. Et il a laissé sa place notamment parce qu'en fait, il avait deux appartements sur les cinq. Donc, je pense que c'est aussi un peu pour ça qu'il était devenu syndic bénévole. Et aussi de la taille de la copropriété et aussi parce que finalement, c'était quand même une copropriété assez familiale avant qu'il vende puisqu'il y avait aussi son fils qui était copropriétaire. Donc, en gros, avant ma génération copropriétaire, il y avait trois copropriétaires sur cinq qui finalement étaient de la même famille. Donc, ce qui explique aussi pas mal de choses » (Marie, 30-40 ans, cheffe de projets, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

Un troisième exemple peut être rattaché à cette catégorie dans la mesure où une famille est à l'origine de la construction de la copropriété et l'une de ses membres assure la fonction de SNP. Il s'agit de la copropriété de Sophie, dont la construction est finalement une « affaire » de familles, au pluriel. La copropriété de Sophie, située à Bagnoles de l'Orne, a été construite sur l'emplacement d'un ancien parking. Une SCI de 4 familles a été constituée afin d'être le maître d'ouvrage de l'immeuble, « *ce sont des personnes avec lesquelles on a l'habitude de faire des affaires* ». Avec ses parents, l'enquêtée a acquis l'un des logements. Elle l'a occupé jusqu'à son emménagement dans une maison ; ses parents ont emménagé à sa suite. Dès le départ, avant même l'achèvement de la construction, Sophie est désignée pour être la future SNP. Cette désignation est sans nul doute liée à sa profession de négociatrice en immobilier, profession qui l'a conduite à assurer la commercialisation de l'immeuble en VEFA via son agence. Elle indique que tout a été pensé en amont avec les autres familles pour faciliter la gestion : « *Le fait qu'on ait construit l'immeuble pour habiter et puis faire la gestion entre guillemets après, on a vraiment fait pour que ce soit le plus facilement possible pour la gérance* ». Comme évoqué précédemment, c'est au sein de cette copropriété que l'ensemble des copropriétaires paient des charges d'ascenseurs, y compris ceux du rez-de-chaussée.

Pour le deuxième cas, l'ensemble immobilier n'est au départ pas une copropriété. Ce n'est qu'à l'issue de divisions par le ménage monopropriétaire qu'il le devient. Cette division peut intervenir quasi immédiatement ou au bout de plusieurs années (notamment lorsqu'il est nécessaire d'effectuer de lourds travaux). Renée et son époux ont acheté un immeuble en 1978 : « *ça s'est trouvé comme ça parce qu'il était à la vente* ». Il est resté vide plusieurs années, mais l'idée de réhabiliter puis de diviser est présente dès le départ. Il s'agit d'une ancienne congrégation religieuse dont une partie a brûlé ;

cette partie a été détruite et un parking a été érigé à la place. Le règlement de copropriété a été élaboré en 1985 et le couple vend un premier lot – une maison située sur le parking – afin de financer les travaux. Renée relate ainsi :

« Dès le départ, on avait fait un règlement de copropriété. Il date de 1985, je crois. Non, on en avait fait, mais au début, on habitait... on avait l'intention de réhabiliter. Voilà, on a acheté le global, voilà dans l'idée de faire les logements, donc, on avait fait faire un règlement de copropriété à ce moment-là, mais on était seuls propriétaires et on a vendu au fur et à mesure, on a vendu je sais plus, 2, 3... 3 appartements dans le... dans l'immeuble plus la maison sur le côté, on en a vendu 4 lots. [...] Donc, c'est comme ça qu'on a commencé donc à créer une copropriété et qu'il a bien fallu un syndic. Et comme on était propriétaire de presque tout pour le coup... [...] Donc, on est devenu syndic comme ça si vous voulez » (Renée, >70 ans, retraitée, assistante administrative dans l'immobilier, SNP de 2 copropriétés de 4 et 6 lots dans l'Orne).

Telle qu'elle la présente, cette prise de fonction était évidente, logique, au regard du nombre de lots possédés. Cette volonté peut aussi être liée au fait que le couple a habité pendant plusieurs années l'un des logements, « *un grand appartement* ». Chez Renée, on peut faire l'hypothèse qu'il y a une dimension d'attachement affectif au bien qui préside à la volonté d'être SNP, doublée d'une volonté de garder le contrôle.

La troisième configuration s'inscrit aussi dans un historique de divisions, mais le ménage – ou l'institution – monopropriétaire ne souhaite pas rester impliqué dans la copropriété. Plusieurs cas, ornaïsses essentiellement et plus marginalement franciliens, nous ont été rapportés. La copropriété de Christian est au départ une gendarmerie dont le bâti appartient à une petite commune ornaïsse. Lorsque la gendarmerie est supprimée, la commune fait des travaux afin d'aménager 6 logements. Les premières ventes à des ménages ont lieu en 1980. À cette occasion, le beau-frère de l'enquêté fait l'acquisition d'un lot et endosse à son entrée dans la copropriété nouvellement créée la fonction de SNP. La commune n'a plus aucun lien avec la copropriété. Autre exemple, celui de Pascal qui a acheté tout un étage à un couple d'Anglais propriétaire d'un immeuble. Il y a aménagé deux T2 qu'il loue. La copropriété a été créée au moment de son acquisition et il a pris la fonction de SNP à ce moment-là. La copropriété de Julien illustre également un historique de divisions : le bâti est à l'origine un ancien hôtel particulier qui a été découpé par le propriétaire. Ce dernier projetait de louer les 4 appartements issus de la découpe. La location ne fonctionnant pas très bien, il a souhaité vendre les appartements petit à petit. À l'arrivée du ménage enquêté, la question de la gestion s'est posée. Le propriétaire initial ne souhaitait pas payer un syndic professionnel au regard de la taille de la copropriété. Aux côtés du ménage enquêté, le choix retenu a été celui du SNP, sur un mode collégial (cf. *infra*).

La copropriété de Coralie relève d'une autre configuration encore. Historiquement, sa copropriété appartient à une même famille de propriétaires bailleurs qui possédaient une entreprise de BTP sur le terrain. Ils ont construit au-dessus un immeuble de rapport dans les années 1930 et ont progressivement revendu des lots. Ils possèdent toujours 40% des tantièmes partagées entre quelques membres de la famille. Dans le cas de Coralie, initialement, c'est un syndic professionnel qui assure la gestion ; ce dernier sera toutefois dissous par décision judiciaire pour fraude et la gestion bénévole n'advientra qu'après le passage de deux autres syndics. Mais la prédominance des membres de la même famille pose aujourd'hui encore certaines difficultés.

Si les divisions peuvent impulser directement le recours à un SNP, ces processus aboutissent parfois à des ventes sans qu'un règlement de copropriété ne soit établi. Aussi, il peut arriver que les ménages enquêtés souhaitent s'emparer de la fonction de SNP a posteriori, « pour mettre de l'ordre » (cf. infra).

2.2. Une fonction qui se transmet

Pour une majorité d'enquêtés, la gestion bénévole est historique et transmise.

Ainsi, la fonction peut se transmettre d'un voisin à l'autre selon plusieurs modalités : proposition spontanée de prendre la suite du précédent SNP, désignation – un peu sous la forme de l'adoubement ou de la cooptation – par le SNP sortant, incitation à endosser ce rôle. Cela ne se traduit pas toujours dans les faits par un tuilage entre l'ancien et le-la futur-e SNP.

Pierre par exemple, habite dans une petite copropriété de 3 lots au sein de laquelle il a d'abord été locataire. C'est son voisin du dessus qui gère la copropriété, en tant que propriétaire bailleur. Lorsque l'appartement qu'il occupait en tant que locataire a été proposé à la vente, il s'en est porté acquéreur et le SNP en poste lui a proposé de reprendre les rênes à sa suite :

« À ce moment-là, le propriétaire du dessus qui faisait fonction de syndic bénévole a dit "puisque tu achètes et que tu habites là, ça sera plus simple que ce soit toi qui gère", donc j'ai dit ok, que dire d'autre ? » (Pierre, professeur d'université à la retraite)

Dans ce cas pour autant, il ne s'agit pas d'un héritage, le copropriétaire du dessus et Pierre, nouveau copropriétaire, mais ancien locataire, ne se fréquentaient pas particulièrement. Tel que le présente Pierre, il était presque « coincé ». En témoigne la formule : « que dire d'autre ? ». Il ajoutera par ailleurs : « Je n'ai pas de volonté particulière d'être syndic bénévole ». Dans ce cas, si la fonction a été transmise, la transmission ne met en jeu aucun affect.

Le cas de Coline dans l'Orne est différent. Elle a repris la fonction de SNP à la suite d'une voisine décédée dont elle était très proche et auprès de laquelle elle endossait informellement le rôle de SNP depuis quelques temps. Elle gère pour elle certains problèmes ; c'est elle par exemple qui a réalisé l'inscription de la copropriété dans le registre.

« C'est moi qui ai... qui l'ai fait à sa place [l'inscription], parce qu'elle était incapable, puis c'est vrai qu'elle commençait à vieillir, genre elle... si tu veux, elle réglait la facture d'eau par téléphone. Et puis une fois, elle a dû régler par téléphone, puis je sais pas, ça s'est pas enregistré puis on a reçu une pénalité, toute en panique, je dis « bon allez, je vais y aller », donc je m'en suis occupée. Bon, c'est là qu'elle m'a dit : « Non, mais l'année prochaine, je vais passer la main ». Bon ben d'accord, j'allais pas... elle l'a quand même fait pendant des années et des années ». (Coline, 41-60 ans, enseignante du supérieur agrégée, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

C'est donc sur la proposition de sa voisine et au nom d'une forme de loyauté envers l'amie qu'elle était qui l'a conduite à endosser le rôle. Le soutien qu'elle lui avait par ailleurs apporté pour plusieurs démarches l'inscrivait aussi dans une forme de continuité. S'ajoute également à cela l'idée que pour

Coline, les fonctions doivent tourner ; c'est aussi une position qu'elle défend dans son environnement professionnel.

Pour Shirley et Robert, on retrouve plus formellement une désignation, voire un adoubement par l'ancien SNP. Ils se présentent comme étant ceux que l'ancien syndic bénévole jugeait les plus à même d'assurer cette fonction. Ils n'hésitent pas dans leur discours à se valoriser par la voix de ce dernier :

Shirley : « en 2016, [l'ancien SNP] s'est rendu compte qu'il fallait passer la main, et il a pensé à nous tout simplement parce que...

Robert : parce qu'il pensait qu'on était les personnes responsables, les plus intéressantes pour pouvoir assumer cette fonction.

Shirley : Et parce qu'on était à la retraite. Parce que réellement faire un syndic bénévole, pour un immeuble de cette taille là, tout seul, sans être à la retraite, c'est pas possible ».

Robert : « On était peut-être parmi les gens les plus à même de pouvoir faire ce genre de choses. Par notre formation, par notre expérience professionnelle. Formation universitaire, scolaire, etc. Et puis ensuite, formation professionnelle. On était tous les deux plus à même de faire ce travail que n'importe quel autre copropriétaire de notre immeuble » (Shirley, > 70 ans, retraitée, assistante de direction, SNP d'une copropriété de 19 lots en Île-de-France. Son mari Robert est retraité, cadre commercial).

La fonction peut aussi se transmettre entre membres de la même famille. Par exemple, c'est sur l'incitation de son beau-frère qui vendait sa maison³³ que Christian, dans l'Orne, a endossé ce rôle.

« À l'époque c'était mon beau-frère, il m'a dit "c'est simple, si on peut continuer comme ça" [...] ça s'est fait naturellement, en fin de compte il m'a dit... c'est lui qui s'en occupait, lui il travaillait dans une banque. Donc il savait gérer, je dis : « Moi, je sais pas si je vais pouvoir. » Il m'a dit : « Tu sais, c'est facile parce qu'il y a pas de choses compliquées », il m'a dit : "Tu peux... si tu veux, tu reprends la succession" ». (Christian, >70 ans, retraité, chauffeur routier, SNP d'une copropriété de 6 lots dans l'Orne).

Sans l'incitation de son beau-frère, Christian n'aurait sans doute pas spontanément proposé de reprendre la gestion de sa copropriété. En tant que chauffeur routier, ce dernier considérerait que contrairement à lui, il n'avait pas nécessairement les compétences requises.

2.3. Une alternative face à de mauvaises expériences avec des syndics professionnels

Sur une petite partie des copropriétés enquêtées, le SNP n'est pas historiquement le mode de gestion privilégié. Un ou plusieurs syndics professionnels se sont succédé et c'est à partir de cette expérience que la gestion bénévole est advenue.

Les « mauvaises expériences » avec les syndics professionnels relèvent de plusieurs aspects.

³³ La copropriété en question est issue de la division d'une gendarmerie construite en bande en plusieurs lots d'habitation. Les lots obtenus sont des maisons mitoyennes avec un jardinet sur le devant.

- **Des augmentations de frais et des facturations jugées abusives**

Tout d'abord, la question des coûts et des facturations de prestations est mise en avant. Dans l'Orne, une seule copropriété n'est pas historiquement gérée bénévolement. Cette dernière appartient à un ensemble de copropriétés de 4 lots dans un lotissement construit pour de l'investissement locatif (voir Photographie 1).

Photographie 1. Copropriétés de 4 lots dans l'Orne



Source : Google Maps

Jean travaillait dans le bâtiment et son patron de l'époque était le maître d'œuvre de ce lotissement destiné à de l'investissement locatif : « la plupart des gens qui ont investi à l'époque, c'était pour avoir un peu de revenus, au moment où il y avait des défiscalisations ». Initialement, un syndic professionnel a été désigné. Mais ce dernier, d'après l'enquête, a progressivement augmenté ses tarifs dans des proportions qu'il jugeait déraisonnables.

« À l'origine, ils exagéraient pas sur leur tarif, à la fin, le syndic, il facturait quand même des photocopies à un euro. Il faut dire que les syndics, quand ils ont le contrat, après, ils rajoutent des trucs. Là, le syndic qui facturait les copies à un euro, il facturait aussi des frais pour les gestions de documents d'archives ». (Jean, >70 ans, retraité, conducteur de travaux, SNP dans 2 copropriétés de 4 lots dans l'Orne).

Le SNP indique avoir bataillé pour se défaire du syndic professionnel :

« C'est qu'à l'origine, quand on a acheté le bien, évidemment, on passe par le notaire. Et à ce moment-là, avec l'acte notarié, il y avait un syndic qui était défini, qu'on n'a pas choisi. Et bon, lui, on l'a supporté pendant... Moi, je l'ai supporté pendant quelques temps. Et un beau jour, le syndic qu'on avait, il nous dit « Bon, moi, vous me coûtez trop cher à la gestion » parce qu'il nous prenait 400 € par an. [...] Pour envoyer 3 lettres recommandées par an, quand même. Il n'y a pas grand-chose à faire. Et on lui coûtait trop cher. Donc, sans tenir compte des conventions qu'on avait signées lors des précédentes Assemblées générales, on l'avait reconduit pour 3 ans, au bout d'un an, il nous dit « Ben voilà, ça va vous coûter 800 € maintenant ». Et vous avez rien vu venir. Bon. Alors, on a commencé à le faire, à le travailler un petit peu au corps le gars. Parce que pour quitter un syndic professionnel, il y a des règles à respecter. Sinon, il y a des pénalités. Enfin, il y a tout un tas de choses. Et puis, au bout de 6 mois, le gars s'est dit « Celui-là,

il ne va pas nous lâcher » puisque j'étais un peu dans le bâtiment. Il a dit « Bon, je vous laisse partir. Je vous donne les documents. Vous me foutez la paix. Je vous laisse partir ». (Jean, >70 ans, retraité, conducteur de travaux, SNP dans 2 copropriétés de 4 lots dans l'Orne).

Le contexte était d'autant plus délicat que le syndic en question était tenu par le fils de l'un des copropriétaires ; ce dernier a finalement accepté de « *quitter son fils* » selon les mots de l'enquêté tout en continuant de confier à l'agence en question la gestion des logements en location.

Miguel, enquêté francilien, évoque de son côté « *pas mal de petits abus* » qu'il a découvert en se documentant auprès de l'ARC. Il évoque ainsi des facturations de prestations qui ne requéraient dans les faits pas d'actions du syndic ou encore des frais non mentionnés dans les contrats et dont les copropriétaires n'étaient informés qu'a posteriori.

« Quand j'ai lu l'ARC, lire tous les sujets, tous les articles qu'il y a sur le site. Il y a pas mal d'articles. Il y a une revue trimestrielle qui comprend aussi les articles. Tout l'aspect légal, effectivement, comprendre la législation, etc., qui m'a plu. Et le fait qu'avec un syndic professionnel, on se retrouve avec pas mal de petits abus. Le fait d'apprendre avec l'ARC m'a permis de voir à quel avis on a été confrontés. On a eu des petites choses comme la facturation du courrier pour la rétrocession des colonnes montantes d'électricité. Quand vous apprenez, vous lisez les articles de l'ARC, vous apprenez qu'en fait, c'est automatique. Il n'y a aucune action du syndic à faire. Et le syndic vous facture 100 euros d'une prestation où en fait, il n'y a rien à faire. Il y a aussi toutes les facturations qui sont faites quand un copropriétaire est en retard de paiement. On facture 45 euros de lettres recommandées. Et toujours pas, au bout d'un mois, il n'y a pas de réponse. On fait une relance, on facture au copropriétaire une relance. Et pareil, quand on regarde les frais qu'il vous facture, ça ne correspond pas au contrat. Au contrat, ils nous ont mis une valeur et là, ils facturent plus. Il y a plein de choses comme ça où on était obligé de surveiller et de dire là, ça ne va pas ». (Miguel, 41-59 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 19 lots en Île-de-France).

Certains enquêtés estiment que les syndics professionnels sont des « voleurs », c'est-à-dire qu'au regard du travail qu'ils fournissent, ils facturent des montants jugés abusifs. Le témoignage de Mathieu est exemplaire de ce point de vue. À la livraison de son appartement, un syndic professionnel a été désigné, « *copain du promoteur* » selon lui. Il estime qu'au regard de l'activité, les montants facturés étaient bien trop élevés. Il conclut dès lors :

« En fait, moi, j'ai l'impression que l'activité de syndic, c'est quand même pas loin de l'escroquerie en bande organisée. Franchement, pour ce qui est à faire, demander 5 000 balles, c'est vraiment du vol. Ça ne mérite pas 5 000 balles. Ça ne demande pas 5 000 balles. Sachant qu'en plus, tout ce qui est hors contrat, c'est-à-dire faire les appels de fonds, faire la compta, etc., s'il y en a besoin d'eux, ils facturent des frais supplémentaires. Dès qu'il y a des gens qui interviennent dans la coopérative pour faire des devis, pour machin, etc., ils facturent. Éventuellement, sur les factures, ils se prennent une com'. Moi, je ne trouve pas

ça sérieux. En tout cas, je ne trouve pas ça honnête » (Mathieu, 41-59 ans, intermittent du spectacle, SNP d'une copropriété de 14 lots en Île-de-France).

C'est finalement sur cette expérience personnelle – qui forge *in fine* une impression générale – qu'un SNP sera désigné.

- **Des syndics professionnels jugés défaillants**

Des cas de défaillances des syndics professionnels sont également mis en avant, à la marge toutefois. Le syndic professionnel est ainsi accusé de ne pas s'occuper de l'immeuble, de ne pas répondre aux demandes des copropriétaires et en somme de « bâcler le travail ».

La copropriété de Coralie à Vincennes a vu se succéder 3 syndics professionnels avant qu'elle n'arrive à convaincre les copropriétaires d'une gestion bénévole coopérative. Son jugement est sans appel :

« Beaucoup de déboires, du coup, avec des syndic pros. Trois entre fin 2020 et mi-2023. Aucun professionnalisme. Parfois de la malhonnêteté. Et puis pas du tout de réactivité [...] Le syndic pro, pour moi, c'est un métier qui n'a pas sa place, parce qu'il n'est pas rétribué à l'efficacité et au résultat. Donc il n'a aucune incitation à bien faire. Et il n'a pas des parts dans notre immeuble. Donc il s'en fout que ce soit bien géré ou mal géré ».

C'est ici son expérience personnelle qui est là directement convoquée pour étayer son jugement général sur les syndics professionnels.

D'autres exemples de gestion « défaillantes » pour les enquêté-es nous ont été rapportés. Dans l'une des copropriétés où Patrick possède un lot, le syndic qui était en place « *ne s'occupait absolument pas de l'immeuble* » selon lui. Avec l'aide d'un autre copropriétaire, ils ont engagé une procédure contre le syndic afin de s'en défaire et Patrick s'est proposé pour être SNP lors d'une AG ; l'autre copropriétaire de son côté s'est engagé dans le conseil syndical.

Fabien partage le même constat que Patrick pour sa copropriété. Le syndic professionnel ne « *servait à rien* », « *bâclait le travail* » et ne mobilisait pas des artisans sérieux. À la différence de Patrick toutefois, c'est une configuration différente qui a été retenue puisque les copropriétaires ont décidé de recourir à une plateforme d'assistance en ligne (Matera) pour « succéder » au syndic professionnel. Fabien indique qu'au départ il cherchait un autre syndic professionnel, mais que « *c'était assez difficile à trouver* ». Il a alors découvert Matera et a proposé cette option aux autres copropriétaires. Le passage à une gestion bénévole avec assistance relève finalement de plusieurs facteurs : une mauvaise expérience avec un syndic professionnel, les difficultés à en trouver un autre, le coût et l'idée que « *c'était plus simple de gérer nous-mêmes* » :

« Il y avait le fait qu'on est une petite copro, donc on s'était dit que c'était plus simple de gérer nous-mêmes. Le fait que le syndicat³⁴ professionnel n'était pas bon, ne répondait pas à nos demandes. Donc, on trouvait qu'il ne servait à rien au final. Donc, c'est un peu tout ça qui a fait qu'on s'est tourné vers Matera [...] C'est vrai qu'on a une petite copro, donc ça revenait assez cher. C'était autour

³⁴ Tout au long de l'entretien, l'enquêté parle du syndicat professionnel et non du syndic professionnel. À des fins de compréhension, nous avons par la suite modifié le texte.

de 2100 euros par an. Et le syndic était jamais dispo, il ne répondait jamais aux mails. Dès qu'on lui demandait des choses, il ne répondait pas. Donc, il faisait vraiment le strict minimum. Il devait passer trois fois par an dans la copro, il ne passait jamais, il ne répondait pas aux mails. Donc, le travail était un peu bâclé, on trouve, et surtout qu'on voulait faire des travaux de rénovation de la cage d'escalier. Donc, des travaux assez conséquents. Et du coup, les devis qu'il nous proposait étaient assez chers. Et puis souvent, tu sais, les syndics professionnels, ils travaillent avec un seul artisan. Et ça, je l'ai appris justement en faisant le syndic, quand on gérait nous-mêmes la copro, parce qu'on a eu un dégât des eaux. Donc, j'ai dû rencontrer un plombier et il m'a expliqué que souvent, les syndics professionnels, ils travaillent avec un seul prestataire et ils prennent une marge. Ils prennent une com, à peu près 30%. Les artisans qui sont déjà très bien implantés, on va dire, n'ont pas besoin de ça. Donc, ils refusent. Donc, souvent, les artisans qui travaillent pour les syndics professionnels, c'est soit des mecs qui démarrent leur activité, soit des mecs qui travaillent mal et qui ont donc du mal à avoir une clientèle et qui passent par ça. Donc, souvent, le résultat n'est pas incroyable. Et donc, il nous proposait un devis à 55 000 euros pour refaire toute la cage d'escalier. Et quand on s'est renseigné un peu de notre côté, c'était plus autour de 20, 25 000 euros ». (Fabien, 30-40 ans, ingénieur, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

Contrairement à ce qui a été évoqué précédemment, dans ce cas, la perspective de travaux n'a pas conduit les copropriétaires à rester sur une gestion avec un syndic professionnel, au contraire. Afin d'éviter d'avoir à engager des sommes trop conséquentes selon eux – du fait des pourcentages pris par le syndic sur les travaux – les copropriétaires ont fait le choix d'une gestion coopérative avec assistance.

Les discours des enquêté-es au sujet de la « mauvaise gestion » par les syndics professionnels sont nuancés par certains. En effet, plusieurs enquêtés convoquent les surcharges de portefeuille pour expliquer les difficultés de gestion. Ils ne pointent donc pas tant l'incompétence ou la malhonnêteté des syndics rencontrés que des conditions de travail délétères.

« On avait notre premier contact, on va dire, qui a géré tout ce qui est livraison, etc. Qu'on aimait bien, puis après, il y a eu des départs, elle est partie en congé maternité, sachant qu'après, elle est pas revenue chez [un syndic professionnel leader dans le champ]. Il y a eu pas mal de turnover aussi au niveau des personnes chez [le syndic]. Parce que normalement, il y a toujours un trio dans les syndics professionnels. Il y a toujours un trio, vous avez la personne dédiée, il y a une assistante et une personne pour la compta. Donc, normalement, il travaille toujours à trois personnes. Et il y a eu des changements au niveau de l'assistante, au niveau de notre conseiller principal, au niveau de la personne qui gère la compta. Ce qui est un peu normal sur un cabinet qui est racheté par un grand groupe, il y a des départs. Donc, du coup, la qualité de service s'est dégradée, on va dire. Et je pense que c'est le syndrome de tous les syndics professionnels, c'est qu'ils ont, à mon avis, trop de résidences à gérer. Et du coup, ils ne consacrent pas assez de temps aux différentes résidences. Du coup, on s'est retrouvé à ce qu'ils ne fassent que la gestion courante, on va dire. Faire les AG,

faire les appels de fond. Dans le contrat, par exemple, on a des visites qui étaient trimestrielles. Si on en a une dans l'année, c'était déjà bien. Voilà. Donc, on s'est dit qu'il faut qu'on trouve un autre syndic ». (Miguel, 41-59 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 19 lots en Île-de-France).

Malgré les difficultés rencontrées avec le syndic – déceptions vis-à-vis de changements d'interlocuteurs, constat d'une dégradation de la qualité de services – le passage à la gestion bénévole n'était pas directement envisagé. Miguel indique bien « *il faut qu'on trouve un autre syndic* ». Il a donc d'abord fait des démarches pour rechercher un autre syndic professionnel. L'un des membres du conseil syndical lui parlera de Matera et il engage alors des démarches pour se renseigner sur le fonctionnement de cette plateforme. Au cours de ses recherches, il découvre l'existence de l'ARC et plaidera pour retenir cette modalité d'assistance à la place de Matera. La découverte de l'ARC et de certaines de ses analyses, notamment sur Matera, a joué un rôle important dans la décision finale. En effet, plusieurs publications de l'ARC sur son site dénoncent le fonctionnement de Matera et ce à plusieurs égards. Sur les deux dernières années, la rubrique « Abus » du site Internet compte une vingtaine d'articles ciblant Matera³⁵. Miguel y fait directement référence :

« Et c'est comme ça, en recherchant, que je suis tombé sur le site de l'ARC. Avec notamment sa section « abus » où deux fois par semaine, ils livrent des abus de syndic. Du coup, ça m'a motivé à lire, etc. Puis, j'ai convaincu tous mes collègues à se dire qu'il faut qu'on adhère à l'ARC parce que c'est exactement la situation où on est ». (Miguel, 41-59 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 19 lots en Île-de-France).

Ce sont finalement les recherches que Miguel a entreprises de façon autonome qui ont conduit à ce que la copropriété soit finalement gérée bénévolement.

Dans le cas de Patrick, SNP de trois copropriétés, le passage au SNP ne s'est pas fait exactement dans les mêmes conditions. Patrick possède trois appartements dans trois copropriétés différentes : dans le 19^e arrondissement de Paris, dans le 20^e arrondissement et à La Rochelle, où il vit au moment de l'enquête. Il a toutefois vécu dans les deux autres lorsqu'il vivait à Paris. Il est SNP depuis respectivement 1991, 2002 et 2004. Pour la copropriété du 19^e, Patrick indique que la gestion était initialement assurée par un syndic professionnel « *qui ne s'occupait absolument pas de l'immeuble* », immeuble dont il indique qu'il était insalubre. Avec un autre copropriétaire, ils ont considéré que l'une des modalités pour résoudre cette situation d'insalubrité était de « *virer le syndic* ». Après avoir « fait campagne » auprès des copropriétaires, il a été élu en AG. Dans le 20^e, la gestion était là aussi réalisée par un syndic professionnel dont Patrick pointe les difficultés liées à un turn-over important et à des surcharges de portefeuilles. La gestion professionnelle a toutefois duré plusieurs années et les copropriétaires ont vu se succéder de nombreux interlocuteurs avant le passage à une gestion en SNP.

³⁵ Par exemple : Abus - 12/04/2022 Abus 4834 : Le vrai/faux compte bancaire séparé proposé par le prestataire MATERA [en ligne] : <https://arc-copro.fr/documentation/abus-4834-le-vraifaux-compte-bancaire-separe-propose-par-le-prestataire-matera> ; Abus - 03/09/2024 Abus 5055 Attention aux prestations illégales et incompréhensibles prévues dans le contrat du syndic MATERA [en ligne] : <https://arc-copro.fr/documentation/abus-5055-attention-aux-prestations-illegales-et-incomprehensibles-prevues-dans-le> ; Abus - 12/06/2023 ; Abus 4946 Attention aux procès-verbaux d'assemblées générales de MATERA qui présentent de grosses aberrations [en ligne] : <https://arc-copro.fr/documentation/abus-4946-attention-aux-proces-verbaux-dassemblees-generales-de-matera-qui-presentent>

En tant que multi-proprétaire, Patrick a également un regard de bailleur sur les syndics professionnels. Du fait des surcharges de portefeuille, les syndics professionnels externalisent certaines missions, qu'il faut rémunérer. Or, cela a un coût et peut limiter la rentabilité de l'investissement :

« Sur ceux que j'ai pu fréquenter, la plupart des chargés d'opérations d'immeubles sont totalement débordés. On leur confie un nombre d'immeubles vraiment très important, ce qui fait qu'ils ne gèrent que l'urgence. Il y a très peu d'anticipation sur la mise en place de programmes d'investissement sur un calendrier de travaux, etc. Donc, en fait, ils font appel ou ils demandent aux propriétaires de faire appel à de la sous-traitance ou de la maîtrise d'œuvre ou autre chose comme ça. Ce qui fait que, déjà, ça amène à un surcoût de l'intervention qui est inhérente à la sous-traitance. C'est normal, les acteurs extérieurs qui arrivent, il faut les rémunérer. Après, ça refroidit un petit peu les copropriétaires à chaque fois à avoir des surcoûts qui font que la rentabilité de leur investissement si c'est un copropriétaire bailleur, par exemple, elle est vraiment amputée ». (Patrick, 60-70 ans, architecte SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région).

Contrairement à d'autres enquêtés, Patrick ne fait pas du coût d'une gestion professionnelle un facteur déterminant dans le recours à la gestion bénévole. Il indique d'ailleurs être copropriétaire dans d'autres copropriétés gérées par des syndics professionnels : *« que leurs prestations soient élevées ou que ça ait un coût, c'est normal. Pour nous, c'est un travail. Le travail mérite salaire »*. En revanche, le fait de payer pour une « mauvaise gestion » a constitué un élément déclencheur dans le passage à un SNP.

La copropriété de Claude et Olivier constitue un autre exemple de passage à un SNP après une mauvaise expérience avec un syndic professionnel. Leur copropriété est initialement une monopropriété de l'Union des Assurances de Paris (UAP) qui a été rachetée par Axa suite au démantèlement de l'UAP. Les logements sont vendus aux locataires entre 1995 et 2000. La copropriété est d'abord gérée par un syndic professionnel mis en place par Axa. Les copropriétaires découvrent une entente illégale entre le syndic professionnel et l'ascensoriste et se défont du syndic. L'un des copropriétaires se proposera alors pour être SNP.

2.4. « Rentrer dans les clous » en l'absence de syndic

Le passage au SNP peut enfin faire tout simplement suite à une absence de syndic. Aussi, les acquéreurs d'un lot découvrent au moment de leur achat que la copropriété n'est pas immatriculée et qu'aucun syndic n'a été nommé. Au regard de leur éthique de copropriétaire, il est indispensable pour eux de remettre de l'ordre. Endosser le rôle de SNP est le moyen privilégié d'y parvenir.

Pascal par exemple a acheté il y a plus de 20 ans un appartement dans une copropriété ornaise qui, au moment de la signature, ne disposait que d'une assurance et n'était pas gérée officiellement. Ce n'est qu'en 2020 qu'il a appris via l'expert-comptable de la commerçante du rez-de-chaussée que la copropriété devait être inscrite dans le RNC. C'est à ce moment-là qu'il a décidé de prendre la fonction de syndic non-professionnel afin de pouvoir s'occuper des démarches à entreprendre pour régulariser la situation. Pascal ne parvient toutefois pas à faire totalement rentrer sa copropriété « dans les clous ». En effet, dans cette copropriété, il dispose d'un studio qui a été créé dans ce qui

historiquement était un grenier. Or, la personne qui l'a aménagé et qui était propriétaire d'un appartement au deuxième étage n'a jamais entamé de démarches pour faire modifier le règlement de copropriété. Pascal a cherché à s'y employer, mais les autres copropriétaires ne sont pas prêts à assumer les frais de géomètre que cela engendrerait. Afin de ne pas profiter indûment de la situation, il indique : *« j'ai refait un calcul. J'ai cherché sur Internet et j'ai refait un calcul pour avoir quelque chose de cohérent vis-à-vis de tout le monde [...] Mais il n'y a rien d'officiel »* (Pascal, 60-70 ans, retraité, enseignant en lycée technique, SNP d'une copropriété dans 2 copropriétés de 4 et 3 lots dans l'Orne).

Dans l'Orne toujours, Georges achète un appartement dans des conditions semblables à Pascal :

« Parce que si vous voulez, quand j'ai acheté, moi, donc, en fait, il n'y avait eu aucune Assemblée Générale depuis des années. Il n'y avait rien du tout. Il n'y avait pas de budget prévisionnel. Il n'y avait rien. Il y avait... C'était vraiment, donc, en fait, en déshérence totale ». (Georges, 60-70 ans, retraité, juriste, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

Dans les faits, l'immatriculation de la copropriété n'a été réalisée qu'au moment de l'acquisition de son bien, par le notaire. De fait, aucun syndic n'avait été nommé. Il s'agissait en somme de l'une des configurations de copropriétés sans syndic étudiée par Tess Simaillaud (2021). Soucieux de « remettre de l'ordre » et surtout de « sortir de l'illégalité », il a d'abord fait des démarches pour solliciter un syndic professionnel. Au regard des tarifs, l'un des copropriétaires ne souhaitait pas donner suite. Finalement, les copropriétaires se tourneront vers une plateforme en ligne et Georges prendra la fonction de SNP.

3. Une alternative face aux défauts supposés des syndics professionnels

Le recours au SNP peut en dernier lieu s'expliquer par l'appréciation que les enquêté-es ont des pratiques et du rôle des syndics professionnels. Le choix du SNP se fait ainsi par opposition au syndic professionnel. Toutefois, et à la différence du point précédent, les copropriétaires n'ont pas directement eu affaire à un syndic professionnel au cours de leur trajectoire. Leur appréciation n'est donc pas en lien avec une expérience personnelle directe.

3.1. La gestion professionnelle : « un coût inutile »

Le premier motif, unanimement avancé par les copropriétaires, relève de la question des coûts. Recourir à un SNP permet de faire des économies de charges et de réduire les coûts.

- « Ne pas payer trop cher »

Les témoignages de ce point de vue sont nombreux. Notons toutefois que sauf exception, les enquêté-es n'ont pas engagé de démarches pour disposer d'un devis de syndic professionnel qui permettrait d'avoir une donnée objective quant au coût réel d'une prestation de syndic professionnel. Un premier groupe de témoignages relèvent des propriétaires occupants :

« Et puis, forcément, une question de coût. C'est de la main d'œuvre gratuite. Une ligne budgétaire en moins pour la copropriété ». (Marie, 30-40 ans, cheffe de projets, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France)

« Donc vu qu'on voulait pas que ça nous coûte trop de sous à prendre un syndic de copropriété extérieur, on a préféré le monter nous-mêmes, du coup, avec l'ancien propriétaire ». (Julien, 30-40 ans, chargé d'affaires, SNP d'une copropriété de 4 lots dans l'Orne).

« Les gens, ça les arrange. Les autres copropriétaires, ils sont bien contents. Ils ne demandent pas à ce qu'on passe en syndic professionnel. Ah non, non, non. Ça leur va bien comme ça. [...] Ils gagnent en charges ». (Sophie, 30-40 ans, négociatrice immobilière, SNP d'une copropriété de 10 lots dans l'Orne).

« J'ai voulu me renseigner à une époque pour qu'on passe en syndic privé, mais finalement, ça nous doublait nos charges. On est à peu près à 5 000 euros par an et ça nous aurait coûté 5 000 euros de gestion. Donc, c'était un peu saugrenu. [...] on est dans la logique de dépenser le moins d'argent ». (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France).

Ensuite, pour la majorité des propriétaires bailleurs, le fait d'avoir un syndic professionnel vient ternir la rentabilité de leur investissement :

« Je ne voulais pas payer un syndic [...] je ne voulais pas dépenser d'argent pour rien ». (Pascal, 60-70 ans, retraité, enseignant en lycée technique, SNP d'une copropriété dans 2 copropriétés de 4 et 3 lots dans l'Orne).

« Vous avez compris que les motivations des copropriétaires, elles sont essentiellement financières, parce que sur mon deuxième appartement que je loue, en gros sur les 12 mois de loyer, il y a un mois pour la taxe foncière, un mois pour la [inaudible] et un mois pour le syndic [...] Donc si je peux économiser le mois du syndic, ça m'intéresse ». (Gontran, >70 ans, retraité, ingénieur/directeur des ressources humaines, SNP d'une copropriété de 12 lots dans l'Orne).

Rappelons toutefois comme évoqué plus haut que pour certains propriétaires bailleurs, l'argument financier ne tient plus dès lors qu'ils n'habitent pas sur la copropriété. Christophe indique ainsi qu'il n'a pas souhaité être SNP d'une copropriété sur Caen dans laquelle il possède un appartement alors qu'il habite dans l'Orne. Il l'est toutefois pour la copropriété au sein de laquelle il réside. Patrick de son côté accepte de payer pour un syndic professionnel qui assure une gestion qu'il juge efficace car « *tout travail mérite salaire* ».

La question du coût qu'entraîne le recours à une gestion professionnelle revient de façon récurrente et ce même si les configurations des copropriétés enquêtées sont différentes. Elle est d'abord centrale pour les petites copropriétés (moins de 5 lots) où il n'y a ni assistance, ni rétribution du SNP. Ensuite, pour les copropriétés ayant recours à une assistance, la comparaison avec le coût d'un syndic professionnel est de mise. Par exemple, dans la copropriété de Georges, les copropriétaires font appel à ce que l'enquêté nomme « le syndic coopératif en ligne », reprenant les éléments de langage de la plateforme en question. Il compare ainsi le coût du recours à cette plateforme avec celui d'un syndic professionnel, même si les prestations proposées ne sont pas les mêmes :

« De plus en plus de copropriétés font appel au syndic, au syndic coopératif en ligne, avec un syndic bénévole, parce que c'est quand même beaucoup moins onéreux qu'un syndic professionnel [...] Par rapport à un syndic professionnel,

c'est vrai que c'est quand même beaucoup moins onéreux ». (Georges, 60-70 ans, retraité, juriste, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

Dans la copropriété de Shirley et Robert, Shirley dispose d'une « petite rétribution ». Là encore, une comparaison est faite entre le montant de cette rétribution et le coût du syndic professionnel. Sans surprise, la « petite rétribution » est largement inférieure à ce que coûterait le recours à un syndic professionnel.

« La raison principale c'est l'argent. Un syndic professionnel va certainement coûter beaucoup plus cher. Je vous donne un exemple, pour un immeuble comme le nôtre, le syndic professionnel ça doit être environ 5 000 euros par an. [...] Aux environs de 5 000 euros par an. Mon épouse coûte tous frais compris 1000 euros par an. Parce qu'il est prévu dans l'assemblée générale, il y a une petite clause qui dit, « est-ce que vous prenez madame ici comme syndic bénévole », oui. Et madame ici aura une petite rétribution de 200 euros par trimestre pour son travail, plus 200 euros pour préparer et faire l'assemblée générale, donc on est à 1000 euros, vous voyez ce que je veux dire ? » (Robert, mari de Shirley, Retraité, cadre commercial)

- **Des copropriétés dont les caractéristiques ne justifient pas le recours à un syndic professionnel**

Ensuite, au regard des enjeux de la copropriété et notamment de sa petite taille, avoir un syndic professionnel ne se justifie pas. Les SNP jugent ainsi qu'il y a peu d'opérations comptables à réaliser et que l'intervention d'un syndic professionnel n'a pas de sens.

« Il [l'autre propriétaire] trouvait que ça c'était vraiment beaucoup d'argent pour le peu de questions de comptabilité qu'il y avait à faire. Et c'est comme ça qu'on est venu à se dire qu'on va le faire nous-mêmes, quoi. S'il n'y a pas trop de choses, on va se gérer, quoi. Donc vu qu'on voulait pas que ça nous coûte trop de sous à prendre un syndic de copropriété extérieur, on a préféré le monter nous-mêmes, du coup, avec l'ancien propriétaire ». (Julien, 30-40 ans, chargé d'affaires, SNP d'une copropriété de 4 lots dans l'Orne).

« Il me paraissait inutile d'avoir besoin d'un professionnel pour gérer quelque chose de dimension vraiment très réduite ». (André, 60-70 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 4 lots en Île-de-France).

« Je n'ai pas l'impression que ce soit un engagement majeur, encore une fois, compte tenu de la taille de la copro. [...] Comme c'est pas compliqué, il n'y a même pas la peine de se poser la question [de prendre un syndic pro] ». (Pierre, 60-70 ans, retraité, professeur des universités, SNP d'une copropriété de 3 lots en Île-de-France).

« Non, là non. Non, c'est une question de coût, vu là le peu d'opérations qu'on a, quel est là notre intérêt à prendre un syndic pro ? [...] Un syndic pro, même pour une petite copropriété comme ça, je sais pas combien il peut prendre, mais il peut vite prendre 1 500 € ». (Coline, 41-60 ans, enseignante du supérieur agrégée, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

Coline introduit également le fait qu'au regard de la petite taille de sa copropriété, la présence d'un intermédiaire n'aurait pas de sens : *« quand tu es 3, je sais pas, tu es quand même capable de communiquer, tu n'as pas besoin de quelqu'un pour faire la médiation »*

- **La question des travaux**

Au regard d'éventuels travaux à réaliser, les SNP interrogés ne sont pas unanimes. Comme énoncé précédemment, l'engagement dans des travaux d'ampleur conséquente pourrait justifier le passage du SNP au syndic professionnel. Toutefois, les travaux peuvent aussi à l'inverse être un facteur conduisant à se passer d'un syndic professionnel et ce afin d'éviter que ce dernier ne prenne un pourcentage sur le montant des travaux engagés. Deux enquêtés mentionneront cet aspect, mais il faut souligner que dans les deux cas, ils sont accompagnés par Matera qui propose une prestation de suivi dédiée aux travaux. La perspective d'engager des travaux dans cette configuration n'est pour eux pas source de difficultés particulières.

- **Des enquêtés qui s'appuient aussi sur leurs représentations**

Dans leur appréciation du rôle du syndic professionnel, une partie des enquêtés s'appuie sur des représentations pas toujours étayées. Ainsi Marie forgera son opinion à partir de ce qu'elle a pu entendre et non directement sur sa propre expérience des syndics professionnels. Les représentations du métier de syndic professionnel jouent aussi dans le recours à une gestion bénévole³⁶.

« Moi, avant d'être copropriétaire, bien sûr, j'étais locataire. J'entends des personnes qui parlent souvent de leur syndic de manière assez négative. De leur syndic professionnel. Et qui finalement se plaignent souvent de ce qu'ils font par rapport au prix qu'ils les payent ». (Marie, 30-40 ans, cheffe de projets, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France)

- **Des syndics professionnels que les « petites » copropriétés n'intéressent pas ?**

Enfin, sans nécessairement s'être renseignés, plusieurs SNP pressentent qu'ils n'auraient pas forcément trouvé de syndic professionnel intéressé par la gestion de leur « petite » copropriété.

« À la limite, je me demande si on aurait réussi à trouver un syndic privé. Je me suis posé la question, est-ce que ça intéresse les syndics privés ces petites copropriétés où il n'y a pas d'ascenseur, où il n'y a pas de chaufferie ? Je ne pense pas que ça les intéresse en fait. Et je me demande même si on aurait trouvé » (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France).

Comme pour la question du coût, on retrouve de nouveau une représentation de ce qui intéresserait ou non les syndics professionnels sans que l'on puisse aisément la déconstruire³⁷.

³⁶ Cela fait écho aux travaux de l'Institut Paris Région qui a relevé le fait que les syndics professionnels pâtissent d'une manière générale d'une mauvaise image dans la population. Cette dernière constitue l'un des facteurs explicatifs du recours à un syndic non-professionnel : *« [L']une des conséquences de cette mauvaise image des syndics dans la population est de réduire la taille de leur marché. Elle concourt à expliquer qu'une partie des copropriétaires préfère se passer des services d'un syndic professionnel, en assurant cette fonction par d'autres moyens : syndic bénévole, syndic coopératif, voir fonctionnement informel sans syndic »* (Barnhusen et al., 2023 : 124)

³⁷ Ce qui converge avec les propres représentations des syndics professionnels à l'égard de ces « petites copropriétés » (Barnhusen et al., 2023).

3.2. *La gestion bénévole : un plus grand intérêt pour l'immeuble*

La gestion bénévole est également plébiscitée pour son caractère engageant pour la copropriété, à la différence d'un syndic professionnel.

« Et l'autre raison principale pour laquelle ils veulent un syndic bénévole en général, c'est parce qu'ils pensent que le syndic bénévole va être plus intéressé pour traiter les problèmes de la copropriété qu'un syndic professionnel qui dit « oui je viens la semaine prochaine, il y a une fuite, oui d'accord ». Tous les syndics professionnels sont critiqués parce que leur réactivité, leur implication est toujours beaucoup plus faible ou moins intéressée que celle d'un syndic bénévole, on est plus principalement intéressés parce qu'on possède un appartement. » (Robert, mari de Shirley, cadre commercial à la retraite).

On retrouve ainsi chez les SNP l'idée d'un engagement pour l'immeuble (cf. infra, chapitre 4), on s'y investit car « *c'est chez nous* » alors que les syndics professionnels « *c'est pas chez eux en fait, ils s'en foutent* » (Coralie). On retrouve ici l'idée défendue par les promoteurs de l'accession à la propriété selon laquelle la propriété rendrait « plus responsable »³⁸. Le fait d'être propriétaire est en tout cas perçu comme plus engageant par les enquêté-es et ce à plusieurs niveaux.

Si l'on décrypte plus finement les discours, selon les positions des uns et des autres, plusieurs éléments sont à dégager. Pour les SNP propriétaires bailleurs, il y a en premier lieu une dimension de valorisation du bien. Le logement possédé est d'abord pensé comme un investissement, dont il s'agit de maintenir – voire d'augmenter – la valeur et donc la rentabilité. Chez certains, on peut lire aussi l'idée de rendre service, de se mettre au service d'un collectif. Renée indique par exemple « *« Si vous voulez, je m'en occupe vraiment comme si c'était chez moi »*. Sans doute est-ce lié au fait qu'elle a d'abord été avec son conjoint monopropriétaire de l'immeuble et qu'elle y a elle-même vécu. Jean relate de son côté les démarches qu'il a réalisées afin de régulariser une situation relative aux trottoirs qui n'étaient pas officiellement propriété de la mairie. L'enquêté craignait qu'en cas d'accident les copropriétaires ne soient tenus pour responsables. Il indique avoir interpellé à plusieurs reprises les maires qui se sont succédé jusqu'à ce que l'une d'entre elles se saisisse du sujet et convoque un géomètre. Il a finalement pu disposer d'un document explicitant la répartition entre les propriétaires qu'il a diffusé autour de lui (aux syndics présents dans le lotissement, aux copropriétaires, au maître d'œuvre du programme...)

« J'ai transmis ça à tous ces gens-là. Bon, il n'y en a pas beaucoup qui m'ont remercié, mais pour moi, le dossier était clos et c'était parfait [...] je suis bien content de m'en être empoisonné ». (Jean, >70 ans, retraité, conducteur de travaux, SNP dans 2 copropriétés de 4 lots dans l'Orne).

Les démarches de Jean pour régulariser une situation qu'il juge problématique témoigne d'un engagement important dans la fonction que l'on peut expliquer à la fois par sa représentation de ce que le SNP doit assumer, mais aussi par son statut de propriétaire bailleur.

Pour les SNP occupants, on retrouve dans la plupart des cas l'idée d'une valorisation du bien. Mais d'autres aspects peuvent être mis en lumière. L'idée de ne pas avoir d'intermédiaires est revenue chez

³⁸ Voir sur ce point les travaux d'Hélène Michel, *La cause des propriétaires. État et propriété en France, fin XIXe-XXe siècle*, Belin, 2006.

plusieurs enquêtés : « on est dans une relation directe entre les entreprises et la copropriété » (Georges, 60-70 ans, retraité, juriste, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne). Il s'agit en particulier « d'avoir la main », le contrôle, de ne pas perdre d'informations et finalement de répondre aux besoins des habitants :

« Tu as la main sur le choix des prestataires. Tu as la main aussi sur ce que tu payes, sur qui tu choisis comme assurance, comme fournisseur pour l'eau, pour l'électricité. Donc, tu as un peu la main sur tout ». (Fabien, 30-40 ans, ingénieur, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

« C'est pas chez eux [les syndics pro], en fait. Ils s'en foutent. Ils font venir des entreprises. Et puis c'est le téléphone arabe, en fait. On fait passer le message au syndic. Il fait passer à l'entreprise. Mais du coup, notre demande, elle est plus là. L'entreprise reçoit une demande qui n'est plus la nôtre. Il y a de la déperdition. C'est beaucoup plus efficace si c'est nous. Nous, on habite sur place. Donc on voit le problème. On demande à l'entreprise directement. Ils viennent. On leur explique » (Coralie, ingénieure, docteur TPE).

C'est ici le rejet de l'intermédiaire qui émerge. Faire soi-même, en direct, c'est l'assurance de bien faire, selon la maxime « on n'est jamais aussi bien servi que par soi-même ».

La présence d'un intermédiaire que serait le syndic professionnel viendrait également entraver la communication et ne permettrait pas d'arriver à un consensus entre les habitants :

« Avec moins de faculté, en fait, de pouvoir discuter entre nous. C'est-à-dire qu'il y a un acteur supplémentaire qui, lui, a quand même une représentativité différente, une application différente dans l'immeuble. Et, du coup, je trouve que ça fausse un peu les choses. Enfin, cette approche-là n'a pas d'intérêt par rapport à la recherche d'un consensus des vrais habitants, quoi ». (André, 60-70 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 4 lots en Île-de-France).

André pointe ici l'enjeu de la communauté habitante, de la construction d'une vision – consensuelle – au sein de la copropriété. Le syndic professionnel viendrait finalement perturber la construction de cette dynamique qu'il estime nécessaire.

Cette vision amène finalement l'idée qu'avec un syndic non professionnel – et plus encore en étant SNP – on est acteur de sa copropriété.

« Encore une fois, c'est s'impliquer pour quelque chose qui nous appartient. Je trouve ça logique. [...] Oui, je m'implique, je n'ai pas envie que quelqu'un d'autre prenne des décisions à ma place. Je pense que c'est plus aux propriétaires de décider ». (Julien, 30-40 ans, chargé d'affaires, SNP d'une copropriété de 4 lots dans l'Orne).

C'est ici le rapport à la propriété – occupante en l'occurrence – qui est en jeu : « s'impliquer pour quelque chose qui nous appartient ».

Conclusion

Le recours au syndic non-professionnel s'inscrit dans trois dynamiques complémentaires. La première relève des caractéristiques de l'immeuble et de son occupation : un immeuble simple à gérer, des propriétaires occupants, une bonne entente et pas de problématiques financières. Ensuite, devenir syndic non-professionnel s'inscrit souvent dans l'histoire de la copropriété et sa trajectoire. Ainsi, une minorité de notre échantillon de copropriétés a connu le passage d'un syndic professionnel. Lorsque ce fût le cas, cela a déclenché le passage au SNP, les copropriétaires n'étaient plus satisfaits de la gestion professionnelle. En majorité toutefois, la fonction est transmise d'un voisin à l'autre, selon des projections diverses. En dernier lieu, le choix du SNP peut relever directement des limites voire des défauts que les copropriétaires attribuent au syndic non-professionnel : trop cher, trop éloigné de la copropriété, de son fonctionnement, de ses habitants et finalement de son quotidien. Le SNP, lui, agirait « pour » l'immeuble et « au plus près de l'immeuble ».

Chapitre 3 : Le recours au syndic non-professionnel : profils et trajectoires d'individus

Le chapitre précédent montre que les mécanismes qui conduisent au choix d'une gestion non-professionnelle trouvent, pour partie, leurs origines au sein de la copropriété elle-même. Certaines configurations d'immeubles – en particulier ceux de petite taille – ou des éléments de l'histoire résidentielle de la copropriété semblent prédisposer favorablement les copropriétaires à mandater l'un des leurs pour assumer bénévolement la fonction de syndic.

Pour autant, pour que cette gestion non-professionnelle se concrétise, il reste nécessaire qu'un des copropriétaires accepte de tenir ce rôle de syndic. Qui sont les individus qui acceptent d'investir cette fonction ? Quels sont leurs profils et leurs motivations ? Quel sens donnent-ils à cet engagement ? Peut-on même parler d'engagement ? Ce sont là les différentes questions qui guident ce troisième chapitre.

1. Notre échantillon d'enquête : une diversité de profils

Le premier constat que l'on peut tirer de notre échantillon d'enquête, constitué au gré des opportunités en Ile-de-France et dans l'Orne, concerne la diversité des profils de nos interviewés. Comme on peut le voir sur le tableau ci-après, différentes catégories d'âge y sont représentées. Nos enquêtés sont également issus de domaines professionnels variés et si la part des femmes est minoritaire, elle n'est pas pour autant négligeable (sept interviewées soit plus d'un quart de l'échantillon). Nous verrons aussi que ces syndics non-professionnels peuvent être des propriétaires occupants ou des propriétaires bailleurs.

Si cet échantillon n'a aucune prétention de représentativité, ce constat de la diversité des profils rejoint les observations livrées par les acteurs de l'accompagnement des syndics non-professionnels que nous avons interrogés.

Tableau 5 : Profils des syndics non-professionnels interviewés

INTERVIEWÉ.E						COMMUNE	COPROPRIETE	
Pseudo	Genre	Âge	Activité Prof.	PCS	Métier exercé		Nb de lots	Période
ILE-DE-FRANCE								
Michel	H	> 70 ans	Retraité	Cadre	Ingénieur - Cadre commercial	Marly-le-Roi (78)	1461	1950-1980
Maurice	H	> 70 ans	Retraité	Cadre	Ingénieur technico- commercial	Clichy-sous- Bois (93) - QPV	342	1950-1980
Claude	H	> 70 ans	Retraité	Cadre	Ingénieur	Puteaux (92)	20	1950-1980
Shirley	F	> 70 ans	Retraîtée	Employés	Assistante de direction	Paris 18e	19	1950-1980

Pierre	H	60-70 ans	Retraité	Cadre	Professeur des universités	St-Maurice (94)	3	Avant 1950
André	H	60-70 ans	En activité	Cadre	Informaticien	Paris 12 ^e	4	Avant 1950
Patrick	H	60-70 ans	En activité	Cadre	Architecte	Paris 19e Paris 20e La Rochelle	23 33 2	Avant 1950 Avant 1950 1950-1980
Didier	H	41-59ans	En activité	Prof. Inter.	Responsable maintenance	Versailles (78)	7	Avant 1950
Élisabeth	F	41-59 ans	En activité	Cadre	Directrice des études	Yerres (91)	6	Avant 1950
Coralie	F	41-59 ans	En activité	Cadre	Ingénieure - docteure TPE	Vincennes (94)	17	Avant 1950
Mathieu	H	41-59 ans	En activité	Prof. Interméd.	Intermittent du spectacle (régisseur lumières)	Saint-Denis (93) - QPV	14	Après 2000
Miguel	H	41-59 ans	En activité	Prof. Interméd	Informaticien	Nogent-sur-Marne (94)	19	Après 2000
Marie	F	30-40 ans	En activité	Cadre	Cheffe de projets	Paris 20e	5	Avant 1950
Fabien	H	30-40 ans	En activité	Cadre	Ingénieur	St-Cloud (92)	5	Avant 1950
ORNE								
Gontran	H	> 70 ans	Retraité	Cadre	Ingénieur Directeur des ressources humaines	Vimoutiers	12	1950-1980
Christophe	H	> 70 ans	Retraité	Cadre	Notaire	Flers	3	Avant 1950
Jean	H	> 70 ans	Retraité	Prof. Interméd	Conducteur de travaux	Condé-sur-Sarthe	4 4	1950-1980 1980-2000
Renée	F	> 70 ans	Retraîtée	Artisan, commerc. Chef entr.	Assistante administrative dans l'immobilier	L'Aigle Mortagne-au-Perche	6 10	Non connu Avant 1950
Christian	H	> 70 ans	Retraité	Ouvrier	Chauffeur routier	Ste Gauburge Ste Colombe	6	Avant 1950
Pascal	H	60-70 ans	Retraité	Prof. Interméd	Enseignant en lycée technique	Argentan	4 3	1950-1980 1950-1980
Georges	H	60-70 ans	Retraité	Cadre	Juriste	Mortagne-au-Perche	3	Avant 1950
Coline	F	41-59 ans	En activité	Cadre	Enseignante du supérieur agrégée	Alençon	3	1950 - 1980
Sophie	F	30-40 ans	En activité	Cadre	Négociatrice en immobilier	Bagnoles-de-l'Orne	10	Après 2000
Julien	H	30-40 ans	En activité	Prof. Interméd	Chargé d'affaires	Alençon	4	Avant 1950

1.1 Une surreprésentation de catégories socio-professionnelles supérieures

Au-delà de cette diversité d'ensemble, certaines tendances notables sont toutefois à relever. La plus remarquable est la surreprésentation du groupe socioprofessionnel des cadres et des professions intellectuelles supérieures³⁹. Les deux tiers des enquêté-es appartiennent à cette catégorie, et celle-ci est surreprésentée aussi bien chez les SNP franciliens que chez leurs homologues du département de l'Orne. Inversement, rares sont les enquêté-es issu-es des catégories socio-professionnelles rattachées aux catégories populaires, et ce aussi bien dans l'Orne que dans les périphéries parisiennes modestes.

Sur l'ensemble de notre échantillon, en dehors des 16 cadres, on compte cinq professions intermédiaires, une femme issue du groupe des artisans, commerçants et chefs d'entreprise et seulement une employée et un ouvrier. Et si l'on regarde de plus près les parcours de la commerçante et de l'employée, on s'aperçoit qu'il s'agit de femmes d'un certain âge qui ont chacune, pendant leur carrière, assisté leur mari dans la direction de leur entreprise.

Tableau 6 : groupes socioprofessionnels des interviewés

Groupes socioprofessionnels	Echantillon francilien	Echantillon ornaï	Echantillon total
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise		1	1
Cadres et professions intellectuelles supérieures	10	5	15
Professions intermédiaires	3	3	6
Employés	1		1
Ouvriers		1	1
TOTAL	14	10	24

Source : données de l'enquête

Les niveaux de diplômes des enquêté-es indiquent également que nous sommes en présence d'une population particulièrement qualifiée puisque la moitié d'entre eux sont dotés d'un diplôme de niveau Bac+5 ou plus. Parmi ceux-ci, nous comptons des docteurs, des diplômés de grandes écoles (HEC, écoles d'ingénieurs ou d'architecture), d'anciens élèves de classes préparatoires prestigieuses...

Le niveau de diplôme est particulièrement élevé sur le terrain francilien où les deux tiers des interviewés détiennent un diplôme de niveau Bac+5 ou plus. Les deux seuls enquêtés de niveau Bac ou sans diplôme sont syndics non-professionnels dans l'Orne.

Tableau 7 : niveau de diplôme des interviewés

Niveau de diplôme	Echantillon francilien	Echantillon ornaï	Echantillon total
Bac + 5 ou plus	9	3	11
Bac + 2 ou Bac +3	4	4	8
Niveau Bac ou sans diplôme	0	2	2
NR	1	1	2
TOTAL	14	10	24

³⁹ Nous n'avons pas classé les retraités dans un groupe socio-professionnel à part mais avons tenu compte de la profession exercée durant leur vie active.

Source : données de l'enquête

Il est possible que nos modalités de recrutement aient eu une influence sur cette tendance. En sollicitant pour partie nos réseaux personnels et professionnels en Île-de-France, nous avons en effet renforcé les probabilités de rencontrer des profils qualifiés. Néanmoins, ceux-ci figurent aussi parmi les enquêté-es recruté-es par d'autres canaux (ARC, Soliha, connaissances de terrain...). Dans l'Orne, nous avons sollicité l'ensemble des syndics non-professionnels identifiés dans le registre national des copropriétés⁴⁰. Nos propres réseaux d'appartenance n'ont donc pas joué sur ce terrain. Il est toutefois possible que les modalités de recrutement basées cette fois sur des sollicitations impersonnelles par courrier aient privilégié la participation de personnes dotés de capitaux (diplômes notamment), plus à l'aise pour répondre à ce type d'invitation⁴¹.

1.2 Une moitié de retraités, mais différentes catégories d'âge représentées

Une moitié de nos enquêté-es est à la retraite, tandis que l'autre moitié est en activité. Cette proportion globale diffère selon nos deux terrains d'étude. En Île-de-France, les syndics non-professionnels interviewés sont plus souvent en activité. Dans l'Orne, ils sont plus fréquemment retraités (cela est conforme à la démographie du département qui compte près de 37% de retraité-es).

Tableau 8 : activité des interviewés

Activité professionnelle	Echantillon francilien	Echantillon ornais	Echantillon total
Retraité.e	5	7	12
En activité	9	3	12
TOTAL	14	10	24

Source : données de l'enquête

Sans surprise, la même tendance s'observe au niveau des âges de nos interviewés. L'âge médian de notre échantillon total est 60 ans. Cependant, dans l'Orne, la moitié des enquêté-es a plus de 70 ans et en Ile de France ce sont les 41-59 ans qui sont les plus représentés⁴².

Il est aussi à noter que nous avons rencontré des « jeunes » syndics non-professionnels, aussi bien dans l'Orne qu'en Île-de-France. Il n'y a certes personne âgé de moins de 30 ans, mais cela n'est guère étonnant étant donné la faible part de cette catégorie d'âge parmi les propriétaires de leur résidence au niveau national. On remarque néanmoins quatre syndics non-professionnels de moins de 40 ans, c'est-à-dire encore au stade de la construction de leur trajectoire, tant professionnelle que résidentielle et familiale.

⁴⁰ Comme évoqué dans la partie méthodologie de l'introduction, dans quelques cas, il n'a pas été possible d'identifier l'adresse des SNP, lorsque ceux-ci ne résident pas sur la commune de la copropriété.

⁴¹ Il est utile de rappeler ici comme l'a montré Tess Simailaud (2021) qu'une petite copropriété peut tout à fait être gérée à l'écart du droit (et donc sans l'élection formelle d'un SNP). On pourrait faire l'hypothèse que le niveau de diplôme et les qualifications jouent dans le fait d'élire formellement un SNP, le capital juridique en particulier pourrait être un facteur de différenciation. L'échantillon constitué pour l'enquête ne permet pas de valider cette hypothèse ; a contrario des ménages dotés de capitaux juridiques non négligeables gèrent leur copropriété à l'écart du droit

⁴² L'Orne est un département dans lequel la part de la population entre 60 et 74 ans est supérieure de 5 points à la part nationale. Pour les 75 ans et plus, l'écart est de 3 points

Tableau 9 : Âge des interviewés

Catégorie d'âge	Echantillon francilien	Echantillon ornaïse	Echantillon total
Supérieur à 70 ans	4	5	9
Entre 60 ans et 70 ans	3	2	5
Entre 41 ans et 59 ans	5	1	8
Entre 30 ans et 40 ans	2	2	4
TOTAL	14	10	24

Source : données de l'enquête

1.3 Une fonction investie par des femmes

Le dernier élément notable de notre échantillon concerne la présence de femmes. Ces dernières représentent près d'un tiers de nos enquêté-es (7 femmes).

Par ailleurs, si l'on regarde plus attentivement ces sept profils féminins, on peut faire l'hypothèse que la féminisation de la fonction de SNP est en progression. En effet, les femmes sont plus représentées dans les catégories les plus jeunes : elles ont majoritairement moins de 60 ans et sur les 4 enquêté-e de moins de 40 ans, deux sont des femmes.

Les 2 femmes âgées de plus de 70 ans – l'une parisienne, l'autre ornaïse – ont des éléments de profil en commun. Shirley et Renée sont moins diplômées que l'ensemble de notre échantillon et ont toutes les deux exercé leur carrière professionnelle en lien avec celle de leur mari, en l'occurrence assistante administrative lorsque celui-ci était chef d'entreprise. Pour Shirley, cela n'a duré qu'un temps puisque son mari est redevenu par la suite cadre salarié. Pour Renée, c'est l'activité qu'elle a exercée toute sa vie aux côtés de son mari agent immobilier, sans toucher de revenus directs. Shirley et Renée vivent toujours en couple avec leur mari avec qui elles partagent plusieurs biens immobiliers. Shirley exerce d'ailleurs la fonction de SNP en binôme avec son mari, même si c'est elle qui est tenante du titre et qui accomplit l'essentiel des tâches. Renée quant à elle exerce la fonction seule, pour le « compte » de son mari. Même si « *lui il s'en fout !* », c'est lui qui est identifié dans le registre, lui qui a priori est propriétaire, c'est elle qui assure la gestion.

Les 5 femmes âgées de moins de 60 ans partagent aussi de nombreux points communs. Quatre d'entre elles sont très diplômées (Bac + 5 ou plus), appartiennent à la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures et exercent toutes des activités professionnelles à haut niveau de responsabilité dans des organisations du secteur public. Seule Sophie est plus éloignée de ce profil : ornaïse, elle est moins diplômée et son activité de négociatrice dans l'immobilier la rattache aux professions intermédiaires.

Par certains côtés, Sophie se rapproche aussi de Renée, bien qu'elles soient très différentes en âge. Toutes deux ornaïses, elles ont aussi une expertise immobilière à la fois issue de leur activité professionnelle et de leurs liens familiaux. Leur trajectoire de propriétaire est aussi intrinsèquement liée à ces deux facteurs. Renée, comme on l'a vu, a été l'assistante de son mari, agent immobilier, et c'est aussi cette activité du couple qui les a conduits à acquérir leurs biens immobiliers pour consolider leur retraite. Sophie, elle, est devenue à la fois propriétaire et syndic non-professionnelle, parce que

sa famille a construit l'immeuble où elle a d'abord résidé – en décohabitant de chez ses parents – avant de s'installer dans une maison après avoir eu un premier enfant.

Il est aussi intéressant de relever que sur ces sept femmes, il n'y a que Coline qui habite et possède seule son logement. Les six autres vivent en couple avec un conjoint masculin avec qui elles partagent également la propriété de leur(s) bien(s). Trois doivent aussi conjuguer leur travail et leur engagement dans la fonction de syndic non-professionnel avec des enfants à élever.

2. Une trajectoire professionnelle ressource de l'engagement

Au-delà du temps disponible ou de l'expérience accumulée de la copropriété, la caractéristique majeure que partagent l'essentiel de nos enquêté-es est donc le haut niveau de qualification, qui s'exprime autant par leur niveau de diplôme que par les activités professionnelles qu'ils exercent ou ont exercées.

Cet élément de profil est explicitement souligné par les enquêté-es eux-mêmes lorsque nous les interrogeons sur les facteurs et les mécanismes qui les ont conduit-es à investir la fonction de syndic non-professionnel. Ils présentent très largement cet engagement comme une continuité de leur activité professionnelle.

2.1. Des connaissances qui réduisent le coût d'entrée

Les compétences et les connaissances acquises au sein d'une activité professionnelle sont d'abord un élément qui réduit le coût d'entrée dans la fonction. Celle-ci apparaît familière, accessible. Les enquêté-es se sentent légitimes à l'exercer et n'ont pas ressenti le besoin d'investir en amont un temps de formation.

« Ça m'a demandé un petit travail, mais ça m'a demandé un petit travail que je sais faire. Ça ne m'a pas paru très compliqué ». (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France).

« Le rapport avec mon métier, c'est que, oui, ayant travaillé toute ma vie professionnelle sur la question de logement, je ne me suis senti pas complètement étranger au sujet ». (Pierre, 60-70 ans, retraité, professeur des universités, SNP d'une copropriété de 3 lots en Île-de-France).

« J'endosse cette charge-là, parce que ben, ma fonction [de notaire] faisait que... ». (Christophe, >70 ans, retraité, notaire, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

« Le ticket d'entrée n'était pas trop élevé en fait, parce que j'avais cette ressource, cette formation professionnelle, etc. ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

Coralie, quant à elle, ingénieure et docteure des Travaux Publics de l'Etat (TPE), estime que ses qualifications et ses compétences, même si elles ne sont pas attachées au champ de la copropriété, sont bien supérieures à celles de la plupart des syndics professionnels.

« Le propriétaire du sixième, il me dit : "Vous avez voulu être syndic sans en avoir les compétences" etc. Je suis juste ingénieure et docteure en sciences, donc je

fais un petit peu de maths. Et quand je vois les gestionnaires que j'ai en face de moi, il n'y a pas besoin d'un diplôme. Pour être syndic, je crois qu'il faut être enregistré, je ne sais pas quoi. Demain, je veux être syndic, je suis syndic. Eux, ils veulent être ingénieurs demain, ils seront pas ingénieurs. Ce n'est pas tout à fait les mêmes engagements, les mêmes études. Quand on a la tête bien faite, on peut être syndic. Après, ça demande un peu de rigueur, beaucoup de temps ». (Coralie, 41-59 ans, ingénieure, docteure des Travaux Publics de l'Etat (TPE), SNP d'une copropriété de 17 lots en Île-de-France).

Avoir confiance en ses facultés d'apprentissage est aussi un facteur propice à la prise en charge de la fonction de SNP. Gontran, ancien DRH d'une très grosse entreprise française au rayonnement international, évoque ainsi un attrait pour la stimulation intellectuelle attachée à la fonction.

« Au début je l'ai pris par curiosité, intellectuellement, c'était intéressant ». (Gontran, >70 ans, retraité, ingénieur/ directeur des ressources humaines, SNP d'une copropriété de 12 lots dans l'Orne).

Cette disposition n'est pas propre aux plus diplômés ou aux plus expérimentés, on la retrouve aussi chez des personnes moins qualifiées. C'est le cas de Julien, jeune chargé d'affaires dans une entreprise de chaudronnerie dans l'Orne, qui a intégré les savoir-faire propres à la fonction uniquement en se documentant par lui-même sur Internet.

« On se disait bien qu'on allait devoir, oui, faire un petit peu de paperasse, etc., en plus. Mais non, pas trop d'appréhension là-dessus, de toute façon. Enfin on se disait qu'il y avait bien d'autres gens qui le faisaient [...] Enfin je suis pas quelqu'un du genre à avoir peur avant d'essayer ». (Julien, 30-40 ans, chargé d'affaires, SNP d'une copropriété de 4 lots dans l'Orne).

2.2. Une fonction qui n'est pas donnée à tout le monde ?

Certains envisagent même ces formes d'expertise comme des prérequis indispensables à l'exercice du rôle de syndic non-professionnel.

« Peut-être que je pense que pour d'autres personnes, ce n'est pas gérable. Je ne pense pas que quelqu'un d'autre qui ne travaille pas dans le bâtiment pourrait faire ça ». (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France).

« Tout le monde ne peut pas faire ça. J'avais des connaissances un peu d'urbanisme, je connaissais les copropriétés... puisque j'avais vu ce que c'était les dégradées ». (Maurice, > 70 ans, retraité, ingénieur technico-commercial, et ancien conseiller municipal, SNP d'une copropriété de 342 lots en Île-de-France).

« Il faut être un peu qualifié quand on est syndic bénévole. On ne peut pas s'improviser ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

C'est tout particulièrement le cas des personnes qui détiennent des formes d'expertise juridique et qui ont par conséquent conscience des obligations auxquelles les soumet la réglementation, du haut niveau de complexité de la fonction telle qu'elle est définie par les textes et des risques qu'ils encourent en exerçant cette responsabilité. L'une de nos enquêtées indique ainsi :

« Je me dis que syndic bénévole, s'il avait été question de rénovation énergétique à un moment ou à un autre, j'aurais pleuré parce que je sais la complexité ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

Sophie, négociatrice en immobilier, affirme ainsi explicitement qu'elle n'aurait pas investi cette fonction si elle n'avait pas été « du métier ».

« Le fait qu'avec l'agence, on a quand même des notions avec le syndic, ça aide largement. Par contre, je me mets à la place d'un syndic bénévole qui n'a pas de connaissances en immobilier, ça peut être un petit peu particulier ». (Sophie, 30-40 ans, négociatrice immobilière, SNP d'une copropriété de 10 lots dans l'Orne).

Elle évoque à ce sujet les exigences liées au registre d'immatriculation, au plan pluriannuel de travaux ainsi que les subventions susceptibles de financer les travaux de rénovation. Elle mentionne aussi d'autres syndics non-professionnels qu'elle côtoie dans son activité professionnelle et qui ne respectent pas les normes juridiques :

« C'est des gens qui font ça bénévolement, qui font leur prorata de petites charges qu'ils ont à diviser entre eux, qui font ça bien au tantième tout ça. Il n'y a pas de problème. Mais ils n'ont pas de notes informatives en disant qu'il faut être au registre, qu'il faut avoir un fonds de travaux. Alors là, pfiou, ça plane complet, ça plane complet (...) Eux, ils ont vraiment besoin d'aide ». (Sophie, 30-40 ans, négociatrice immobilière, SNP d'une copropriété de 10 lots dans l'Orne).

Coralie, qui considère que « tant qu'on a la tête bien faite, on peut être syndic » se ravise légèrement lorsqu'elle évoque les connaissances juridiques requises et les savoir-faire qui les accompagnent :

« C'est quand même pas donné à tout le monde je trouve. Il faut quand même être pas trop mauvais en maths, et moi je travaille quotidiennement avec Légifrance, parce que c'est mon métier. Donc je n'ai pas du tout fait de droit, mais je suis fonctionnaire. Et donc je travaille avec le code de l'énergie, le code de l'environnement, le code de la santé publique, le code du travail, dans mes différentes fonctions. Donc je sais où trouver les textes, je sais la différence entre une loi, un arrêté, un décret. Je sais où chercher l'info. Je sais que quand il y a des textes, ça donne des droits. Et donc je sais bien rédiger. J'ai l'habitude de faire des courriers depuis très longtemps... je veux dire, pour répondre à ce genre de personnes. C'est comme ça qu'on s'est défait des griffes des différents syndics et qu'on a demandé telle ou telle pièce, en citant les articles qui allaient bien... » (Coralie, 41-59 ans, ingénieure, docteure des TPE, SNP d'une copropriété de 17 lots en Île-de-France).

Ces deux témoignages font écho à celui de Patrick, architecte de métier et SNP de trois copropriétés. Pour lui, le fait « d'être du milieu » apporte certes la conscience des risques juridiques encourus, mais cela « aide aussi à dormir tranquille face à ces responsabilités »

« Il ne faut pas faire trop d'erreurs. Les erreurs peuvent être assez lourdes. Juridiquement, si c'est simplement d'un point de vue civil, c'est un procès, indemnités. Il faut être bien assuré. Même en tant que syndic bénévole, il faut avoir une assurance qui correspond à ça. Et ensuite, il peut y avoir une responsabilité pénale. Si jamais il y a un accident, un blessé, une mort, il y a

quand même une responsabilité. S'il y a un incendie ou autre, on vient chercher le syndic en premier. Il y a quand même des responsabilités importantes. Il ne faut pas faire n'importe quoi. Il faut toujours avoir ça à l'esprit. Justement, le fait d'être du milieu, ça aide à dormir tranquille face à ces responsabilités. Après, c'est chacun à son propre sommeil. Non, il y a une prise de risque. Et après, c'est lié à mon métier. L'architecte, la prise de risque, tu le fais tous les jours. L'architecte est responsable de son bâtiment 30 ans. C'est long, hein ? Ce n'est pas une décennale, 10 ans. C'est 30 ans. Après, si on fait son métier consciencieusement, ou si on essaie de le faire d'une manière consciencieuse et réglo, il n'y a pas de raison. Même si on n'est jamais à l'abri, il y a une prise de risque. Peut-être que certains, dans le sens du bénévole, n'ont peut-être pas conscience de la responsabilité que ça peut impliquer. C'est propre à chaque métier. Mais c'est quand même une responsabilité. Donc, il faut être bien assuré, entre autres. Ça ne couvre pas tout, mais ça peut déjà diminuer, surtout en cas de problème ». (Patrick, 60-70 ans, architecte, SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région).

Cela fait écho aux recherches de T. Simaillaud qui, en 2021 écrivait : « *le capital juridique influe autant sur la conscience qu'il existe un cadre juridique spécifique, que sur la capacité d'un éventuel syndic bénévole à s'y conformer* » (Simaillaud, 2021).

L'expérience de Fabien, elle aussi, va dans ce sens, bien qu'elle parte d'un point de vue différent. Jeune ingénieur, primo-accédant, Fabien est devenu syndic non-professionnel en faisant le choix avec d'autres copropriétaires de faire des économies en souscrivant à une célèbre plateforme en ligne d'assistance aux syndicats coopératifs. Au fur et à mesure de l'exercice de sa fonction, Fabien a pris conscience des normes réglementaires et des risques juridiques qui s'imposaient à lui. Mais contrairement à Patrick, n'étant pas du milieu, il n'a pas pu dormir tranquille et a dû « apprendre seul », alors même qu'il devenait par ailleurs jeune papa. Il a finalement été conduit à une situation d'épuisement.

« Je pense que c'est obligatoire d'avoir au moins une assistance juridique si tu ne connais pas le droit immobilier. De toute façon, même si tu connais le droit immobilier, il faut une assistance juridique, de la veille. Par exemple, ce que tu m'expliquais sur les diagnostics à faire, je l'ai appris seul. Il faut faire l'immatriculation de la copropriété au registre d'immatriculation des copros, des choses comme ça. Il faut approuver les comptes et après, il faut les déclarer sur ça, sur le registre. Ce sont des choses sur lesquelles on ne forme pas et que tu dois apprendre seul. C'est vrai qu'avoir une assistance, c'est quand même mieux même pour toi, pour ton bien-être. Il faut que tu aies quelqu'un sur qui tu peux compter, qui lui est expert dans ça, qui sait ce qu'il faut faire ». (Fabien, 30-40 ans, ingénieur, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

La possession de savoirs et de savoir-faire experts, en continuité avec une expérience professionnelle, est aussi un atout précieux pour l'exercice de la fonction car elle suscite la confiance des autres copropriétaires, comme l'évoque Patrick.

« De par ma profession, en tant qu'architecte, les gens me font aussi confiance dans la méthodologie sur l'entretien de la copropriété, des choses comme ça. Par

exemple, lorsqu'il y a eu les travaux de ravalement, j'ai fait, en fait, entre guillemets, une double fonction, même si je n'avais pas le contrat de maîtrise d'œuvre en tant qu'architecte pour surveiller le ravalement. J'avais simplement le rôle de syndic. Mais avec mon métier, je peux faire un suivi de chantier qui soit l'équivalent d'un architecte sans qu'il en ait des honoraires, mais en ayant les compétences ». (Patrick, 60-70 ans, architecte, SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région).

Pour autant, cette articulation entre la sphère professionnelle et la sphère privée de l'habitat ne s'opère pas toujours immédiatement, particulièrement lorsqu'on achète dans une petite copropriété qui est déjà, au préalable, gérée en syndic non-professionnel. Ainsi, Élisabeth n'a pas eu spontanément conscience d'acheter en copropriété lorsqu'elle a acquis son appartement en duplex dans une ancienne maison de maître divisée en 6 lots et située au cœur d'un grand parc arboré. Pourtant, outre sa formation en urbanisme et sa carrière professionnelle dans le domaine de l'habitat, certains des postes qu'elle avait occupés lui avaient permis d'acquérir de solides connaissances sur les copropriétés dégradées dans le bâti ancien. Avec le recul, elle se dit que c'est peut-être ce tropisme « habitat ancien dégradé » qui l'a conduite à avoir une vision qu'elle-même qualifie de « naïve » de la copropriété où elle avait acheté son logement. Mais c'est aussi la configuration du lieu et la gestion bénévole préexistante qui lui ont donné le sentiment d'intégrer un collectif d'habitants autogéré plus qu'une copropriété régie très précisément par des règles de droit.

« En fait, je ne me suis même pas posée la question qu'on était en copropriété. [...] On m'avait dit "attention la copro c'est chiant, tu vas voir !". Mais ici, ce lieu, pour moi, c'était quelque chose qui ne rentrait pas dans la représentation de la copro. C'était un espace, c'était un collectif. Pour moi, c'était juste un collectif d'habitants, et les espaces communs c'était ce joli parc qu'on entretenait. Donc je crois que je n'ai même pas regardé le règlement de copropriété quand on a signé chez le notaire. En fait, on a à peine regardé les PV d'AG. On est partis de manière extrêmement naïve, sur ce que c'était qu'une copro, et sur le fait que la copropriété était déjà en gestion bénévole. [...] Je pense que j'ai fait abstraction, si vous voulez, de tout ce que je connaissais professionnellement. Je pense qu'on a tellement eu un coup de cœur sur le lieu, qu'on n'a pas pensé contrainte, gestion, etc. Et puis en plus on nous avait vendu ça de manière extrêmement habile, en nous expliquant que c'était une gestion bénévole, que c'était une petite copro, etc. Et c'est vrai que pour le coup, les charges de copro étaient très limitées, du fait que c'est une gestion bénévole ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

Cependant, si dans un premier temps elle a, comme elle le dit elle-même, « sous-estimé l'importance du cadre réglementaire » qu'elle connaissait pourtant bien, ses ressources professionnelles lui ont été ensuite d'un grand secours lorsqu'un nouvel acquéreur a suscité des conflits dans le collectif des copropriétaires et qu'il s'est avéré nécessaire de faire appel aux règles de droit pour sortir de ces blocages. À ce stade, elle a pu solliciter des collègues juristes mais aussi ses propres connaissances en réglementation patrimoniale et plus globalement « sa capacité à comprendre » le droit et son utilisation. Néanmoins, son témoignage souligne aussi que cette pénétration du champ professionnel dans le cercle intime de l'habitat peut être éprouvante :

« Parfois, je trouve que c'était presque poreux avec mon travail. C'était presque trop envahissant. Ça me prenait un peu trop la tête quand même ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

Ces liens entre trajectoires individuelles et engagement dans la fonction de SNP font écho aux travaux de Flavia Leone sur les copropriétaires engagés dans les conseils syndicaux (Leone, 2023). Les plus investis d'entre eux se caractérisent par des dispositions favorables à l'engagement, notamment en termes de trajectoires professionnelles.

2.3. Une multiplicité de compétences requises

Le haut degré de qualification de la fonction de syndic non-professionnel se lit aussi à travers la grande diversité des compétences requises citées par une partie de nos interviewés. Celles-ci conjuguent à la fois des niveaux très élevés de technicité et des domaines d'expertise variés. Là encore, ces énumérations foisonnantes de prérequis font écho à celles que nous ont livrées, dans la première phase de notre recherche, les professionnels qui assistent les syndics bénévoles et coopératifs, et témoignent bien que la mission de syndic non-professionnel ne diffère pas de celle d'un syndic professionnel.

« Il faut savoir faire des comptes, il faut savoir rédiger, parce qu'il m'est arrivé de faire des courriers à la mairie, des choses comme ça. Il faut s'y connaître un minimum en bâtiment. Il faut avoir une espèce de ligne directrice, je peux dire. Il ne faut pas partir dans tous les sens. Et puis faire avec les différents caractères des uns et des autres. Il faut être aussi assez diplomate ». (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France).

« Il faut une connaissance sur la comptabilité. C'est de la comptabilité entre guillemets en bon père de famille. Vous avez des recettes et des dépenses, après il y a quelques subtilités, mais ce n'est pas compliqué. Il faut être rigoureux. Il faut faire une gestion au jour le jour (...) je pense que c'est le minimum du minimum. Ensuite, une connaissance dans le bâtiment, dans le bâti, c'est quand même bien ». (Patrick, 60-70 ans, architecte, SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région).

« Il faut quand même un minimum être disponible et à l'écoute. Savoir un peu manier les chiffres, à moins qu'on externalise cela. Mais ça demande quand même de la rigueur aussi. Et puis de l'organisation de manière générale pour préparer les documents, pour caler les réunions des AG. Généralement, les AG, pour les dates, on se met d'accord en amont avec un doodle, juste comme ça, pour être sûr que le plus grand nombre participe. Donc, il faut être assez inclusif pour ne pas laisser... En tout cas, c'est l'objectif aussi. Et puis la communication aussi, bien sûr. Partager les informations ». (Marie, 30-40 ans, cheffe de projets, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

Comme dans ces trois témoignages, nombreux sont les enquêté-es qui mettent en avant certaines qualités personnelles telles que « l'organisation » et la « rigueur », tant au niveau de la tenue des comptes, que de la gestion des informations et de la maîtrise des calendriers. Au-delà du temps que prennent les différentes tâches, l'exercice du rôle de SNP requiert ainsi, pour beaucoup, une attention

régulière. Outre des dispositions personnelles, ces compétences peuvent faire appel à des conditions matérielles d'existence, en termes de temps disponible, mais aussi d'espace. Shirley, par exemple, qui gère une copropriété de 19 lots à Paris et qui est décrite par son mari comme « *une femme très organisée qui a tenu la comptabilité de sociétés dans le passé* », dédie une pièce entière de son appartement à la réalisation de ses tâches administratives et au stockage de ses archives papier (cf Photographie 2).

Photographie 2. Une pièce entière dédiée à l'activité de syndic bénévole



Source : B. Leclercq

Claude et Robert établissent même un lien direct entre la gestion bénévole de leur copropriété et leurs compétences transversales de management d'équipe qu'ils puisent dans leurs expériences professionnelles de cadre supérieur dans des multinationales. Néanmoins, les cadres d'entreprise retraités rencontrés n'ont pas tous la même conscience de la spécificité de leurs compétences. Gontran, retraité, ingénieur et ancien DRH d'une entreprise publique française de plus de 6000 salariés leader mondial dans son domaine, affirme que la fonction de syndic non-professionnel ne requiert que « du bon sens » :

« Des compétences spécifiques ? On n'en a pas besoin pour exercer une fonction de ce type-là, c'est surtout beaucoup de bon sens, et puis être un peu, comment dirais-je... Avoir le contact, un peu psychologue et puis savoir parler avec les gens, faire un peu l'unanimité » (Gontran, >70 ans, retraité, ingénieur/ directeur des ressources humaines, SNP d'une copropriété de 12 lots dans l'Orne).

En ne convoquant que le « bon sens », ce dernier ne semble donc en réalité pas mesurer à quel point ses expériences professionnelles constituent autant de dispositions préalables et facilitantes pour exercer la fonction de SNP. En somme, il ne parvient pas objectiver l'importance de ses propres capitaux.

2.4. *Au-delà des savoir-faire : les savoir-être*

Outre les expertises dans les champs du droit, de la comptabilité et du bâtiment, plusieurs qualités personnelles ont été citées comme pré-requis par les enquêté-es : organisation, rigueur, disponibilité... Nombreux sont aussi ceux qui insistent sur les compétences relationnelles et les dispositions facilitant l'action collective : l'écoute, la communication, la conciliation et la mobilisation.

« On essaie, les nouveaux arrivants, de leur expliquer ce que c'est. On fait une culture là-dessus pour essayer de cultiver les gens. [...] Il faut les prendre sous le coude et les accompagner sur des projets qui soient matérialisés. [Il faut] arriver à les engager sur des projets déjà vivants. Et puis surtout avoir une volonté de communication. Il faut avoir un coordinateur, conseiller, conciliateur » (Michel, > 70 ans, retraité, ingénieur/ cadre commercial, SNP d'une copropriété de 1461 lots en Île-de-France).

« Je pense qu'il faut être à l'écoute. Un peu d'empathie, mais pas trop. Il faut aussi avoir un esprit de synthèse pour pouvoir mettre en application le règlement de copropriété. Sans aller trop dans les détails, mais il faut être respectueux de la mise en application du règlement de copropriété. Il ne faut pas être trop strict. Il faut s'adapter à la situation. Je pense que c'est la bonne pratique ». (Patrick, 60-70 ans, architecte, SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région).

« Les copropriétaires, dans les petites copropriétés ou grandes, ils ont besoin de parler. Ils racontent toute leur histoire de famille, ça rentre dans les détails. On faisait de la médiation. Donc une partie du fait qu'on était respecté était qu'on passait notre temps à écouter les gens parler. Donc un syndic bénévole, il ne se contente pas de gérer techniquement le bâtiment, il est là pour écouter les gens et faire du lien social. » (Maurice, > 70 ans, retraité, ingénieur technico-commercial, et ancien conseiller municipal, SNP d'une copropriété de 342 lots en Île-de-France).

3. Un engagement ? Différentes façons d'appréhender la fonction

Il reste cependant difficile de parler de manière générale de la fonction de syndic non-professionnel car les individus qui l'investissent ont des façons de l'envisager et de l'exercer très variées. Ils ne s'engagent pas tous à la même chose lorsqu'ils endossent ce rôle. Pour certains d'ailleurs, le terme d'engagement pose question tant ils semblent avoir une relation distanciée à leur fonction. Pour appréhender le sens que les syndics non-professionnels donnent à leur fonction, nous nous sommes intéressés à la façon dont ils ont accédé à ce rôle et à leurs éventuelles dispositions militantes ou associatives en faveur de l'action collective⁴³.

⁴³ La sociologie de l'engagement a montré que la socialisation militante ou associatives constituent des ressources qui favorisent l'implication dans l'action collective (Lafaye, Flanquart, 2002 ; Sawicki, Siméant, 2009 ; Fillieule, Pudal, 2010). Dans le cas du logement social, les associations de locataires sont par exemple souvent portées par des individus disposant de ressources associatives ou civiques préalables, ce qui facilite la prise en charge de rôles de représentation et de coordination au sein de collectifs résidentiels (Leclercq, 2017, 2021 ; Carriou, 2024).

3.1. *Un engagement parfois par défaut : des volontaires désignés à ceux qui font « campagne »*

Les récits de nos interviewés quant à leur accès au rôle de syndic non-professionnel font ressortir une dimension tout à fait particulière de cette forme d'engagement. Celui-ci est souvent décrit comme ayant été contraint. Sans être totalement involontaire, ce choix ne répond pas toujours à une réelle initiative personnelle ou à un souhait spontané : « *Il fallait bien quelqu'un* » résume une situation largement évoquée. Cela rejoint les travaux de Marie-Pierre Lefeuvre au sujet de l'engagement dans le conseil syndical : « *Le choix des conseils syndicaux n'est pas l'enjeu d'une lutte déclarée. On ne se bat pas pour devenir membre de conseil syndical, encore moins président ; les candidats sont toujours trop peu nombreux pour que les électeurs aient véritablement à effectuer un choix* ». Aussi, s'engager pour la gestion de son immeuble en tant que copropriétaire suscite, d'une manière générale, peu de vocations (Lefeuvre, 1999, rééd. 2023 : 87) :

« J'ai présenté ma candidature parce qu'il fallait bien quelqu'un, par défaut ».
(Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

« [soupir] parce qu'il fallait bien qu'il y ait quelqu'un [...] je pense aussi que j'ai une certaine idée du collectif ». *(Coline, 41-60 ans, enseignante du supérieur agrégée, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).*

L'engagement est ainsi souvent dépeint comme le résultat de l'absence d'autres volontaires... ou par le sentiment d'être le seul ou la seule à réunir les compétences nécessaires.

« Les autres, ils ne veulent pas être syndic bénévole ». *(Renée, >70 ans, retraitée, assistante administrative dans l'immobilier, SNP de 2 copropriétés de 4 et 6 lots dans l'Orne).*

« Il n'y avait aucun bénévole d'office : il n'y a personne qui veut s'investir. Dans l'autre bloc, le bloc où il y a le PO [propriétaire occupant], il y a un PO qui travaille dans la cuisine et une autre femme qui vient d'être en retraite, qui a investi parce qu'elle avait fait un héritage. Et puis, il y avait un autre qui était de Paris, qui avait acheté pour défiscaliser, puis finalement, qui a revendu. Il n'y avait personne qui était intéressé. Et puis surtout, ils se dédouanent tous en disant : "on ne saurait pas faire" ». *(Jean, >70 ans, retraité, conducteur de travaux, SNP dans 2 copropriétés de 4 lots dans l'Orne).*

Georges indique à propos d'un autre copropriétaire habitant sur Nantes :

« Il n'était pas prêt du tout, du tout, du tout à gérer. Donc, bon. Et puis, il aurait bien été incapable de gérer. Donc, j'ai dit : "bon, ben, je vais prendre la responsabilité du syndic" ». *(Georges, 60-70 ans, retraité, juriste, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).*

Pascal gérait déjà une première copropriété en tant que syndic non-professionnel, lorsqu'il a constaté qu'il n'y avait pas de volontaire dans la deuxième où il venait d'acheter un nouveau bien pour le rénover et le mettre en location. Par conséquent, il a aussi « *pris celle-là* ».

« Moi, je gérais déjà l'autre copropriété (...). Donc, j'ai pris celle-là parce que comme j'avais l'habitude de l'autre, et puis j'ai bien vu que personne ne voulait

se mouiller. Donc, je me suis dit, une fois qu'on a fait la première, c'est moins compliqué après ». (Pascal, 60-70 ans, retraité, enseignant en lycée technique, SNP d'une copropriété dans 2 copropriétés de 4 et 3 lots dans l'Orne).

Certains de nos enquêtés se sont même sentis « *désignés* » par les autres copropriétaires. C'est le cas de Gontran. Lorsqu'il a hérité de l'appartement de sa tante dans un immeuble de 10 logements dans l'Orne, il s'est fait remarquer par les autres copropriétaires et le SNP alors en place. Ainsi, lorsque ce dernier est décédé brutalement dans un accident, c'est très naturellement que l'épouse du défunt a contacté Gontran pour lui communiquer les dossiers et le contact de la banque.

« On m'a demandé si je voulais bien le faire. Parce qu'ils m'ont vu à l'assemblée générale, ils se sont dit : "Tiens, celui-là il a l'air un peu plus évolué que les autres (rires), et puis peut être qu'il sera la bonne pâte et qu'il acceptera". Voilà ». (Gontran, >70 ans, retraité, ingénieur/ directeur des ressources humaines, SNP d'une copropriété de 12 lots dans l'Orne).

Aujourd'hui, Gontran, à son tour, a cédé sa fonction considérant que c'était un « handicap » pour lui de gérer sa copropriété ornaise « à distance », depuis son domicile francilien d'abord puis de Royan où il a déménagé ensuite. Il présente celle qui lui a succédé – une jeune femme de 35 ans, aide-soignante – comme ayant été « *désignée volontaire* ». Il s'inquiète toutefois de sa capacité à parvenir à assumer la fonction : « *elle a peur du flou et ne sait pas trop quoi faire* ». Gontran n'est pas le seul à avoir littéralement hérité de la fonction. Shirley et son mari Robert racontent une histoire similaire au sein de leur immeuble de 19 lots dans le 18^e arrondissement, comme on l'a vu précédemment. Coline, elle aussi, est devenue syndic non-professionnelle en prenant « *naturellement la succession* » d'une voisine très âgée qui était devenue une amie et qu'elle assistait déjà de manière informelle.

Toujours dans l'Orne, Christian a également hérité de cette charge directement de l'ancien syndic non-professionnel. Contrairement aux exemples précédents, ce dernier n'est pas mort, mais lui a simplement vendu son appartement. Il s'agissait en outre de son beau-frère, ce qui a facilité la transmission de la fonction même si Christian – sans diplôme, retraité, chauffeur routier et jusque-là locataire HLM – avait peur de ne pas y arriver (cf *supra*).

D'autres SNP ont toutefois endossé cette responsabilité de leur propre chef et en pleine conscience. Pour Renée et Sophie, par exemple, leur mandat fait partie intégrante de leur projet immobilier qui s'inscrit, pour chacune, à l'échelle d'un immeuble ornaise. Renée est devenue syndic non-professionnelle « *dans la logique des choses* » en vendant à la découpe avec son mari un immeuble qu'ils possédaient au préalable en totalité. Sophie est syndic-non professionnelle d'une copropriété de 10 lots qu'elle a fait construire en association avec ses parents et d'autres familles avec lesquelles ils avaient « *l'habitude de faire des affaires* ». Cette fonction a été pensée dès la conception de l'immeuble.

« On a fait un syndic bénévole parce qu'on a une petite structure, on est dix. C'est une copro facile parce qu'en plus, tout est individuel, l'eau, l'électricité... Il n'y a pas de chauffage collectif. [...] Donc on était tranquille sur cette partie-là. Il n'y a pas d'espace vert, proprement dit. La copropriété, elle a été faite vraiment pour qu'il y ait le minimum de charge en entretien ». (Sophie, 30-40 ans, négociatrice immobilière, SNP d'une copropriété de 10 lots dans l'Orne).

Il y a aussi celles et ceux qui se sont déclarés volontaires pour prendre la suite d'un syndic non-professionnel, motivés par un projet ou par une vision de la fonction. C'est le cas par exemple de Maurice, André, Marie ou Didier.

« Ça s'est fait naturellement. Moi, quand je suis arrivé en 97, ici, il y avait un syndic bénévole qui était l'habitant du rez-de-chaussée. Donc il tenait ça plus empiriquement que moi. Il n'y avait pas de compte de copropriété. Les factures arrivaient et il demandait un chèque à chacun au nom de l'organisme pour envoyer plusieurs chèques. Enfin bon, ce n'était pas très organisé. Et puis quand les gens du rez-de-chaussée ont déménagé, on a fait une réunion de copropriété et j'ai récupéré le grand cahier. Vous y aviez tout de noté. Et puis j'ai réorganisé un peu la copropriété ». (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France).

Il y a enfin celles et ceux qui ont dû convaincre, pour obtenir leur mandat, et qui doivent aussi régulièrement, consolider leur légitimité auprès des autres copropriétaires. On trouve dans cette catégorie les SNP qui ont instauré une gestion bénévole de leur copropriété en mettant fin au mandat d'un syndic professionnel. Il s'agit toujours de copropriétés franciliennes avoisinant une vingtaine de lots. C'est le cas de Coralie qui se sent « *sur un siège éjectable* ». Après plusieurs années de mauvaises expériences avec 3 syndicats professionnels différents, elle a fini par convaincre les autres copropriétaires de passer sur un syndic coopératif. Toutefois, deux d'entre eux, deux frères propriétaires bailleurs maintiennent une certaine pression sur la SNP en poste :

« [le copropriétaire] qui habite à Neuilly-sur-Seine est au conseil syndical. Donc en fait, il est là juste pour avoir son mot à dire. Mais il nous prend pour ses exécutants, quoi. Et en plus, il fait la menace. « De toute façon, si c'est pas assez rapide ou si ça va pas, on peut repasser en syndic pro. Moi, mon syndic, quand je lui demande quelque chose, il le fait ». Je dis « mais nous, on est un syndicat coopératif. En fait, on est avant tout un conseil syndical. On travaille ensemble, on prend les décisions ensemble. Et moi, je vous donne de mon temps pour exécuter les décisions qu'on a décidées. Mais c'est pas moi qui fais tout, en fait [...] j'ai dit au conseil syndical : « j'attends de voir la prochaine réunion, voire même la prochaine AG, pour voir si je suis reconduite ou pas en tant que syndic bénévole. Avant de passer 3 heures ». Parce qu'ils sont toujours assez menaçants, les deux frères. Je suis toujours sur un siège éjectable. Donc ok, je veux bien. Mais dans ce cas-là, je ne passe pas 3 heures à ouvrir un livret A, si dans 4 mois, on passe chez un syndic pro. Moi, mon temps, il est aussi précieux » (Coralie, 41-59 ans, ingénieure, docteure des TPE, SNP d'une copropriété de 17 lots en Île-de-France).

3.2. Des profils militants ou associatifs ?

En initiant ce travail de recherche, nous faisons l'hypothèse que l'engagement en tant que syndic non-professionnel pouvait s'inscrire dans une forme de militantisme et reposer sur d'autres expériences de socialisation à l'action collective en faveur de l'intérêt général ou d'une cause sociale. En réalité, ces profils sont minoritaires dans notre échantillon d'enquête.

Seuls deux enquêtés inscrivent leur activité de syndic dans une « vision sociale » et sociétale et témoignent d'une identité militante, il s'agit de Maurice et de Mathieu.

« J'ai toujours été militant de quelque chose. Pourquoi ? Je ne sais pas dire. Au début, j'étais dans l'église. Après, j'ai quitté l'église. Après, j'ai été militant syndical et politique. À la limite, c'était pour les mêmes raisons. Je suis sur une vision sociale. » (Maurice, > 70 ans, retraité, ingénieur technico-commercial, et ancien conseiller municipal, SNP d'une copropriété de 342 lots en Île-de-France).

« On fait partie d'une AMAP [association pour le maintien d'une agriculture paysanne] qui gère aussi des coopératives alimentaires. Initialement, ça vient d'un groupe anarchiste, qui discutait entre eux. Et ils se sont demandé ce qu'ils pouvaient faire pour mettre en œuvre tout ce dont ils parlaient, toute la théorie qui leur plaisait bien. Et donc ils ont décidé la création de cette AMAP. C'est une AMAP sans chef, sans association qui la porte, il n'y a pas d'obligation. Tu n'es pas obligé toutes les 3 semaines d'aller tenir ta permanence. C'est un truc auto-géré. Donc ça part de là, et dans ce truc-là, il y a une liste de discussion où tu peux dire tout ce qui te passe par la tête. C'est une liste de discussion, pas modérée, sur laquelle il y a des milliers de personnes qui habitent toutes Saint-Denis et les environs ». (Mathieu, 41-59 ans, intermittent du spectacle, SNP d'une copropriété de 14 lots en Île-de-France).

Tous deux n'appartiennent pas aux mêmes générations : Maurice a près de 80 ans alors que Mathieu en a 50, mais ils ont en commun d'administrer ou d'avoir administré des copropriétés en syndicat coopératif qui n'ont pas le profil des petites copropriétés gérées plus spontanément de manière bénévole. Maurice était syndic d'une copropriété de 342 logements construite dans les années 1950 tandis que Mathieu a pris en main la gestion d'une copropriété neuve, livrée en 2015 et comptant 14 lots. Par ailleurs, ces deux copropriétés ont la particularité d'être localisées dans des territoires très populaires de la Seine-Saint-Denis : Saint-Denis et Clichy-sous-Bois.

Sans témoigner d'une identité militante aussi forte, d'autres enquêté-es témoignent d'expériences associatives. Cela est d'ailleurs plus fréquent dans l'Orne que chez nos interviewés franciliens. Moins d'un tiers de ces derniers font état d'une autre activité bénévole alors que cette proportion s'élève à presque deux tiers chez les syndics non-professionnels ornaïens. Cela est peut-être à lier avec la part plus élevée des retraités dans ce sous-échantillon.

En dehors de Maurice et Mathieu, les enquêté-es investis dans d'autres activités bénévoles n'établissent pas de liens entre cet engagement et celui que constitue leur mandat de syndic non-professionnel. André est membre d'une épicerie solidaire qui fait la promotion du fonctionnement auto-géré et de la répartition des tâches, mais il n'applique nullement ce modèle et ses principes dans l'administration de sa copropriété. Élisabeth a fait du bénévolat aux Restos du Cœur et dans une association d'alphabétisation pour primo-arrivants lorsqu'elle était plus jeune. Néanmoins, même si ces expériences témoignent d'une socialisation l'ayant disposée à « donner des coups de main » et à se proposer lorsqu'une action peut servir le bien commun, elle estime que c'est plus son appétence professionnelle pour les politiques publiques qui l'a conduite à accepter le poste de syndic non-professionnel.

Pour autant, au même titre que les expériences professionnelles, les expériences associatives ont permis à certain·es enquêté·es d'acquérir des compétences qui ont facilité leur prise en main de la fonction de syndic. C'est le cas par exemple des savoir-faire requis par la tenue d'une comptabilité qui peuvent être tout à fait intimidants pour un profane. C'est à travers leurs activités associatives que Coline, enseignante du supérieur agrégée, et Mathieu, intermittent du spectacle, ont acquis cette technicité qui ne leur a pas été transmise dans leur formation initiale ou dans l'exercice de leur métier. Animer des réunions avec plusieurs centaines de copropriétaires était aussi une corde que Maurice avait depuis longtemps à son arc du fait de sa carrière de militant syndical et d'élus municipal.

Sans avoir nécessairement à leur actif des expériences militantes ou associatives en tant que telles, plusieurs enquêtées associent leur engagement en tant que syndic non-professionnel à un sens de l'intérêt général qui s'exprime et se renforce au sein de leur carrière dans la fonction publique.

« Sur l'intégrité, je suis fonctionnaire, j'ai exercé des missions d'inspection assermentées au tribunal. Je pense que je suis particulièrement exemplaire parmi les gens qui sont dans la copropriété ». (Coralie, 41-59 ans, ingénieure, docteure des TPE, SNP d'une copropriété de 17 lots en Île-de-France).

« Comme j'ai géré les données publiques, j'avais cette espèce de... Je gérais la copro comme les données publiques, avec ce côté transparent. Et ça aide en fait ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

4. Des relations hétérogènes à la propriété

Au-delà des propriétés socioprofessionnelles de nos interviewés et de leurs éventuelles dispositions militantes ou associatives, nous nous sommes aussi intéressés à leurs trajectoires résidentielles et patrimoniales, pour voir si leur engagement en tant que syndic non-professionnel pouvait aussi trouver son origine dans la relation qu'ils entretiennent à la propriété⁴⁴.

Les résultats de cette analyse ont suscité chez nous deux étonnements. Nous pensions *a priori* que l'entrée dans une carrière de syndic non-professionnel devait être soutenue par un sens de la propriété renforcé, s'exprimant soit par une position de propriétaire occupant, soit par une expérience plutôt longue de la propriété. Notre enquête relativise largement ces deux visions : la part de propriétaire bailleur parmi les SNP rencontrés est loin d'être anecdotique tout comme celle des primo-accédants.

4.1. Une fonction investie par les propriétaires bailleurs

Un tiers des enquêté·es sont syndics non-professionnels d'une copropriété qu'ils n'habitent pas et donc propriétaires bailleurs. Cela peut sembler curieux d'investir une telle charge dans un immeuble

⁴⁴ La sociologie bourdieusienne traite par exemple l'accession à la propriété immobilière comme un investissement pas seulement économique, mais aussi affectif et symbolique dont l'intensité varie en fonction du volume et de la structure des capitaux des propriétaires (Bourdieu, 2000). De façon plus spécifique, Flavia Léone dans sa thèse (2023) montre que l'engagement de ménages populaires dans les conseils syndicaux est pour partie lié à des dispositions préalables en lien avec la propriété. En particulier, les trajectoires familiales entrent en ligne de compte : des ménages populaires dont les parents ont fait l'expérience de la copropriété disposent de compétences liées à la gestion qui sont réactivées à l'occasion de leur engagement dans le CS.

qui n'est pas son propre lieu d'habitation et sans bénéficier de la proximité avec le lieu et avec le collectif des résidents.

Comme vu précédemment, plusieurs propriétaires occupants évoquent justement la qualité d'habitant comme prérequis pour exercer cette fonction. La qualité d'habitant du syndic non-professionnel est aussi ce qui est présenté comme un atout majeur de ce mode de gestion par rapport au recours à un syndic professionnel.

Lorsqu'on explore leur trajectoire résidentielle, on s'aperçoit que la moitié des propriétaires bailleurs SNP enquêté-es sont d'anciens copropriétaires habitants. Ils ont conservé leur ancien appartement qu'ils ont mis en location et se sont maintenus dans la fonction de SNP. Il s'agit de quatre femmes, résidant à parts égales dans l'Orne et en région parisienne. Elles ont donc bien commencé leur carrière de SNP en étant propriétaires occupantes, puis elles sont restées en fonction malgré l'acquisition d'un autre bien où elles habitent désormais. On trouve dans cette catégorie deux jeunes femmes qui ont mis en location l'appartement qu'elles avaient habité seules ou en couple avant d'avoir des enfants. On trouve aussi deux femmes âgées vivant en couple : Renée, qui a quitté l'immeuble qu'elle a vendu à la découpe avec son mari pour emménager dans une maison individuelle ; Shirley qui a hérité sur le tard avec son mari d'un grand appartement dans le XVI^e arrondissement de Paris.

Quant aux quatre autres propriétaires bailleurs, si leur profil est davantage celui de l'investisseur locatif, il faut souligner que leur patrimoine immobilier est réduit et qu'ils manifestent avec lui un lien de proximité. Ils ne le perçoivent pas comme une pure marchandise, un actif froid et abstrait sur lequel il s'agirait juste de spéculer. Jean par exemple, conducteur de travaux, a suivi le chantier du lotissement dans lequel il possède deux logements et qui a été initié par son patron de l'époque (il n'intervenait toutefois pas à titre professionnel sur ce chantier). Pascal a rénové lui-même l'appartement qu'il a mis en location. Quant à Patrick, architecte et seul francilien de ce groupe, son intervention matérielle s'est plus déroulée à l'échelle des immeubles qu'il a par ailleurs successivement habités, et sur lesquels il a conduit en tant que syndic d'importants travaux de rénovation. Son profil est en outre particulier car il est multi-syndic non-professionnel : il gère bénévolement trois copropriétés, deux à Paris et une à la Rochelle où il réside désormais. En réalité, sa carrière de SNP a accompagné sa carrière résidentielle. Il est resté copropriétaire et syndic dans chaque immeuble qu'il a habité.

Gontran est le seul à entretenir un lien moins concret avec son bien immobilier. Cela s'exprime notamment géographiquement : il a été SNP d'un copropriété de l'Orne alors qu'il habite à Royan, après avoir longtemps vécu en région parisienne. Si cette relation n'est pas exclusivement marchande puisqu'il s'agit d'un appartement qu'il a hérité d'une tante, sa mise en location est tout de même explicitement liée à un calcul de rentabilité financière. Il n'a pas souhaité vendre car l'appartement était estimé à 50 000 € et le loyer à 400 € : « *je me suis dit, ça va faire un bon rendement, donc je ne vends pas* ». Aujourd'hui, néanmoins il a transmis son mandat de syndic à une autre copropriétaire. Jusque-là un partage des tâches était effectué entre lui et un autre copropriétaire. Gontran se chargeait uniquement du travail administratif et comptable, son « binôme », membre du conseil syndical, assurait toutes les tâches matérielles nécessitant d'être sur place (constatation des pannes, accueil des entreprises...). Lorsque ce dernier a vendu son appartement, Gontran estimait que sa distance au bien qu'il gérait constituait un « handicap » et a informé les autres copropriétaires de son souhait de ne plus assurer la fonction de SNP. Notons toutefois que s'il a accepté de prendre en charge

la fonction de SNP, il ne l'aurait pas fait s'il vivait sur place car il est pour lui inconcevable de vivre en copropriété, du fait de son caractère collectif.

4.2. Une fonction investie par les primo-accédants : des canaux variés de socialisation à la copropriété

Le deuxième étonnement concernant le rapport à la propriété de nos interviewés concerne la part importante de primo-accédants dans notre échantillon : ils en représentent la moitié. L'investissement dans la fonction de syndic non-professionnel ne s'accompagne donc pas forcément d'une grande expérience de la propriété et de la copropriété. La qualification professionnelle semble jouer un plus grand rôle dans l'accès à ce rôle. Certains primo-accédants sont même devenus syndics dès leur achat, en héritant du mandat détenu au préalable par leur vendeur.

Cependant, le récit de nos enquêté-es dévoile des canaux de socialisation à la gestion de la copropriété distinct de l'expérience professionnelle ou de l'expérience personnelle de la copropriété. Plusieurs d'entre eux ont ainsi trouvé des ressources auprès de membres de leur famille déjà engagés dans la gestion de copropriété ou de patrimoine.

Christian, par exemple, était locataire HLM avant devenir à la fois copropriétaire et syndic. Néanmoins, comme il a acheté l'appartement de son beau-frère, qui était lui-même syndic non-professionnel de l'immeuble, ce dernier a pu « l'aiguiller ».

Coralie et Claude, bénéficiaient de leur côté de prédispositions familiales pour occuper la fonction de syndic non-professionnel. La famille de Claude est propriétaire d'un immeuble de rapport et le père de Coralie a lui-même été syndic non-professionnel d'une copropriété de 150 lots construite pendant les trente glorieuses dans l'Est parisien.

« J'étais propriétaire de maison et d'immeuble collectif avec ma famille en location. Donc, j'ai fait de la réparation, de la gestion. Je connais assez bien. Ça faisait déjà... J'avais géré avec un architecte la construction d'un immeuble » (Claude, > 70 ans, retraité, ingénieur, SNP d'une copropriété de 20 lots en Île-de-France).

« En fait, moi, mon père était syndic bénévole. Dans une grosse copropriété, trois barres d'immeuble à Neuilly-Plaisance. C'était plus que 100 lots. C'était moins de 200. Je sais plus si c'était 190 lots, comme ça, ou 150 lots. Il était ingénieur en bâtiment de formation. Et il passait toutes ses soirées à ce qu'on appelle le bureau du conseil syndical. C'était une grosse copro. Il y avait une espèce de salle qu'on pouvait louer pour les fêtes. Et puis il y avait un bureau de gestionnaire à côté. Et donc il passait beaucoup de soirées là-bas. Heureusement, ma mère est enseignante, elle avait du temps à nous consacrer. Mais il avait un peu de métier, quand même. Donc voilà. Toute mon enfance. Du coup, quand j'ai commencé à rentrer un peu dans le conseil syndical, même dans l'ancienne copro, je lui avais demandé des conseils. Oui, donc je pense aussi que c'est une raison pour laquelle je me suis investie au départ dans la gestion de la copro. J'ai toujours vu mon père le faire ». (Coralie, 41-59 ans, ingénieure, docteure des TPE, SNP d'une copropriété de 17 lots en Île-de-France).

Élisabeth, quant à elle, bénéficiait d'échanges réguliers avec son beau-frère, président du conseil syndical d'une copropriété de 100 lots.

« J'ai mon beau-frère qui lui-même est président du conseil syndical dans une copropriété, une grande copropriété où il y a plus de 100 lots. C'est pas la même. Il me raconte aussi. On compare nos expériences. On converge quand même sur le côté Koh-Lanta, le côté alliance, le côté psychologique, le côté... Quand on est au conseil syndical, il y a le côté hyper proximité aussi, donc... ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

Quant à Fabien, s'il s'est lancé dans l'activité de syndic coopératif en voyant l'offre d'une plateforme en ligne, s'est aussi parce qu'il avait « un copain qui fait la même chose et qui gère une plus grosse résidence ».

5. Cinq profils-types de syndics non-professionnels

La connaissance approfondie du positionnement social de nos interviewés, de leurs parcours, de leur vision de l'activité de syndic-non professionnel et du contexte dans lequel ils l'exercent nous a permis de dresser cinq profils types de syndics non-professionnels :

- Les cadres retraités engagés (5 enquêté-es)
- Les femmes très diplômées en activité dans le secteur public (4 enquêtées)
- Les jeunes accédants (4 enquêtés)
- Les professionnels du bâtiment ou de l'immobilier (6 enquêté-es)
- Les syndics « malgré eux » des petites copropriétés (5 enquêtés)

5.1. Les cadres retraités engagés (5 enquêté-es)

Tableau 10 : les profils des « cadres retraités engagés » (Profil-type n° 1)

COMMUNE	COPROPRIETE		ENQUETE-E					
	Nb de lots	Période	Pseudo	Genre	Age	Niveau diplôme	Métier exercé	Rapport à la copropriété
ILE-DE-FRANCE								
Marly-le-Roi (78)	1461	1950-1980	Michel	H	> 70 ans	BAC + 5 ou plus	Ingénieur - Cadre commercial (retraité)	PO
Clichy-sous-Bois (93)	342	1950-1980	Maurice	H	> 70 ans	BAC + 5 ou plus	Ingénieur (retraité)	A quitté la copropriété
Puteaux (92)	20	1950-1980	Claude	H	> 70 ans	BAC + 5 ou plus	Ingénieur (retraité)	PO
Paris 18e	19	1950-1980	Shirley	F	> 70 ans	BAC + 2	Assistante de direction (retraîtée)	PO devenue PB multi-propriétaire
ORNE								
Vimoutiers	12	1950-1980	Gontran	H	> 70 ans	BAC + 5 et plus	Ingénieur Directeur des	PB multi-propriétaire

							ressources humaines (retraité)	
--	--	--	--	--	--	--	--------------------------------------	--

Source : données de l'enquête ; RNC, extraction de septembre 2022

Ce premier type n'embrasse pas l'ensemble des enquêté-es retraités, mais seulement ceux qui résident en Île-de-France. On y retrouve d'ailleurs Gontran qui administre une copropriété située dans l'Orne tout en y habitant lorsqu'il était en activité en région parisienne. Outre leur qualité de retraité et leur âge avancé (ils ont tous plus de 70 ans), ce qui caractérise ces syndics non-professionnels est leur haut niveau de qualification, leur appartenance au groupe socioprofessionnel des cadres et professions intellectuelles supérieures et plus largement aux classes sociales les plus dotées.

Shirley fait un peu figure d'exception dans ce groupe où elle est la seule femme. Nous y reviendrons. Mais si l'on considère les quatre hommes constituant le premier type, on observe qu'ils ont tous fait un parcours dans les grandes écoles, se définissent tous comme ingénieurs et ont tous occupé des postes à responsabilité dans de très grosses entreprises au rayonnement international. Outre leur formation dans les grandes écoles, des éléments de leur trajectoire patrimoniale dénotent aussi une appartenance aux classes sociales les plus aisées. Claude est propriétaire avec sa famille d'un immeuble de rapport et Maurice et le mari de Shirley ont chacun hérité d'un appartement de famille dans le 16^e arrondissement.

Si Shirley est moins diplômée que ses confrères masculins de la même génération et que l'activité professionnelle d'assistante administrative qu'elle a exercée la situe plutôt parmi les professions intermédiaires, d'autres indices nous ont conduits à relativiser l'importance de ces différences apparentes. Son mari, d'abord, est très similaire aux autres hommes de ce profil-type et elle exerce la fonction de syndic non-professionnel en binôme avec lui, même si elle est tenante du titre et qu'elle en accomplit l'essentiel des tâches. Elle a par ailleurs exercé son métier d'assistante administrative directement au service de son époux puis de celui de grandes fortunes dont elle était la secrétaire personnelle.

Ces cinq enquêté-es ont aussi en commun d'administrer des copropriétés issues, comme eux, des trente glorieuses, et qui sont de taille assez conséquente pour un syndic non-professionnel. Sans aller jusqu'aux 1460 lots ou aux 340 lots qu'ont gérés Michel et Maurice sous la forme du syndic coopératif, Claude et Shirley sont responsables d'une vingtaine de lots tandis que Gontran a été syndic d'une copropriété de 12 lots (la plus « grande » copropriété ornaise de l'échantillon). Au regard de leur période de construction, ces copropriétés sont dotées d'un certain nombre de services collectifs dont il faut assurer la gestion (Jeantet, 1987).

Pour chacun de ces syndics, leur investissement dans ce rôle relève d'une démarche volontaire et réfléchie, même s'ils ont tous hérité de ce mandat par l'intermédiaire d'un autre copropriétaire qui exerçait déjà cette fonction au sein de leur immeuble. Ils exercent en outre cette activité de manière engagée, en y consacrant un temps très conséquent et en se conformant aux règles édictées par le droit. Ils construisent aussi des stratégies pour leur immeuble qui vont, pour ceux qui gèrent un patrimoine francilien, jusqu'à conduire d'importantes campagnes de rénovation, en lien avec des aides et des partenaires publics.

5.2. Les femmes très diplômées en activité dans le secteur public (4 enquêtées)

Tableau 11. Les profils sociaux des « femmes très diplômées en activité dans le secteur public » (profil-type n°2)

COMMUNE	COPROPRIETE		ENQUETE-E					
	Nb de lots	Période	Pseudo	Genre	Age	Niveau diplômé	Métier exercé	Rapport à la copropriété
ILE-DE-FRANCE								
Vincennes (94)	17	Avant 1950	Coralie	F	41-60 ans	BAC + 5 ou plus	Ingénieure - docteure TPE (en activité)	PO
Yerres (91)	6	Avant 1950	Élisabeth	F	41-60 ans	BAC + 5 ou plus	Directrice des études (en activité)	PO devenue PB
Paris 20e	5	Avant 1950	Marie	F	30-40 ans	BAC + 5 ou plus	Cheffe de projets (en activité)	PO
ORNE								
Alençon	3	1950 - 1980	Coline	F	41-60 ans	BAC + 5 ou plus	Enseignante du supérieur agrégée (en activité)	PO

Source : données de l'enquête ; RNC, extraction de septembre 2022

Dans ce deuxième profil-type, on trouve uniquement des femmes, mais bien plus jeunes que Shirley et toujours en activité. Il s'agit essentiellement de franciliennes. Y figure aussi une ornaise, Coline.

Comme les syndic non-professionnels du profil-type précédent, ces femmes se distinguent par leur très haut niveau de qualification et leur appartenance au groupe socioprofessionnel des cadres et professions intellectuelles supérieures. Titulaires d'un diplôme de niveau Bac+ 5 ou plus, elles occupent également des postes à haut niveau de responsabilité et d'autonomie, mais cette fois davantage dans des administrations relevant du secteur public. Si on retrouve parmi elles une ingénieure, les trois autres sont plutôt rattachées aux domaines des sciences humaines et sociales.

Ces quatre femmes gèrent globalement des copropriétés plus anciennes et plus petites que celles du profil précédent, mais leur engagement est aussi volontaire et rigoureux. Marie et Coline ont hérité de leur mandat transmis par un autre copropriétaire tandis qu'Élisabeth et Coralie ont pris la suite d'un syndic professionnel et se sont investies dans cette fonction pour répondre à une situation de crise.

5.3. Les jeunes accédants qui ont instauré la gestion coopérative de leur copropriété (4 enquêtés)

Tableau 12. Les profils sociaux des « jeunes accédants qui ont instauré la gestion coopérative de leur copropriété »

COMMUNE	COPROPRIETE	ENQUETE-E
---------	-------------	-----------

	Nb de lots	Période	Pseudo	Genre	Age	Niveau diplôme	Métier exercé	Rapport à la copropriété
ILE-DE-FRANCE								
Nogent-sur-Marne (94)	19	Après 2000	Miguel	H	41-60 ans	BAC + 2	Informaticien (en activité)	PO
Saint-Denis (93)	14	Après 2000	Mathieu	H	41-60 ans	BAC + 2	Intermittent du spectacle (en activité)	PO
St-Cloud (92)	5	Avant 1950	Fabien	H	30-40 ans	BAC + 5 ou plus	Ingénieur (en activité)	PO
ORNE								
Alençon	4	Avant 1950	Julien	H	30-40 ans	BAC + 3	Chargé d'affaires (en activité)	PO

Source : données de l'enquête ; RNC, extraction de septembre 2022

Le troisième profil-type concerne là encore essentiellement des copropriétaires franciliens. Ils ont comme caractéristiques principales d'être des hommes, tous propriétaires occupants, en activité et relativement jeunes au regard de notre échantillon. Si Mathieu et Miguel ont 50 ans, Fabien et Julien, eux, n'ont pas encore atteint la quarantaine.

Comparativement aux « cadre retraités » et aux « femmes très diplômées », ils ont également un niveau de qualification moins élevé – hormis Fabien – et exercent des activités professionnelles qui les situent parmi les professions intermédiaires.

Les plus âgés, Miguel et Mathieu, gèrent des copropriétés de taille conséquente pour une gestion bénévole, puisqu'elles comptent respectivement 19 et 14 lots et ont été, qui plus est, livrées il y a tout juste une quinzaine d'années. Miguel comme Mathieu ont acheté leur appartement en VEFA. Les plus jeunes, Fabien et Julien, ont géré des copropriétés dans le bâti ancien et beaucoup plus petites.

Tous les quatre ont également en commun d'avoir instauré le mode de gestion coopératif dans leur copropriété, dans des contextes toutefois différents. Miguel et Mathieu ont débarqué leur syndic professionnel, en collaboration avec d'autres copropriétaires, avec l'idée que leur copropriété serait mieux gérée par les copropriétaires eux-mêmes. La copropriété de Fabien est passée en syndicat coopératif du fait de l'attractivité des tarifs proposés par la plateforme d'assistance en ligne Matera, comparés aux honoraires demandés par des syndics professionnels. Quant à Julien, il a été le premier syndic non-professionnel de sa copropriété dont il a aussi été l'un des premiers acquéreurs. Locataire d'un appartement dans une ancienne maison de maître, il a acheté l'appartement en dessous de chez lui lorsque le propriétaire des lieux a décidé de vendre à la découpe.

Là encore, ces quatre personnes se sont engagées dans la fonction de syndic non-professionnel volontairement et consciencieusement. Ils prennent soin de connaître et d'appliquer les règles de droit. Ils ont d'ailleurs en commun d'avoir déployé un gros effort d'auto-formation qui a pris différentes formes. Mathieu avait déjà été copropriétaire avant d'acheter en VEFA et déjà syndic non-professionnel de sa précédente copropriété. Miguel a longtemps été au conseil syndical de sa copropriété avant de convaincre les autres copropriétaires de passer en syndicat coopératif et de prendre les rênes de cette nouvelle gestion. Pendant six mois « *vraiment intensifs* », il s'est en outre

« *investi pleinement* » à se former en lisant toute la documentation produite par l'ARC. Il continue à se rendre régulièrement au salon annuel qu'organise cette association pour parfaire et actualiser ses connaissances. Hormis Julien, qui depuis l'Orne s'est formé et s'est doté d'outils en faisant exclusivement des recherches sur Internet, les trois autres ont fait appel à des organisations d'assistance. Miguel bénéficie du service d'assistance de l'ARC tandis que Mathieu et Fabien ont sollicité la plateforme en ligne de Matera. Pour autant, pour Fabien qui n'avait pas qu'une faible expérience des copropriétés et de leur gestion, cet outil s'est révélé insuffisant. Si il lui a bien donné les moyens de connaître les exigences de la réglementation, il ne lui a pas permis de lui apporter l'ensemble des ressources pour y répondre, si bien que cette expérience l'a finalement conduit à une situation apparentée à un *burn-out* (cf infra, chapitre 4).

5.4. *Les professionnels du bâtiment ou de l'immobilier (6 enquêté·es)*

Les six syndics non-professionnels qui appartiennent au quatrième profil-type ont pour particularité d'exercer ou d'avoir exercé des métiers dans l'immobilier et le bâtiment. Ces positions professionnelles sont particulièrement liées à leur trajectoire patrimoniale et nourrissent leur engagement dans la fonction de syndic.

Outre cette caractéristique commune, ce sous-groupe est le plus hétérogène de tous nos profils-types. Toutes les classes d'âge de l'échantillon y sont représentées et on y trouve deux femmes et quatre hommes. C'est néanmoins l'un des deux types où les enquêté·es ornaï·es sont les plus représenté·es, comme le suivant, et contrairement au précédent.

Ces syndics non-professionnels sont globalement moins qualifiés que l'ensemble de l'échantillon et les cadres y sont moins nombreux que les professions intermédiaires ou autres.

C'est dans cette catégorie que l'on trouve le plus de propriétaires bailleurs, même si certains d'entre eux ont précédemment été propriétaires occupants de leur bien désormais loué et que l'on trouve d'autres bailleurs dans d'autres profils-types. Trois de ces six copropriétaires sont par ailleurs syndics non-professionnels de plusieurs copropriétés.

Tableau 13. Les profils sociaux des « professionnels du bâtiment ou de l'immobilier »

COMMUNE	COPROPRIETE		ENQUETE·E					
	Nb de lots	Période	Pseudo	Genre	Age	Niveau diplôme	Métier exercé	Rapport à la copropriété
ILE-DE-FRANCE								
Paris 19e	23	Avant 1950	Patrick	H	60-70	BAC + 5	Architecte	PO multi-
Paris 20e	33	Avant 1950			ans	ou plus	(en activité)	propriétaire
La Rochelle	2	1950-1980						⁴⁵
Versailles (78)	7	Avant 1950	Didier	H	41-59ans	BAC + 2	Responsable maintenance (en activité)	PO
ORNE								

⁴⁵ Pied à terre dans le 19^e, il loge sa fille à titre gratuit dans le 20^e et sa résidence principale est à La Rochelle

Condé-sur-Sarthe	4 4	1950-1980 1980-2000	Jean	H	> 70 ans	Bac + 2	Conducteur de travaux (retraité)	PB multi- propriétaire
L'Aigle Mortagne- au-Perche	6 10	Non connu Avant 1950	Renée	F	> 70 ans	Sans dip/ Bac	Assistante administrati ve (retraitee)	PB multi- propriétaire
Argentan	4 3	1950-1980 1950-1980	Pascal	H	60-70 ans	BAC +2	Enseignant en lycée technique (retraitee)	PB multi- propriétaire
Bagnoles- de-l'Orne	10	Après 2000	Sophie	F	30-40 ans	NR	Négociatrice immobilière (en activité)	PB multi- propriétaire ⁴⁶

Source : données de l'enquête ; RNC, extraction de septembre 2022

La façon dont ils pratiquent l'activité de SNP est très variable (cf Chapitre 4), de même que les conditions qui les ont conduits à embrasser ce rôle. Ils ont néanmoins en commun de convoquer leur expertise et leur expérience professionnelles dans l'exercice de cette fonction. Ces compétences mobilisées sont très variables, elles se circonscrivent parfois aux aspects très techniques du bâtiment et peuvent aller pour celles et ceux qui relèvent des cadres et professions intellectuelles supérieures, jusqu'à la maîtrise du droit de la copropriété et des réglementations variées qui s'y rapportent.

5.5. *Les syndics « malgré eux » de petites copropriétés (5 enquêtés)*

⁴⁶ Au moment de l'enquête, Sophie est toujours SNP, mais n'habite plus la copropriété qu'elle administre. Ses parents ont récupéré l'appartement, dont ils partagent avec elle la propriété via une SCI familiale

Tableau 14. Les profils sociaux des syndics "malgré eux"

COMMUNE	COPROPRIETE		ENQUETE-E					
	Nb de lots	Période	Pseudo	Genre	Age	Niveau diplôme	Métier exercé	Rapport à la copropriété
ILE-DE-FRANCE								
St-Maurice (94)	3	Avant 1950	Pierre	H	60-70 ans	BAC + 5 ou plus	Professeur des universités (retraité)	PO
Paris 12e	4	Avant 1950	André	H	60-70 ans	NR	Informaticien (en activité)	PO
ORNE								
Flers	3	Avant 1950	Christophe	H	> 70 ans	BAC + 5 et plus	Notaire (retraité)	PO
Ste Gauburge Ste Colombe	6	Avant 1950	Christiane	H	> 70 ans	Sans diplôme / Bac	Chauffeur routier (retraité)	PO
Mortagne-au-Perche	3	Avant 1950	Georges	H	60-70 ans	BAC + 3	Juriste (en activité)	PO

Source : données de l'enquête ; RNC, extraction de septembre 2022

Ce qui rassemble les cinq copropriétaires de notre dernier profil-type, c'est avant tout le caractère involontaire et non anticipé de leur engagement dans la fonction de syndic non-professionnel, au point même qu'il est même difficile de parler véritablement d'un « engagement ».

Ces copropriétaires ont avant tout acheté un bien dans une petite ou une très petite copropriété (6 lots et moins), qui relève difficilement d'une gestion professionnelle de par sa taille, mais qu'il faut bien administrer d'une manière ou d'une autre, ne serait-ce que pour subvenir aux rares dépenses communes ou répondre aux formalités les plus basiques, telles que la souscription à une assurance.

Dans l'ensemble, les SNP de ce groupe font peu cas des règles formelles d'administration de la copropriété, même ceux qui ont des hauts niveaux de diplôme. Seul l'un d'entre eux (Georges) a le souci de mettre la gestion de sa copropriété en conformité avec le droit. Dans tous les cas, l'exercice des missions traditionnelles de syndic ne représente pas pour eux un effort important.

Les propriétaires de ce groupe partagent le fait d'être des hommes, propriétaires occupants et âgés de plus de 59 ans. En termes de niveau de diplôme en revanche, ce groupe est diversifié : d'une absence de diplôme à des diplômes Bac + 5. Cela se répercute sur les professions et catégorie socio-professionnelles. Cette entrée dans la fonction relève finalement d'un « accident biographique » pour ces enquêtés ; leurs caractéristiques et leur trajectoire personnelle ne constituent en tout cas pas des déterminants de leur engagement.

Conclusion

Conformément à l'une de nos hypothèses, notre échantillon de 24 syndics non-professionnels fait bien apparaître une hétérogénéité de profils. Les enquêté-es se caractérisent par une certaine diversité, tant au niveau de leurs caractéristiques sociales – principalement en termes d'âge et de genre – qu'en termes de rapport à la propriété. Ainsi, l'investissement dans la fonction ne découle pas forcément d'un ancrage habitant ou d'une expérience confirmée de la propriété. Ce rôle peut être saisi tant par des propriétaires bailleurs que par des primo-accédants.

Néanmoins, globalement, une tendance forte ressort de notre échantillon d'enquête. Les syndics enquêté-es disposent d'un haut niveau de qualification, qui transparaît aussi bien à travers leur niveau de diplôme que par leur position dans la hiérarchie des catégories socio-professionnelles. Cela est particulièrement vrai dans l'échantillon francilien où la plupart des enquêté-es appartiennent à la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures. Leur part est moins importante dans l'échantillon ornaï. En revanche, ce dernier fait ressortir une plus grande proximité des enquêté-es avec le secteur professionnel du bâtiment ou de l'immobilier local.

Sur les deux terrains, les enquêté-es font explicitement le lien entre leur activité professionnelle – présente ou passée – et leur implication dans la fonction de SNP. C'est d'ailleurs cette continuité et leur maîtrise de certains savoirs et savoir-faire experts qu'ils mentionnent généralement comme ressorts essentiels de leur engagement. Certains mettent même en avant un niveau de qualification et d'expertise qu'ils estiment supérieurs à ceux d'un gestionnaire professionnel.

À travers le récit de leur expérience, la plupart des enquêté-es dépeignent une fonction complexe qui nécessite de conjuguer des compétences multiples, de hauts niveaux d'expertises dans des champs diversifiés et même, une pluralité de savoir-être. En conséquence, dans l'essentiel des cas enquêtés, l'investissement volontaire dans le rôle formel de SNP ou coopératif semble assez éloigné d'un engagement purement « habitant » qui relèverait de savoir profanes expérimentés dans la sphère domestique et familiale. Il s'inscrit davantage dans la continuité d'une trajectoire professionnelle individuelle que dans le prolongement de relations de voisinage ou d'une action collective à l'échelle de l'immeuble, même si ces facteurs, dans certains cas, peuvent jouer un rôle de soutien dans l'appropriation de cette fonction. L'importance des transferts entre l'activité de SNP et l'activité professionnelle de celui ou celle qui l'exerce peut aussi expliquer que les retraités soient particulièrement représentés dans cette fonction, au-delà du temps disponible requis.

La perception des qualifications requises pour exercer cette fonction varie cependant considérablement selon les contextes de son exercice. Celle-ci est particulièrement prégnante dans les copropriétés où la gestion bénévole ou coopérative fait suite à une gestion professionnelle. Dans ces contextes, les syndics non-professionnels ont généralement dû défendre cette alternative, convaincre, et ils doivent faire leurs preuves. La situation est différente dans les configurations où la gestion non-professionnelle est inscrite dans l'histoire résidentielle de l'immeuble et où le mandat de syndic se transmet entre copropriétaires. L'appréhension de la fonction de syndic non-professionnel dépend aussi notablement des capacités d'appropriation du cadre réglementaire et juridique qui régit le fonctionnement des copropriétés et notamment les obligations qui incombent au syndic. Cette connaissance des normes juridiques est ambivalente : d'un côté elle rassure les syndics sur leur capacité de s'y conformer, mais de l'autre, elle est source de craintes car elle s'accompagne de la conscience des risques juridiques qu'ils encourent.

Les profils militants apparaissent très minoritaires dans notre échantillon. Seuls deux interviewés inscrivent leur rôle de syndic non-professionnel dans un désir plus large de contribuer à des transformations sociétales au service de l'émancipation des personnes et d'une plus grande égalité. Il est d'ailleurs intéressant de noter que ces deux enquêtés sont ancrés dans des territoires populaires de la région parisienne. Néanmoins, au-delà de ces deux cas, plusieurs interviewés – notamment des femmes – témoignent d'un engagement au service de l'intérêt général à travers des postes à haute responsabilité dans le secteur public ou d'une socialisation à l'action collective ou à la gestion administrative dans le cadre d'expériences associatives. Le lien avec la fonction de syndic non-professionnel n'est toutefois pas toujours établi.

Pour autant, le service d'une cause n'est pas totalement étranger à l'engagement des syndics non-professionnels, mais cela se traduit plutôt par un attachement à l'immeuble, appréhendé le plus souvent en termes de patrimoine bâti ou plus rarement en termes de collectif d'habitants. On retrouve ici la validité de la notion de « cause de l'immeuble » déjà identifiée par d'autres travaux (Richard, 2014 ; Leone, 2023 ; Lefeuvre et *al.*, 2023).

Ces groupes constituent une première catégorisation des profils des syndics non-professionnels. Elle révèle la diversité des profils exerçant la fonction. De prochaines recherches pourront venir l'enrichir et l'affiner.

Chapitre 4 : Être syndic non-professionnel au concret

Ce chapitre entend décrire les fonctions concrètes du SNP à partir des questionnements suivants : les tâches du SNP sont-elles différentes ou similaires de celles d'un syndic professionnel ? Comment les SNP vivent-ils leurs fonctions au quotidien ? Cette activité est-elle chronophage ? Quelles difficultés rencontrent les SNP dans l'exercice de leurs missions et quelles sont à l'inverse leurs ressources ?

Pour répondre à ces questions, ce chapitre présente d'abord le panorama complet des tâches réalisées par un SNP. Ensuite, se pose la question du temps consacré à cette activité et de ses variations en fonction du profil des personnes engagées. Le point suivant dresse un panorama des difficultés rencontrées par les SNP, mais aussi des ressources dont ils bénéficient. Ce chapitre se termine enfin par une analyse du sens que les personnes engagées donnent à leurs actions dans cette mission.

1. Une variété de tâches

Selon les enquêtés, les attentes du reste des copropriétaires à l'égard du SNP sont les mêmes, voire supérieures, à celles d'un syndic professionnel. Ce jugement se construit d'abord au regard des tâches de gestion que doivent réaliser les SNP. « *J'ai commencé à regarder ce qu'on attendait d'un syndic bénévole et je me suis rendue compte qu'on attend quand même quasi la même chose qu'un syndic professionnel. [...] L'inscription au registre des copropriétés, des PV d'AG...* » résume Elisabeth. Mais les tâches du SNP peuvent aussi dépasser les missions traditionnellement allouées au syndic professionnel. C'est le cas lorsque l'action des SNP intègre un volet social (qui se concrétise dans la gestion des conflits, le rappel des règles, les actions de médiations ou pédagogiques)⁴⁷.

« Les missions qu'on avait dépassaient très largement les missions d'un syndic. Un syndic professionnel ne va pas chez les gens. Et s'il y a des fuites, ou si les voisins s'engueulent, ils disent « Démerdez-vous. » (Maurice, > 70 ans, retraité, ingénieur technico-commercial, et ancien conseiller municipal, SNP d'une copropriété de 342 lots en Île-de-France).

Ainsi, le panorama des tâches réalisées par les SNP est varié. Nous distinguons : les tâches courantes, celles en vue de la préparation de l'AG, celles spécifiques, celles techniques, celles d'archivage et de communication ou encore celles liées à la médiation et au vivre-ensemble.

Tous les SNP ne réalisent pas toutes ces tâches. L'investissement dans telle ou telle tâche varie en fonction de plusieurs éléments :

- Le temps consacré à la mission
- Le niveau de qualification de la personne engagée dans l'activité de SNP : les tâches les plus techniques sont réservées aux plus socialement dotés ou ayant des compétences en lien avec le logement

⁴⁷ Cette question tend ceci dit à faire de plus en plus partie du quotidien des syndics professionnels tant et si bien que les associations professionnelles comme l'ANGC organisent des formations : « *Au-delà des aspects juridiques et techniques, les formations proposées par l'ANGC visent à renforcer les compétences liées à l'exercice quotidien du métier, par exemple la gestion des conflits en copropriété et plus largement des relations avec les copropriétaires* » (Barnhusen et al., 2023).

- L'histoire et la dynamique des résidences : tous les SNP ne sont par exemple pas concernés par la gestion de travaux, ou les ventes.

1.1. *Les tâches courantes*

L'activité de SNP comprend d'abord un panorama de tâches qui relève de ce que nous appellerons la « gestion courante ».

Au quotidien, le SNP gère en priorité les factures – même si beaucoup sont prélevées automatiquement – et les assurances.

« Les missions classiques de syndic bénévole, ça va être : être chargé de la gestion courante, donc le paiement, donc la gestion des comptes, non, du compte, pour payer les factures d'électricité, d'eau, les impôts, et puis l'assurance habitation. Éventuellement, s'il faut renouveler, par exemple, l'assurance de l'immeuble, c'est aussi en charge de ce genre de choses ». (Marie, 30-40 ans, cheffe de projets, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

Pour Coline, enseignante du supérieur agrégée, « [Son] rôle essentiel : il s'agit de faire les comptes, recevoir et payer les factures [20 opérations par an] » en sachant que, comme elle l'indique, « il y a beaucoup de prélèvements automatiques ».

Dans certains cas, minoritaires, les copropriétaires embauchent du personnel. C'est le cas de la copropriété de Patrick, architecte, qui a recours à un auto entrepreneur pour sortir les poubelles et entretenir le jardin. Ici, le rôle du SNP est d'établir les fiches de paie et de payer ce personnel.

La somme du montant de ces factures, assurances et fiches de paie détermine le budget de la copropriété. Sur cette base, le SNP réalise une répartition en fonction des tantièmes de chaque copropriétaire. « Je fais la règle de trois par rapport aux millièmes » explique Christophe, retraité, notaire. Cette répartition sert à la réalisation des appels de charges. Didier, de son côté, avance :

« Je fais les appels de charge. Je fais quatre appels trimestriels pour régler nos frais de copropriété qui sont l'assurance, l'eau, parce qu'on a un compteur, un seul compteur. On n'a pas des compteurs par appartement. On a un compteur général. Je répartis en fonction des tantièmes d'appartement. Donc, l'assurance, l'eau, l'électricité des parties communes. Voilà les trois postes de dépense de la copropriété » (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France).

Les outils pour gérer ce budget des copropriétés et faire les comptes sont variables. Certains, comme Marie, se contentent d'un tableur Excel.

« J'utilise Excel. Quand je suis arrivée, le syndic bénévole n'avait pas vraiment d'outils. Ou alors, je comprends qu'il passait potentiellement par sa comptable qui travaillait pour cette entreprise. Du coup, j'ai mis en place un document Excel de suivi mensuel. Ensuite, j'ai mis un tableau. J'ai plusieurs onglets pour ce suivi-là. C'est vrai que c'est quand même assez facile parce qu'on n'a pas non plus tant de factures que ça. Donc, c'est assez facile à suivre quand même » (Marie, 30-40 ans, cheffe de projets, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

D'autres – les jeunes accédants majoritairement – préfèrent se faire aider par des logiciels en ligne comme celui de Matera. C'est le cas de Fabien, ingénieur.

« Pour la compta chaque année, c'est via la plateforme et ils te génèrent les annexes 1, 2, 3, 4, 5. Je ne sais pas si ça te parle. Les annexes que tu as en assemblée générale à la fin, que tu présentes pour la validation des comptes de l'année close. Ça, c'est la plateforme qui te génère ça en fonction de toutes tes factures. Tu vas les rentrer dans la plateforme. Si tu as un paiement, c'est via la plateforme aussi. Et donc, à la fin, il te fait des comptes. C'est toi qui imputes telle facture, c'est sur telle charge, est-ce que c'est des charges particulières, est-ce que c'est des charges générales, etc. Donc, toi, tu sélectionnes tout, tu places tout dans les bonnes cases. Et à la fin, il te sort toutes les annexes comptables, ton relevé de comptes, etc. ». (Fabien, 30-40 ans, ingénieur, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

Le contrôle du budget de la copropriété et de la gestion des comptes par le reste des copropriétaires n'est par ailleurs pas automatique. Si certains demandent une double lecture des comptes, d'autres ne le font pas.

1.2. Les tâches en vue de la préparation, l'animation de l'AG et ses suites

Les SNP assurent des tâches en vue de la préparation, l'animation des AG et l'organisation des actions à faire à la suite de celles-ci.

Quand le SNP est épaulé par un conseil syndical, les AG sont préparées lors de réunions en amont. En Île-de-France, Miguel, informaticien et Maurice, retraité, ingénieur technico-commercial organisent une réunion du conseil syndical par mois. « On discutait soit de ce qu'on avait fait, soit des choix. De temps en temps on se ramassait des gamelles, mais ça informait 10-15 personnes de ce qu'on faisait. Donc après, ça diffusait ou ça ne diffusait pas. On discutait d'orientations » se rappelle Maurice.

L'organisation des AG passe ensuite par la rédaction des convocations et de l'ordre du jour. Pendant l'AG, le SNP gère la réunion. Dans les cas les plus formels, le SNP peut, comme le ferait un syndic professionnel, désigner un président de séance, un scrutateur et un secrétaire.

À l'issue de l'AG, le SNP rédige le compte rendu, ajuste le budget, et contacte des entreprises ou des prestataires si besoin.

« Souvent, c'est moi qui rédige les... Comment ça s'appelle ? Les convocs ! Et après, on se répartit le boulot. S'il y a des devis à demander, ce genre de bricoles, des pièces à produire, on essaie de se répartir pour pas que tout repose sur une seule personne » (Mathieu, 41-59 ans, intermittent du spectacle, SNP d'une copropriété de 14 lots en Île-de-France).

La régularité dans la tenue des AG est aléatoire. Si certains les organisent scrupuleusement une fois par an, d'autres sont plus négligents. Aussi, certains, comme Didier, agent de maintenance, reconnaissent sonder les voisins en amont des AG pour valider informellement les propositions et ne mettre à l'ordre du jour que ce qui ne fera pas débat.

« Je ne vais pas préparer un boulot pour faire un vote en me disant que ça va être refusé. Donc là, c'est pareil. Pour l'histoire de la cage d'escalier, je vais demander déjà aux gens s'ils sont OK. Après, je ferai l'Assemblée Générale pour faire voter. Et puis, je ferai les devis. Je ne travaillerai pas pour rien. J'ai vu des réunions de syndic privé tourner en rond, beaucoup. [...] Je sonde les gens, je fais des chiffrages. Après, je fais l'AG. Comme ça, on ne perd pas de temps ». (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France).

C'est la position de proximité du SNP qui permet ce travail de recherche d'informations en amont de l'AG. Cette manière de procéder de Didier s'observe en priorité dans les petites copropriétés et lorsque le SNP vit sur place.

1.3. Les tâches ne relevant pas de la gestion courante

Les SNP ont parfois à réaliser des tâches spécifiques, c'est-à-dire des actions qui se présentent de manière exceptionnelle. C'est ainsi que certains évoquent l'enregistrement de la copropriété au registre d'immatriculation.

D'autres évoquent la gestion des ventes avec la nécessité de fournir des états datés. « Depuis que je suis syndic bénévole, j'ai eu quatre fois ou cinq fois des documents à remplir quand il y a eu des ventes et tout ça avec les notaires » précise Jean, retraité, conducteur de travaux.

Comme le résume André, informaticien, cette mission exceptionnelle demande d'avancer des éléments de présentation de la copropriété (année de construction, état de l'immeuble, état des compte) :

« Si, il y a quand même cette mission-là aussi. C'est qu'à chaque fois qu'il y a une vente, en fait, on s'adresse à moi, le notaire. Ça, c'est effectivement une fonction en plus. D'ailleurs, un peu pénible. [...] On te donne des formulaires. Il faut que tu remplisses un tas de formulaires sur l'état de l'immeuble, sur son ancienneté, sur l'état des comptes, tu valides le fait que... Je ne sais pas, que le copropriétaire... Enfin, je ne sais plus, des informations par rapport au copropriétaire en relation avec la copropriété. Voilà, des choses comme ça ». (André, 60-70 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 4 lots en Île-de-France).

1.4. Les tâches techniques

Les SNP gèrent ensuite des tâches techniques liées à l'état des bâtiments. Patrick, architecte, parle de « maintenance du bâti » ; Coralie, ingénieure, docteure des TPE, a ouvert un livret pour la gestion du fonds travaux ; Mathieu, intermittent du spectacle, a réalisé des études préalables aux travaux.

Ces missions n'interviennent pas dans toutes les copropriétés. Elles peuvent d'abord être liées aux équipements spécifiques de certaines d'entre elles. C'est ainsi qu'Élisabeth explique avoir régulièrement à gérer le portail de sa résidence car il dysfonctionne de façon récurrente.

« - Et le portail, qui est aussi un gros sujet parce qu'il peut déconner de manière régulière. Donc là aussi, être syndic, c'est un enfer parce que c'est « Odile, il ne marche plus ! » « Ok, j'appelle » [rires]

-Parce que du coup, c'était toujours le syndic qui appelle le prestataire qui s'occupe du contrat ?

- Oui, c'est ça. On se retourne vers le syndic quand ça ne va pas. C'est normal ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

Ces compétences techniques émergent également en fonction de l'ancienneté des immeubles et de leur besoin d'entretien.

À Paris, Marie explique que la copropriété dans laquelle elle est engagée fait face à d'importants travaux : « On a fait des gros travaux de ravalement, d'isolation par l'extérieur, de couverture, des travaux structurels ». Si elle est aidée par Soliha, cette situation lui a demandé un travail conséquent d'information des habitants, de prises de contact avec les artisans, de comparaison des devis, et d'intermédiation entre les prestataires et les entreprises.

« Donc en gros, ça a été mon travail, à la fois d'informer les copropriétaires, d'échanger avec eux sur la stratégie, les directives à prendre pour le choix d'abord d'un architecte, puis ensuite le choix du plan de travaux, faire des tableaux comparatifs par exemple, des offres, faire une analyse comparative, mais aussi qualitative avec un avis. Du coup, j'ai pas mal échangé avec l'architecte une fois qu'on l'avait sélectionné, échanger avec les entreprises sur le cadre de ses travaux, j'ai obtenu du coup un suivi régulier des travaux, et puis c'est faire remonter tout problème des copropriétaires vers l'entreprise » (Marie, 30-40 ans, cheffe de projets, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

Tous les SNP rencontrés ne sont pas outillés de la même manière face à ces missions techniques. Pour les plus éloignés du monde du bâtiment, ou ceux qui n'ont pas de compétences spécifiques en coordination, cette activité peut devenir chronophage ou être négligée. C'est le cas de Fabien, ingénieur, qui s'est rapidement senti dépassé face à la charge de travail quand, à l'inverse, André, informaticien, reconnaît ne pas faire grand-chose.

Ceux qui ont des compétences dans le bâtiment sont, sans surprise, plus à l'aise avec cette dimension technique de l'activité. Patrick, par son métier d'architecte est doté d'une expertise non négligeable.

- « Moi, je suis à Paris, on va dire, entre 10 et 15 jours par mois. [...] Et donc, quand je suis là, je passe dans les copropriétés.
- Et vous regardez... Vous portez votre regard sur des éléments ?
- J'ai l'habitude. Je suis axé sur le bâtiment. Il faut qu'il y ait un entretien, une maintenance qui soit correcte, de façon à éviter des surcoûts par des travaux qui ne sont pas faits.
- Et c'est sur quels éléments, par exemple, que vous portez votre attention en particulier ?

- *C'est ce qu'on appelle le clos et le couvert. Tout ce qui est couverture, tout ce qui est façade, fenêtre, ces choses-là, c'est assez important. Après, il y a des suivis. On peut avoir une sorte de check-list qui est là. Par exemple, tout ce qui est nettoyage des gouttières, révision des toitures, des choses comme ça, il y a des périodicités à avoir avec le couvreur, avec le plombier, des choses comme ça. Ces choses-là, il faut qu'il y ait un suivi, un tableau de suivi » (Patrick, 60-70 ans, architecte, SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région)*

1.5. Les tâches de communication et d'archivage

Les SNP les plus investis dans leur rôle réalisent des tâches de communication dans le but de rendre compte de leurs actions auprès des copropriétaires.

C'est ainsi que Mathieu, intermittent du spectacle, et Patrick, architecte, réalisent une lettre d'information régulière.

« Il y a plusieurs façons, ça dépend des gens. On essaie de faire une lettre d'info trimestrielle qu'on envoie à tout le monde, habitants, bailleurs, etc. Et après, il y a des gens qui habitent ici qu'on croise, qui nous posent des questions et on en pose librement. Comme si on parlait d'autre chose. Et sinon, il y a des copropriétaires qui m'appellent chaque année pour avoir des infos. Il y en a une autre qui m'envoie un mail régulièrement pour savoir comment avance la procédure ». (Mathieu, 41-59 ans, intermittent du spectacle, SNP d'une copropriété de 14 lots en Île-de-France).

« Il y a aussi une autre chose, je ne l'ai peut-être pas dit, mais ça se fait assez rarement. À chaque fois que j'envoie les appels de provisions trimestrielles, je joins une lettre d'information. Une lettre d'information trimestrielle qui accompagne l'appel de charge. Et sur cette lettre, il y a les points sur ce qui a été fait pendant le trimestre et ce qui va certainement se faire dans le trimestre à venir. Comme ça, tous les copropriétaires sont informés de la vie de la copropriété sur ce qui a été fait et ce qui va se faire tous les trimestres » (Patrick, 60-70 ans, architecte, SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région).

Ces lettres servent donc de base pour permettre au reste des habitants d'être informés, de poser des questions et donc d'échanger s'ils le souhaitent.

Le travail d'information sur la copropriété est parfois plus poussé. C'est ainsi que certains assurent documenter un historique de la copropriété. C'est le cas de Didier, agent de maintenance, et Patrick, architecte. Notons que tous deux sont socialisés par leur métier au monde du logement.

« Oui, j'ai comme ça. J'ai un historique de tout, des archives, des règlements de copropriété qui avaient été modifiés parce qu'il y a des lots qui ont été modifiés, donc le règlement de copropriété a été modifié. Oui, j'ai les archives ». (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France).

« Donc il y a déjà ce qu'on appelle le carnet d'entretien. Ça, c'est réglementaire. Donc ça relate toutes les interventions de différents prestataires dans la copropriété, avec les dates, le sujet de l'intervention, les montants, et... Voilà. Moi, je tiens... Après, c'est un petit registre perso. C'est-à-dire que je prends les PV de l'Assemblée générale et je répertorie les différentes résolutions qui ont amené des interventions en particulier » (Patrick, 60-70 ans, architecte, SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région).

Cette manière de procéder est même pour Patrick une façon de se protéger. En cas de questions lors d'une assemblée générale, il avoue se référer régulièrement à son historique dans le but de voir ce qui a été décidé précédemment. Aussi, cet historique est pour lui un moyen de légitimité. Il sert à prouver au reste des copropriétaires le sérieux de son engagement.

« Donc moi, je peux faire un registre, ce qui n'est pas du tout obligatoire. Mais moi, je peux faire un registre. C'est une synthèse, en fait, sur chaque PV avec les résolutions importantes qui ont été votées, ce qui me permet en fait d'avoir l'historique dans mon registre. Alors après, ça dépend de la durée. Mais si c'est sur 30 ans, il y a peut-être une vingtaine de pages. Mais ça me permet en fait, dans les discussions lorsqu'il y a des AG, si des gens disent qu'on n'a pas déjà voté ça, etc., hop, ça me permet de chercher rapidement, de voir à quelle date a eu lieu l'Assemblée générale, qui a décidé cette résolution-là, qui permet de dire que ça fait 7 ans et c'est peut-être temps maintenant de repartir dessus ou enfin de remédier. Enfin voilà. Donc je pense que les gens sont en confiance quand ils ont en face d'eux un interlocuteur, qui a l'historique de toute la copropriété. Donc je pense que c'est pour ça qu'une fois qu'on a passé... il y a 7, 8, 10 ans... Comme dans les couples, ça. Il y a une charnière. Quand vous avez franchi ce cap-là, vous voyez, c'est déjà bien engagé pour que ça dure plus longtemps ». (Patrick, 60-70 ans, architecte, SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région).

Notons que cette tâche d'archivage n'est pas réalisée par tous et n'a d'ailleurs pas toujours été transmise au moment de la prise de fonction. Beaucoup de nos enquêté-es se sont lancés dans l'activité de SNP en ayant très peu d'informations sur l'histoire de la copropriété et ce qui avait été voté précédemment. À l'échelle de notre échantillon, l'archivage n'est en fait réalisé que par des SNP les plus socialement dotés ou exerçant une activité en lien avec le bâtiment.

1.6. Les tâches de contrôle, médiation et de vivre ensemble

Une dernière série de tâches concerne la médiation dans les immeubles. Celle-ci se concrétise par le rappel des règles de vie collective en vue de favoriser la bonne entente.

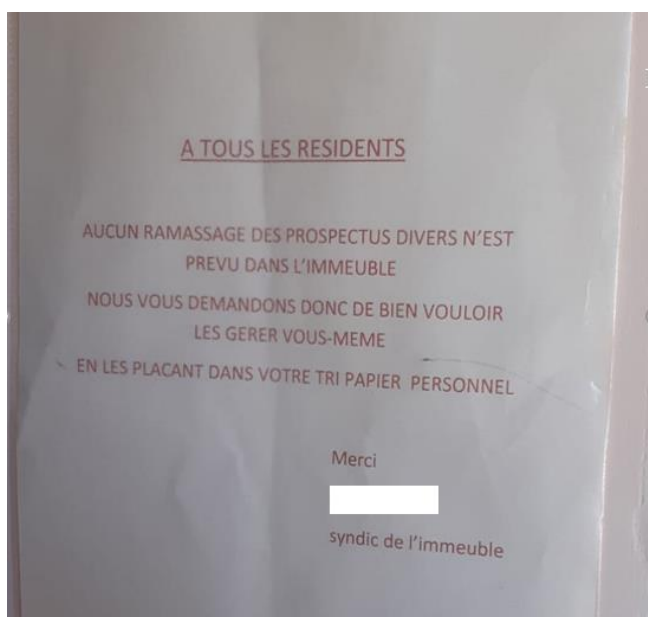
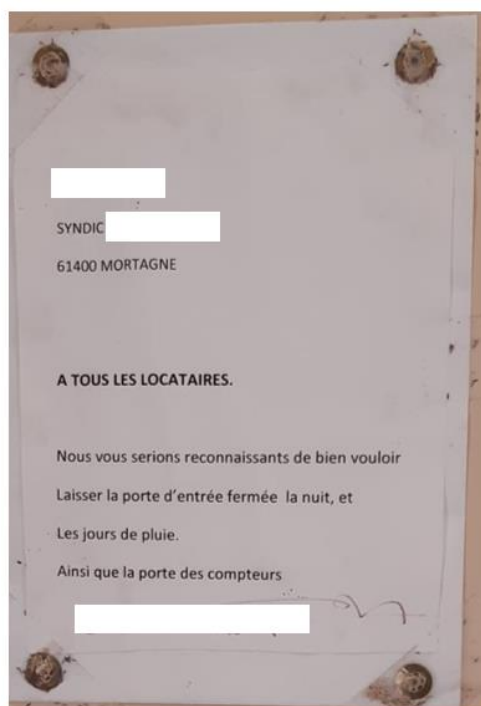
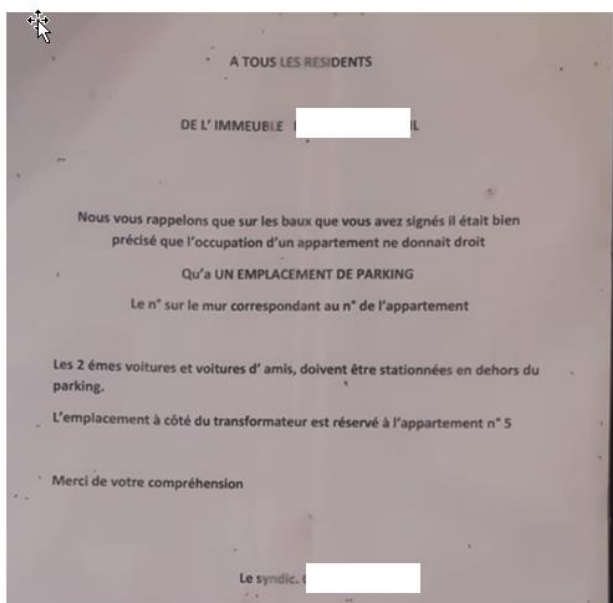
Sur le terrain, Jean, retraité, conducteur de travaux se compare à « la police de la copropriété », Renée, retraitée, assistante administrative dans l'immobilier, à une « surveillante ». Selon Jean, ce besoin de contrôle n'a rien d'inédit tant il décrit cette activité comme étant l'essence du rôle de syndic.

« De toute façon c'est comme ça le rôle du syndic, il est un peu là pour faire la police, même si je n'ai pas le caractère trempé qu'il faut pour avoir des relations entre police et client, mais non, non, moi quand ça ne va pas, je leur dis je n'ai pas besoin de hausser le ton, ils comprennent qu'ils ne sont pas tout seuls dans

leur coin et qu'ils sont surveillés, qu'on est à leur écoute, et puis ça roule ». (Jean, >70 ans, retraité, conducteur de travaux, SNP dans 2 copropriétés de 4 lots dans l'Orne).

Renée quant à elle se positionne sur différents aspects : elle s'érige en surveillante des parkings en vérifiant qu'il y a bien un emplacement pour chaque appartement et pas d'utilisation abusive ; elle s'oppose à la volonté d'un des copropriétaires de mettre son appartement sur la plate-forme Airbnb ; elle multiplie les affichages dans le hall au sujet de l'utilisation des parkings, du tri des prospectus ou encore de la fermeture de la porte les jours de pluie.

Photographie 3. Affichage par le SNP dans le hall d'une copropriété ornaise



Source : C. Devaux

Au concret, les actions sur le vivre ensemble passent par le rappel de certaines règles de vie collective. Comme le relève Miguel, informaticien, le SNP, est celui qui va frapper à la porte ou adresser un courrier à la personne à l'origine de troubles.

« Ça peut arriver, oui. Ça m'est arrivé une fois de dire qu'il ne faut pas encombrer. [...] Il faut un petit courrier. Même si derrière, ce n'est pas suivi. En règle générale, c'est un peu peine perdue, les gens. Les chaussures dans le couloir, sur le palier, on en a. On en a quelques-uns qui mettent leurs chaussures dans le couloir ». (Miguel, 41-59 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 19 lots en Île-de-France).

Si Miguel souligne que le rappel des règles n'est pas toujours entendu (« c'est peine perdue »), Patrick, architecte, assure devoir parfois conduire des actions de médiation. « On trouve le consensus. Il faut essayer de parlementer. Il faut essayer de raisonner les gens. Et puis, après, arriver à ce que le règlement soit, on va dire, plus ou moins appliqué ».

Dans la copropriété de Guillaume, intermittent du spectacle, les actions de médiation reposent sur une répartition des tâches en fonction des compétences des personnes investies. C'est ainsi que celui-ci reconnaît confier cette tâche à une habitante, psychologue, reconnue comme étant davantage pédagogue.

Notons toutefois que tous les individus engagés dans l'activité de SNP ne sont pas à l'aise avec cette idée de contrôle. Coline, enseignante du supérieur agrégée, indique que la voisine à laquelle elle a succédé en tant que SNP estimait : « C'est vous le syndic de copropriété, donc c'est vous qui devez faire un peu la police dans le... dans l'immeuble ». Sauf que celle-ci n'est pas à l'aise avec cette mission et sa dimension coercitive. « Je vais pas donner des ordres » reconnaît-elle.

2. La fonction de SNP : chronophage... pour certains

Le temps consacré à l'activité de SNP est variable. Il y a en effet relativement peu de points communs entre la gestion coopérative d'un ensemble immobilier de 1461 lots de Michel et les simples formalités administratives qu'exerce Christophe dans sa copropriété de trois lots. L'engagement bénévole à plein temps de Maurice et de sa binôme pour gérer leur copropriété de 342 lots dans un environnement très paupérisé n'a pas grand-chose à voir avec les quelques heures par an que consacre Pierre au relevé des compteurs d'eau et à l'organisation des assemblées générales où il réunit les deux autres copropriétaires de son immeuble.

La question du nombre de lots de la copropriété n'est toutefois pas du tout le seul déterminant du niveau d'engagement déployé. Sont aussi prépondérants : l'investissement des autres copropriétaires, la connaissance de la copropriété, la prise en compte des risques juridiques ou encore plus largement les expériences individuelles de la propriété.

Au sein de notre échantillon, nous distinguons trois grands profils en termes de temps passé : ceux qui ne consacrent que quelques heures par an à l'exercice de leur mission, ceux qui y consacrent quelques jours par an et ceux qui consacrent plusieurs jours par mois.

2.1. *Ceux qui ne consacrent que quelques heures par an à leur mission*

Le premier profil relève de ceux qui ne consacrent que quelques heures par an à leur mission. C'est notamment le cas d'André, informaticien ; Christophe, notaire à la retraite ; Christian, chauffeur routier retraité et Pierre, professeur universitaire. Ces derniers figurent dans la catégorie de ceux que nous nommons les « syndicats malgré eux de petites copropriétés ». Ceux-ci reconnaissent que le temps consacré l'activité « *est très faible* », « *quasi inexistant* ».

On aurait pu penser que le moins de temps consacré à l'activité de SNP soit réservé aux individus les plus socialement dotés, ou ayant des connaissances en bâtiment (ils pourraient aller « plus vite ») ou à l'opposé à ceux moins socialement dotés (ils se concentrent sur le minimum, faute de connaissances). Ce n'est pas le cas. À l'échelle de notre échantillon, ceux qui consacrent le moins de temps à l'activité de SNP ne sont ni des spécialistes du bâtiment, ni systématiquement peu socialement dotés.

À l'inverse, leur rapport distancié à la fonction peut s'expliquer par les raisons qui les ont conduits à occuper cette place. André, informaticien, est par exemple, devenu SNP par défaut, parce que la copropriété dans laquelle il vit n'a connu que ce mode de gestion et « *parce qu'il fallait bien quelqu'un* ». Dans l'exercice contraint de cette activité, il se dit désorganisé. Il ne s'investit que quand il doit le faire et il a du mal à réellement évaluer le temps que la mission lui demande. Si, de manière générale, il avoue que l'activité de SNP demande « *très peu de temps* », il explique aussi paradoxalement que plus il néglige cette activité, plus le travail est conséquent quand il faut le faire.

« Ça prend très peu de temps, mais... Je ne sais pas chiffrer... En plus, ça serait le chiffrage... À mon avis, il ne serait pas précis, il serait trompeur. Parce que quand tu fais ça un peu trop en dilettante, les tâches que tu fais te prennent plus de temps que tu en prendrais si tu les faisais régulièrement, correctement. Donc voilà, par moment, avant les réunions, ça me prend, je ne sais pas, des heures et des heures à refaire une compta, tout vérifier, rassembler tous les papiers que je n'ai pas forcément bien collectés ». (André, 60-70 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 4 lots en Île-de-France).

Précisons que si André ne conçoit pas du tout sa fonction comme engageante, il a pourtant dû résorber de sa poche l'impayé d'un autre copropriétaire et que l'escalier de son immeuble de 4 lots a été frappé d'un arrêté de péril car il menaçait de s'effondrer...

Aussi, notons que les SNP qui consacrent le moins de temps à cette activité sont ceux qui vivent dans une petite copropriété (3 lots pour Pierre, 4 pour André, 4 lots pour Christian, 2 lots pour Patrick). Cela leur donne le sentiment qu'il y a peu à faire.

2.2. *Ceux qui consacrent quelques jours par an à leur mission*

Le deuxième profil relève de celles et ceux qui consacrent quelques jours par an à leur activité de SNP. Cette situation peut s'expliquer de plusieurs façons.

D'abord, le fait de ne consacrer que quelques jours par an à l'activité de SNP peut-être le résultat d'un rapport « distancié » à la copropriété et/ou d'un manque de temps. Ainsi, certains multi-investisseurs qui ne vivent pas sur place ont peu de temps pour incarner leur fonction au-delà de quelques jours par

an. C'est le cas de Renée, retraité, assistante administrative dans l'immobilier, propriétaire bailleur depuis 30 ans, qui décrit une activité peu chronophage : « *Si vous voulez jusqu'à présent, vous voyez, c'est quand même pour moi, c'est un travail relativement sommaire par rapport certainement à ce qui devrait être fait ; c'est du travail très simple ce que je fais* » reconnaît-elle.

Ensuite, le fait de consacrer peu de jours par an à l'activité de SNP est la tactique employée par quelques individus diplômés (« les femmes très diplômées dans le secteur public » selon notre typologie). C'est le cas de Coline, enseignante du supérieur agrégée, qui avoue que l'activité de SNP ne lui demande que « *2-3 jours par an* ». C'est aussi le cas de la moitié des enquêté-es exerçant une activité professionnelle en lien avec le bâtiment ou l'immobilier. Didier, agent de maintenance, affirme consacrer « *une heure et demie par mois* » à ce travail, puis « *une après-midi de plus* » au moment de faire les comptes. Dans ces situations, on peut imaginer que c'est leur niveau de compétences et de connaissance qui leur permet de ne pas consacrer trop de temps à l'activité de SNP. Sophie, négociatrice en immobilier, confirme à ce sujet qu'elle ne se serait pas investie dans cette activité si elle n'avait pas exercé une activité dans ce domaine.

Enfin, consacrer peu de temps à l'activité de SNP est à mettre en lien avec la durée du mandat de ceux qui l'exercent. Autrement dit, plus cela fait longtemps que l'on occupe cette fonction, plus les tâches semblent simples et le temps consacré réduit. À ce sujet, Julien, chargé d'affaires chaudronnier, explique que la fonction exige un coût d'entrée dans le sens où les premiers temps demandent un fort investissement. Puis, au fil des années, et une fois que sa méthode est trouvée, il y a comme un retour sur investissement. L'activité demande moins de temps.

« Quand on ne connaît pas la tâche, on ne se rend pas trop compte de ce que ça va impliquer. J'ai un peu galéré, oui, effectivement, au début, à mettre en place les choses. Mais une fois qu'on a un fichier bien établi, après on s'y réfère en permanence et ça le fait. On cherche des exemples sur Internet, des comptes rendus d'AG, des choses comme ça. On prend des trames de fond et puis on se lance. C'est sûr, ça met un peu de temps, mais bon, il faut le faire. On gaspille des dimanches après-midi ». (Julien, 30-40 ans, chargé d'affaires, SNP d'une copropriété de 4 lots dans l'Orne).

2.3. Ceux qui consacrent plusieurs jours par mois à leur mission

Le dernier profil, majoritaire, est constitué de ceux pour qui l'activité de SNP est chronophage dans la mesure où ceux-ci y consacrent plusieurs jours par mois.

Parmi les enquêté-es de cette catégorie, on trouve les plus socialement dotés : des femmes diplômées, des cadres retraités, ou encore des hommes dont l'activité professionnelle est en lien avec le monde du bâtiment.

À l'égard de ces profils, on aurait justement pu penser que leurs connaissances et compétences leur permettent d'aller plus vite et de passer moins de temps dans la gestion. Ce n'est pas le cas et cela s'explique par la raison suivante : plus les individus engagés dans l'activité de SNP sont socialement dotés ou ont des connaissances en lien avec le bâtiment, plus ils sont susceptibles d'investir une grande diversité de tâches. Précédemment, nous avons par exemple remarqué que Patrick et Didier sont

parmi les seuls à tenir scrupuleusement un historique de leurs bâtiments. La projection dans la fonction et l'incarnation du rôle jouent également (cf. supra).

De même, Patrick, architecte, consacre aujourd'hui beaucoup de temps à son activité de SNP dans la mesure où il accompagne ses copropriétés à engager des travaux de rénovation énergétique. Cette mission le conduit d'ailleurs à adopter une double casquette, il est dans ce rôle professionnel (il s'est fait embaucher comme maître d'œuvre) et syndic. Au final, cette double activité le conduit à consacrer « *une vingtaine d'heures par semaine* » à gérer les copropriétés.

Face à cette catégorie, un autre groupe investit beaucoup de temps dans cette activité, ce sont les jeunes accédants, les petits investisseurs et/ou les personnes relativement diplômées. Leur investissement conséquent s'analyse au regard de leurs connaissances initiales plutôt faibles de la copropriété ou du bâtiment. S'il a été précédemment montré que l'activité de SNP demande un coût d'entrée, celui-ci est particulièrement élevé pour ceux qui débutent dans cette activité. Miguel, informaticien, est SNP dans sa copropriété construite en VEFA depuis 5 ans. Sans connaissance préalable de la copropriété, l'engagement dans l'activité de SNP lui demande aujourd'hui beaucoup de temps : « *c'est un peu tous les jours [...] peut être une heure tous les jours, quelque chose comme ça* ». Aussi, il a dû pour conduire cette activité s'auto-former. Miguel avoue avoir travaillé à partir des livres de l'ARC et chaque année, il prend 2 jours de congés pour se rendre au salon de l'association.

De son côté Fabien, ingénieur, s'est aussi lancé dans l'activité de SNP sans réellement avoir anticipé quelles seraient ses missions et sans connaissance particulière de la copropriété. En revenant sur sa prise de fonction, il décrit une activité particulièrement chronophage.

*« En fait, je m'étais engagé sans penser que ça allait prendre autant de temps. Et c'est vrai que tu n'es pas payé, tu fais ça sur ton temps libre, ça te rajoute de la charge mentale. En plus, j'ai eu un enfant au mois de mars. Donc c'est vrai que c'est des choses assez compliquées. J'ai une femme qui est interne en médecine, donc qui travaille beaucoup. Elle ne pouvait pas trop m'aider. Moi, pareil, je suis assez pris par mon travail. C'est vrai que c'était un vrai engagement et je ne m'y attendais pas, en fait. Que ce soit autant de temps et autant de charges »
(Fabien, 30-40 ans, ingénieur, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).*

Le temps investi est aussi à mettre en lien avec la conscience qu'ont les personnes engagées des normes juridiques et des risques encourus, ainsi que la dynamique du collectif des copropriétaires. Élisabeth (41-59 ans, directrice d'études) s'est ainsi beaucoup fatiguée lorsqu'elle a entrepris, en accédant aux fonctions de syndic non-professionnel, de conformer la gestion de sa copropriété de 6 lots aux normes (convocation aux AG, rédaction de PV, etc.) face à un copropriétaire s'opposant au fonctionnement collectif informel précédemment instauré. Fabien, précédemment évoqué, a été jusqu'au *burn-out* (on y revient) en gérant sa copropriété de 5 lots sans se sentir à la hauteur des savoirs et des savoir-faire requis par la réglementation.

Notons, dans d'autres cas, que plus la copropriété est grande et comporte des équipements, plus le temps consacré à l'activité de SNP est – logiquement – lui aussi conséquent. Michel, retraité, ingénieur / cadre commercial, est engagé dans une copropriété de 1461 lots. Quand il parle de son activité, il décrit un engagement qui été « *très chronophage pour lui, et le plus dommageable ça a été pour [sa]*

femme et [ses] enfants qui ne l'ont finalement pas beaucoup vu ». Si aujourd'hui il a démissionné de ses fonctions, il explique avoir tenu dans la durée par le fait qu'il est « *petit dormeur* » : il n'a besoin que de 2 à 3h de sommeil par nuit. Cela lui permettait de pouvoir rédiger le compte-rendu de réunion le soir même, immédiatement après la réunion pour que tout soit envoyé le lendemain matin.

Ce constat est aussi partagé par Shirley, assistante de direction, qui estime « *qu'un immeuble de cette taille-là, c'est tous les jours qu'il y a quelque chose* » : il faut « *emmener l'ordinateur en vacances* » :

« Parce que réellement faire un syndic bénévole, pour un immeuble de cette taille-là, tout seul, sans être à la retraite, ce n'est pas possible. Parce que moi je vois tous les jours, bon évidemment, quand il y a une AG, ça dépend, on passe beaucoup de temps à préparer les projets de résolution et tout ça. Mais tous les jours, il y a quelque chose à regarder, un devis qui arrive, une copropriétaire qui nous signale une fuite ou quelque chose qui est en panne ou quelque chose... C'est ça qui est un petit peu le, le, comment on dit ? Le mauvais côté de la chose, bien que ça ne me gêne pas, c'est que même quand on part en vacances, là on va partir la semaine prochaine, ben il faut emmener l'ordinateur, parce qu'il y aura toujours quelque chose qui va se passer ! Et comme il n'y a que nous, ce n'est pas comme dans un bureau, où vous partez en vacances et puis vous avez quelqu'un qui prend votre place, qui intervient pour vous ». (Shirley, > 70 ans, retraitée, assistante de direction, SNP d'une copropriété de 19 lots en Île-de-France. Son mari Robert est retraité, cadre commercial).

De même, Maurice, SNP dans une copropriété de 342 lots, parle d'un travail à temps plein pour lequel il a dû régulièrement être épaulé par des personnes spécifiquement embauchées.

« Certains mois, on faisait 10 fiches de paye. Mais en permanence, on avait au moins 3 ouvriers, la secrétaire, le vigile, et 3 femmes de ménage. À temps partiel, des femmes de ménage ». (Maurice, > 70 ans, retraité, ingénieur technico-commercial, et ancien conseiller municipal, SNP d'une copropriété de 342 lots en Île-de-France).

Au-delà de la taille de la copropriété, le sur engagement en termes de temps peut aussi parfois être lié aux configurations des lieux et au soutien ou non des autres copropriétaires. C'est ainsi que Georges (60-70 ans, retraité, juriste) dit s'être « *ruiné la santé* » du fait d'avoir été SNP de sa copropriété de trois lots. Si celle-ci requerrait relativement peu de travail administratif – Georges faisait quand même appel à une plateforme d'assistance en ligne – c'est la prise en charge seul de l'entretien des espaces extérieurs qui l'a conduit à l'épuisement. Si cela ne relève pas des prérogatives du syndic, au regard de l'absence d'engagement des autres copropriétaires et de leur refus de payer pour des prestataires externes, il a pris en charge un ensemble de tâches qui l'ont épuisé. Ainsi, il évoque avoir géré la remise à niveau de la cour – il a pour cela fait livrer une tonne de graviers – la remise en peinture d'un portail, le traitement contre la pyrale du buis d'une allée de 35 m. Même s'il était conscient que cet entretien ne relève pas de ses missions de syndic bénévole, il a malgré tout souhaité les prendre en charge pour ne pas laisser la copropriété en déshérence. Il regrette le fait de ne pas avoir bénéficié du soutien des autres copropriétaires. Dès lors, la gestion de la copropriété va au-delà des missions de syndic et les actions menées ne sont pas séparées comme dans le cadre légal.

2.4. *Un temps consacré qui fluctue en fonction des périodes de l'année*

Quel que soit le temps consacré à l'activité de SNP, notons que la plupart de nos enquêté-es avouent que le travail demandé varie en fonction des périodes de l'année et de l'histoire de la copropriété.

En priorité, l'activité s'intensifie au moment de la préparation des assemblées générales ou de l'établissement des comptes et du règlement des factures. Ces deux pics d'activités sont résumés par Julien, chargé d'affaires.

« Il y a deux périodes. Ça correspond aux périodes où on recevait justement les factures d'eau. Ça devait être en mars-octobre ou quelque chose comme ça, je crois. Là, il faut prendre le temps de faire le tour de tous les compteurs divisionnaires, de faire les petits calculs pour attribuer tel prix à telle personne. Généralement, dans la foulée, soit de l'un ou de l'autre, on prévoyait de faire une AG. Du coup, il y a la rédaction du compte rendu de l'AG, etc. ». (Julien, 30-40 ans, chargé d'affaires, SNP d'une copropriété de 4 lots dans l'Orne).

Coralie confirme, elle aussi, que la préparation des AG, qui comprend l'envoi des convocations et l'édition de comptes rendus, constitue un moment administratif particulièrement chronophage.

« Quand je vais à la poste envoyer mes 15 ou mes 13 recommandés sur la machine, ça me prend facile deux heures. Quand je vais faire les impressions de PV d'AG, il faut y aller aux heures d'ouverture. Ça c'est quand même beaucoup de temps ». (Coralie, 41-59 ans, ingénieure, docteure des TPE, SNP d'une copropriété de 17 lots en Île-de-France).

Le temps consacré varie ensuite en fonction de l'histoire de la copropriété. Les périodes de travaux, souvent épisodiques, sont présentées comme étant celles qui demandent le plus gros investissement : « Je dirais qu'en temps normal, c'est peut-être 0,5 jour par mois. Mais, en temps de travaux, je dirais plutôt 4 à 5 jours par mois quand même » résume Marie, cheffe de projets.

3. Se confronter à des difficultés et bénéficier de ressources inégales

L'activité de SNP n'est pas simple. Plusieurs des enquêté-es font état de difficultés dans l'exercice de cette mission et attestent bénéficier de ressources inégalement réparties.

3.1. *Une activité difficile*

Les enquêté-es engagé-es dans l'activité de SNP évoquent plusieurs difficultés dans la réalisation de cette mission.

- **Les difficultés liées aux tâches courantes**

Il a été montré précédemment que l'activité de SNP se concrétise dans la gestion de tâches courantes (compte, entretien, paiement des factures). Ces missions ne sont pas forcément simples tant l'organisation d'une copropriété est complexe pour certains. Ainsi, Pascal, retraité, enseignant en lycée technique, évoque un règlement de copropriété obsolète (comportant de nombreuses erreurs) et une répartition par tantième compliquée. Une telle situation pourrait même le dissuader à l'avenir, s'il

devait à nouveau acquérir un bien. « *Après moi, c'est clair, maintenant, si j'achète, de toute façon, tant que je n'ai pas le règlement de copropriété, je ne signe rien* ».

Pour d'autres ce sont les équipements des copropriétés qui rendent la gestion compliquée. Renée et Julien évoquent les compteurs divisionnaires qui compliquent la gestion des factures d'eau : « *Le plus chiant, c'est l'eau, la répartition de l'eau, il y a des sous-compteurs, mais ils ne sont jamais d'accord avec eaux de Normandie donc il faut faire des ajustements* » (Renée) ; Julien, quant à lui reconnaît : « *j'ai un peu galéré sur les calculs d'eau pour chaque personne* ».

- **Les difficultés liées aux tâches spécifiques**

Parmi les tâches spécifiques qui peuvent être confiées au SNP, nous avons évoqué l'inscription de la copropriété au Registre National des Copropriétés (RNC). Si cette démarche n'est pas un problème pour certains, « *je ne peux pas dire que j'ai éprouvé de difficultés là-dessus* » résume Pascal, retraité, enseignant en lycée technique, « *ça va, c'est assez facile* » complète Jean, retraité, conducteur de travaux ; c'est pour d'autres une action particulièrement compliquée. « *J'ai trouvé ça un peu lourd par rapport à la modeste copropriété que nous avons* » avoue Christophe, retraité, notaire, « *c'est compliqué* » précise Gontran, retraité, directeur des ressources humaines. De son côté, Coline, enseignante supérieure agrégée, exprime son sentiment d'avoir été perdue dans cette action et sa difficulté à demander de l'aide, faute de contact clair.

« Il y a la fameuse (rises), tu sais le truc sur l'ANAH, le registre des copropriétés [...] le logiciel c'était n'importe quoi au début, tu ne comprenais rien, il n'y avait pas de contact, pas de numéro de téléphone, rien ». (Coline, 41-60 ans, enseignante du supérieur agrégée, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

En fait, l'inscription au RNC et les mises à jour qui en découlent, semblent surtout compliquées la première fois que ces démarches sont réalisées. Comme Coline, Renée décrit « *une tâche compliquée parce que vous n'avez personne à qui vous adresser* ». Elle reconnaît toutefois que la répétition de cette action chaque année la rend au fil du temps moins complexe. « *Tous les ans [...] il n'y a pas non plus de quoi faire une pendule* ».

La complexité de cette action est, pour Coralie, l'héritage d'une mauvaise gestion de sa copropriété en syndic professionnel. Effectivement, elle explique que cette action aurait dû être réalisée par son ancien gestionnaire professionnel en 2018, mais que cela n'a jamais été fait. « *L'immatriculation, ça avait été... On en avait parlé deux ans plus tôt, en 2018. C'était une obligation. C'était à eux de le faire, l'immatriculation, le registre des copropriétés. Puis on s'est rendu compte, là, l'été 2020, qu'ils n'avaient toujours pas fait* » (Coralie, ingénieure, docteure des TPE).

Parallèlement à la complexité du RNC, certains évoquent la pénibilité et les difficultés des démarches à suivre en cas de vente. Pour Coline, cette procédure est compliquée dans le sens où elle est autant inédite (c'est la première fois qu'elle a dû gérer cela), que technique (elle fait référence à des documents juridiques et une procédure que même les professionnels jugeraient complexes).

« Les papiers au moment d'une vente [...] là il y a des formalités, moi que je ne connaissais absolument pas. Puis, il fallait que je fournisse le procès-verbal de la dernière AG [...] Il fallait que je fournisse... que je remplisse des papiers, voir s'il n'y avait pas une procédure en cours, puis plein de... plein d'autres papiers très techniques, donc je comprenais vraiment pas du tout et euh... même là... quand

j'ai eu la clerc de notaire, elle m'a dit : "Ah ! Effectivement. Même nous... en tant que pro... en tant que professionnels, on a vraiment du mal avec ce registre " ! ».
(Coline, 41-60 ans, enseignante du supérieur agrégée, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

Dans le même esprit, Élisabeth, directrice des études, décrit elle aussi une procédure particulièrement complexe (car elle demande de la rigueur et une multitude de tâches sans que celles-ci ne soient forcément expliquées) et chronophage. Ainsi, elle trouve « *chiant* » et « *laborieux* » de produire les états-datés et pré-états-datés en cas de vente d'un lot :

« il faut se mettre à jour, regarder où on est dans les comptes de copropriété, puis il ne faut pas se tromper, parce qu'il faut être bien sûr d'avoir bien compris ce que veut le notaire, parce que vous n'avez pas de mode d'emploi, donc vous vous débrouillez. Et donc, on l'a fait à deux, les annexes comptables. Moi, je connais un peu la réglementation, donc on l'a fait à deux, et c'est là, c'est un vrai travail d'équipe, quoi. Pour que ce soit nickel, pour que je ne me trompe pas trop. Voilà. Donc oui, ça prend du temps. Rien que de faire un état daté, c'est 2 heures ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

- **Les difficultés liées à la réglementation**

L'évolution de la réglementation sur les copropriétés est l'une des principales sources de difficulté⁴⁸.

« *Tous les ans il y a quelque chose de nouveau* » résume Gontran, retraité, directeur des ressources humaines. Dans cette perspective, plusieurs de nos enquêté-es évoquent des craintes liées à l'évolution des contraintes juridiques et réglementaires.

Aujourd'hui, ce sont, par exemple, les obligations liées à la rénovation énergétique des immeubles qui inquiètent. Renée, retraitée, assistante administrative dans l'immobilier, avoue sans détour se sentir complètement perdue face à ces nouvelles directives et manquer d'informations. Si elle effectue quelques recherches sur internet, tout ne lui semble pas clair, alors elle s'estime dépassée.

« Il y a quand même beaucoup de nouvelles directives gouvernementales, aussi bien... ce qui nous attend, c'est avec les audits énergétiques et tout, là, c'est carrément l'enfer. Je ne sais même pas ce qu'il faut faire, je ne sais pas [...] Ah oui, moi ça m'angoisse carrément. Oui, mon mari, lui est assez jeune, mais enfin il s'en fout, il ne s'occupe de rien. Je ne sais pas ce qu'il faut faire parce que je vous dis, j'ai cherché sur internet et d'un site à un autre, on trouve des trucs. Même d'un site lui-même, quand on étudie tous les paragraphes, ça me paraît contradictoire ». (Renée, >70 ans, retraitée, assistante administrative dans l'immobilier, SNP de 2 copropriétés de 4 et 6 lots dans l'Orne).

Face aux évolutions législatives, c'est plus concrètement la difficulté à obtenir les informations qui inquiète les SNP. Si plusieurs reconnaissent tenter de se tenir à jour via des recherches sur internet,

⁴⁸ Notons par ailleurs que l'inflation de textes est aussi pointée comme une difficulté par les syndic professionnels et notamment les indépendants : « *Les indépendants considèrent que le foisonnement réglementaire joue en leur défaveur face aux Groupes et constitue même une menace pour leur survie. Ils apparentent l'intense production de textes à une stratégie consciente des Groupes* » (Barnhusen et al., 2023 : 110).

« je regarde régulièrement sur Internet des choses, mais je ne peux pas dire que je fasse de la veille pour savoir effectivement toutes les dernières réglementations qui sortent » reconnaît Pascal, retraité, enseignant en lycée technique, cette tâche demeure compliquée. Pour Gontran, retraité, directeur des ressources humaines, c'est là une des difficultés et spécificité du SNP : « Pour un professionnel ça peut aller parce que lui, il est là-dessus tous les jours, puis ils ont des syndicats professionnels qui débrieфе, mais pour le bénévole ce n'est pas possible ». Si en effet, « le décryptage réglementaire [constitue] la mission phare des syndicats » représentant les syndicats professionnels (Barnhusen et al., 2023 : 76), même pour la profession, l'évolution de la réglementation est perçue comme une source de difficultés dans l'exercice du métier (Barnhusen et al., 2024 : 110-112).

- **Les difficultés liées au fait de trouver des entreprises et des prestataires**

Dans le même esprit, c'est toujours en se comparant aux syndicats professionnels que nos enquêtés expliquent que la position de SNP ne donne pas la même visibilité. Cette situation peut parfois provoquer de la difficulté à trouver des prestataires et/ ou la confrontation à des délais de réponse allongés. C'est en tout cas ce que soulignent Shirley, retraitée, assistante de direction et Robert, son mari, cadre commercial :

« Shirley : Maintenant, beaucoup des artisans, on n'arrive pas à trouver. Les gens ne répondent pas.

Robert : Il y a des spécialistes qui sont difficiles à trouver. Les couvreurs, les gens qui font de l'étanchéité, c'est relativement... [...]

Shirley : Quand même, le nombre de copies de mails qu'on a envoyés, c'est ça qui est incroyable. Il faut tout le temps les relancer. Tout le temps, tout le temps. C'est usant parce qu'on a tout le temps des listes de ce qu'il faut faire ». (Shirley, > 70 ans, retraitée, assistante de direction, SNP d'une copropriété de 19 lots en Île-de-France. Son mari Robert est retraité, cadre commercial).

- **Les difficultés liées à la conscience du risque juridique et au manque de cadrage de l'activité**

Dans la plupart des cas, les enquêtés ont une certaine conscience de ce que la fonction de SNP implique en termes de responsabilités. « S'il arrive quelque chose dans la globalité de l'immeuble, vous pouvez être tenu responsable quand même » explique Renée. Gontran de son côté parle de « responsabilité financière ».

Avec la crainte que leur responsabilité ne soit engagée, plusieurs des SNP rencontrés cherchent à cadrer au maximum leurs actions pour être dans les clous. Coline explique par exemple qu'elle conserve toutes les factures et les transmet systématiquement au reste des copropriétaires dans le but d'attester de sa bonne gestion.

« Je leur envoie le projet et je leur envoie toutes les factures, tous les montants qui sont mis dans le truc, ils peuvent le vérifier. Je ne veux pas de problèmes. « Êtes-vous d'accord, gnagnagna », « Oui, là je n'ai pas compris, comment ? » Je réexplique. Voilà. Et je... toutes les factures, tout est justifié, parce que je ne veux pas avoir de problèmes ». (Coline, 41-60 ans, enseignante du supérieur agrégée, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

Cette rigueur est selon elle indispensable dans la mesure où être SNP c'est « gérer de l'argent qui ne nous appartient pas », et l'argent est « un nid à histoires ».

De son côté, Jean explique avoir volontairement souscrit à une assurance pour la copropriété qui le couvre lui aussi en cas de problème.

« Moi, pour me couvrir de tout ça, dans l'assurance que nous avons souscrite pour la copropriété, il y a une clause qui prévoit que si jamais il y a un copropriétaire ou même des copropriétaires d'à côté qui veulent m'attaquer, je suis défendu, je serai défendu. Il faut y penser à ça ». (Jean, >70 ans, retraité, conducteur de travaux, SNP dans 2 copropriétés de 4 lots dans l'Orne).

Pour d'autres, se protéger contre le risque que sa responsabilité soit engagée demande de se former en permanence. Olivier, magistrat, consulte régulièrement les textes de loi. Miguel, informaticien, se forme auprès de l'ARC en étudiant les livres que l'association publie et en se rendant chaque année au salon de l'association deux jours durant.

La conscience des risques sur le plan juridique et la crainte que sa responsabilité soit engagée peut conduire à des vécus difficiles : « C'est dangereux d'être syndic » résume Renée. Jean, propriétaire bailleur, explique en entretien que le trottoir devant la copropriété présentait plusieurs fissures susceptibles de générer des accidents dont il pourrait être tenu responsable.

« J'avais une peur bleue, c'est qu'il y avait des petites fissures entre les bordures et les trottoirs. Et je me suis toujours dit : « il y a des gens qui peuvent se blesser, des talons aiguilles, des choses comme ça, des gamins qui jouent et tout ». C'est des petites fissures d'un centimètre, mais ça suffit. Et si un jour, il y a des accidents et que les gens se retournent contre nous ? ». (Jean, >70 ans, retraité, conducteur de travaux, SNP dans 2 copropriétés de 4 lots dans l'Orne).

Dans le même esprit, Coralie vit dans une copropriété de 17 lots construite avant 1948. Avec le temps, la façade de l'immeuble s'est abîmée, des fissures sont apparues, y compris sur les balcons. Le risque de l'effondrement d'un balcon l'inquiète pour la sécurité de l'immeuble, mais aussi pour elle, tant elle redoute que sa responsabilité ne soit engagée.

« C'était juste avant les JO, quelqu'un s'est aperçu dans l'immeuble qu'il y avait des balcons avec des grosses fissures. On ne peut pas dire prêts à tomber, mais on ne sait pas quand. Donc voilà, incertitude. Un risque, un enjeu de sécurité. On a eu la chance de trouver une société qui a eu un désistement. Et puis, il a eu pitié de moi. Je lui ai dit que je suis bénévole, que tout est sur ma responsabilité, que j'ai trois enfants, que je ne voulais pas aller en prison ». (Coralie, 41-59 ans, ingénieure, docteure des TPE, SNP d'une copropriété de 17 lots en Île-de-France).

Notons que cette conscience du risque est plus ou moins forte. Lorsqu'elle est faible ou absente, le vécu de la fonction est positif, la gestion se fait de façon informelle et le registre n'est pas nécessairement mis à jour. Christophe, bien qu'ayant exercé la fonction de notaire, indiquera qu'il ne fait plus de mises à jour du registre « car il n'y a pas eu de changements ».

Plusieurs des enquêtés indiquent toutefois que le sentiment de se confronter à un risque est d'autant plus fort que l'activité de SNP n'est, à leur connaissance, pas cadrée. Gontran avoue qu'il souhaiterait un « guide du SNP » ou l'accès à davantage de ressources.

« C'est compliqué parce que si vous voulez, ou je n'ai pas trouvé, mais il n'y a pas de guide, l'administration devrait sortir un guide en disant : "Vous voulez être syndic bénévole, voilà ce que vous avez à faire" « J'ai un peu tâtonné parce qu'on n'est pas vraiment aidé dans cette affaire-là [...] " [...] Il n'y a pas... si vous voulez, ou alors j'ai pas trouvé, on trouve pas sur le site du Service public un lien qui vous dit, vous voulez être syndic bénévole, voilà ce que vous avez à faire ». (Gontran, >70 ans, retraité, ingénieur/ directeur des ressources humaines, SNP d'une copropriété de 12 lots dans l'Orne).

Dans les faits, au moment de l'enquête en 2023, l'ANAH, en partenariat avec l'ANIL et la CLCV, avait édité la première version du *Guide du syndic bénévole, Les clés pour bien gérer sa copropriété*⁴⁹. Aucun de nos enquêté-es n'a explicitement mentionné l'existence de ce guide.

Aussi, et comme évoqué précédemment, plusieurs des SNP rencontrés s'estiment lésés face aux risques de la fonction, notamment par rapport aux professionnels à qui l'information parviendrait sans qu'ils n'aient d'efforts à faire. Or, comme l'a montré la recherche sur les syndics professionnels, l'acculturation à l'évolution de la réglementation et à ses implications sur le métier fait partie intégrante des missions et est pointée comme l'une des difficultés du métier (Barnhusen et al., 2024 : 110-112). Une fois encore, syndics bénévoles et syndics professionnels sont confrontés aux mêmes enjeux. Dans un cas toutefois, il s'agit d'un métier, rémunéré, dans l'autre, la fonction est assumée hors du champ – et du temps – professionnel.

- **Le sentiment d'être livré à soi-même**

De façon complémentaire au manque – ressenti – de cadrage de l'activité, les SNP rencontrés mettent en lumière pour une partie d'entre eux le fait de ne pas être soutenu par les autres copropriétaires. Là encore, cela est variable d'une copropriété à l'autre. Mais tout comme peu de personnes sont volontaires pour assumer la fonction de SNP, peu le sont pour épauler celui ou celle qui s'engage. En somme, le soutien du conseil syndical – quand il y en a un – et des autres copropriétaires est aléatoire (cf Chapitre 5).

- **Le risque de bascule**

Chacune de ces difficultés donne le sentiment de l'exercice d'une fonction sur le fil avec un risque de bascule. Deux de nos enquêtés se sont d'ailleurs trouvés dans une situation délicate.

C'est le cas d'André, informaticien, qui a été convoqué au commissariat car l'immeuble dans lequel il vit a eu un arrêté pour insalubrité.

« Enfin, ils nous ont carrément fait une injonction pour insalubrité. Et voilà, on s'est retrouvés un peu en urgence. Moi, j'étais convoqué au..., je me souviens d'avoir été convoqué au commissariat » (André, 60-70 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 4 lots en Île-de-France).

C'est dans un autre contexte que Fabien explique que son activité de SNP l'a conduit au « burn-out ». Fabien, ingénieur, vit dans une copropriété de 5 lots. Durant l'exercice de son activité, un dégât des eaux a eu lieu et a impacté le local commercial présent au rez-de-chaussée de son immeuble. Le

⁴⁹ Disponible ici : https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2023-07/2205_guideSyndicBenevole_WEBBA.pdf ; d'autres éditions ont suivi

locataire du local a fortement insisté pour que les choses soient réglées rapidement. Paniqué par la menace d'une procédure et alors qu'il reconnaît ne pas avoir de compétences spécifiques sur les questions d'immobilier, Fabien explique que l'activité de SNP lui a procuré une énorme charge mentale.

« Ça m'a mis beaucoup de charge mentale. J'ai limite fait un burn-out avec ça, pour être transparent. Parce qu'il y a eu un dégât des eaux dans le local commercial du rez-de-chaussée. Le locataire, c'est un restaurateur. C'est un peu un con. C'est un escroc. Et du coup, il mettait des pressions monstrueuses. J'ai dû apprendre à gérer ça. Savoir qui devait faire la recherche de fuites, à qui incombent les travaux, etc. Sans nous faire avoir et en faisant les choses bien pour pas qu'il puisse attaquer derrière. Parce que c'est un procédurier qui adore faire des procès. Il est en procès avec la propriétaire depuis 2001. Il a fait un procès à mon ancien propriétaire à qui j'ai acheté l'appartement. Il a des avocats derrière. Dès qu'il peut attaquer, il attaque. Moi, ça m'a mis une énorme charge mentale parce que je n'avais aucun... Comment on peut dire ça ? Je ne savais rien là-dessus. Au niveau de la loi, au niveau des textes de loi et tout ça. En droit immobilier. J'ai dû apprendre tout seul et c'était un peu compliqué. Ça m'a pris beaucoup de journées. Beaucoup de charge mentale ». (Fabien, 30-40 ans, ingénieur, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

Moins d'un an après sa prise de fonction en tant que SNP, Fabien démissionne et sa copropriété est aujourd'hui retournée en gestion professionnelle.

D'autres, comme Marie, cheffe de projets, n'ont pas encore connu « la bascule », mais se sentent sur le fil. Tout en reconnaissant ne pas être spécialiste des questions de logement, elle explique que la venue d'un propriétaire un peu plus pointilleux que les autres risquerait de la mettre en grande difficulté.

« J'imagine, je ne suis pas totalement renseignée sur les obligations en matière juridique des syndics. [...] Mais après, on pourrait imaginer un copropriétaire qui soit un peu procédurier et qui m'envoie une lettre d'avocat parce qu'il n'est pas content de quelque chose par exemple. Donc là, tout de suite, ça m'ennuierait. En tout cas, je me pose la question. Je continue, je ne continue pas. [...] Sinon, c'est sûr, il y a toujours quelqu'un qui peut vous envoyer un acte d'avocat ou un truc comme ça. Et là, s'il faut prendre un avocat, s'il faut se défendre, c'est plus la même activité. Ce n'est plus du syndic, c'est autre chose ». (Marie, 30-40 ans, cheffe de projets, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

3.2. Des ressources variées et inégalement réparties

Face à ces difficultés, les ressources des SNP sont diverses et inégalement réparties :

- Certaines sont directement liées aux caractéristiques biographiques des personnes engagées : c'est le cas des ressources issues de la socialisation professionnelle (travailler ou non en lien les questions de logement) ou résidentielles (avoir ou non déjà été propriétaires).
- Certaines se construisent grâce à la mobilisation d'interlocuteurs tiers, qu'ils soient professionnels ou issus des réseaux de connaissances amicaux et familiaux.

- Certains s'acquièrent au besoin d'un travail de formation : celui-ci passe par la consultation de revues et médias spécialisés ou par des recherches internet.

Ces ressources sont évidemment poreuses et peuvent se retrouver tout ou partie chez une même personne.

- **Les ressources liées aux caractéristiques biographiques**

- *Les ressources liées au fait d'être déjà propriétaires*

Plusieurs des personnes enquêtées sont multi propriétaires (13) ou ont été déjà été propriétaires (19). Ces expériences constituent pour beaucoup une ressource dans l'activité actuelle de SNP. Elles donnent le sentiment de ne pas être complètement novices.

Gontran, DRH à la retraite est par exemple propriétaire d'un autre appartement, à Vimoutiers, situé dans un immeuble géré par un syndic professionnel. Régulièrement, il s'inspire des missions de ce syndic professionnel pour savoir comment s'y prendre en tant que SNP : *« Si vous voulez, quand je recevais les documents du syndic professionnel, ça me permettait de voir comment il s'y prenait et ça m'aidait dans ma démarche »*. C'est ainsi qu'il a par exemple pris conscience de l'obligation de l'immatriculation car dans son autre appartement le syndic a dit : *« il va falloir s'immatriculer »*. Christophe, notaire à la retraite fonctionne de la même manière. Il explique que sa connaissance *« d'autres syndics »* lui permet de savoir *« exactement ce qu'il faut faire »*.

- *Les connaissances professionnelles*

Nous avons vu qu'exercer un métier en lien avec le bâtiment ou la gestion immobilière facilite le rôle du SNP.

Dans d'autres cas, c'est le fait de connaître des individus dont le logement est la spécialité qui devient une ressource. Élisabeth travaille dans une structure en lien avec le logement, ce qui lui permet de pouvoir échanger sur les expériences de gestion bénévole des copropriétés avec des spécialistes. Même si elle présente cette démarche comme relativement rare, elle reconnaît qu'elle a demandé quelques conseils à des juristes de sa structure : *« J'ai dû poser deux, trois fois une question en fait. Sur des trucs importants »*.

Christophe, notaire à la retraite, sollicite parfois d'anciens collègues et reconnaît que son métier l'a *« sensibilisé au régime de la copropriété »*.

Si le fait d'être un professionnel du secteur ou d'avoir des contacts avec des acteurs en lien avec les copropriétés constitue un gage de connaissances et de compétences, ces éléments sont aussi une manière de partager son expérience. Élisabeth, reconnaît que ses échanges avec ses collègues en charges d'accompagner les SNP lui servent à mettre en perspective son expérience (son sentiment de solitude notamment, ou son rapport à la charge importante de travail).

« J'en discute beaucoup avec des gens qui conseillent les syndics bénévoles. Et ils me disaient, ils me parlaient de ça, effectivement, d'être un peu tout seule, et en fait, surtout, ce qu'ils me disaient, c'est qu'ils se retrouvent parfois avec des responsabilités ou des attentes qui sont celles d'un syndic pro, alors qu'ils sont profanes et qu'ils font ce qu'ils peuvent, quoi. Et qu'en plus, on attend d'eux la

même chose qu'un syndic pro, alors qu'en fait, non, ils font ce qu'ils peuvent, c'est du temps, c'est du bénévolat, c'est du temps passé, ils ne sont pas payés. Et c'est le côté ingrat du bénévolat qui peut être à la fois exacerbé parce que c'est toujours un peu le bouc émissaire, c'est la personne au syndic ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

- **Les ressources fournies par des tiers, professionnels ou ayant exercé la fonction de SNP**

- *Des ressources liées à la souscription à des organisations professionnelles*

Plusieurs de nos enquêté-es se font accompagner par des associations professionnelles dans leur activité de SNP.

Georges, juriste, Fabien, ingénieur et Mathieu, intermittent du spectacle, se sont tournés vers Matera. Ce choix est à mettre en lien avec leur profil respectif : syndic par défaut ou primo-accédant, sans réelles connaissances préalables du champ de la copropriété. Plusieurs motifs sont convoqués par les enquêtés pour justifier ce recours.

Pour Georges, cet accompagnement est d'abord indispensable au regard des évolutions législatives.

« C'est indispensable. Je veux dire, actuellement, c'est indispensable concernant, donc, l'évolution des copropriétés et surtout les diagnostics à faire sur les DPE, la recherche d'amiante et tout. Donc, il y a quand même une assistance qui est indispensable, enfin, pour moi. En fait, c'est beaucoup trop compliqué désormais de gérer... ». (Georges, 60-70 ans, retraité, juriste, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

Georges explique que le recours à une plateforme professionnelle lui a fortement été recommandé par sa notaire, elle-même semblant peu convaincue par les gestions bénévoles sans assistance.

« Partir en tant que syndic bénévole, pur et dur, ma notaire m'avait dit : « ah, surtout pas. Je ne veux surtout pas que vous preniez ce poste ». Bon, après, elle l'a accepté parce que j'étais assisté. Mais sans ça, j'avais bien compris que, de toute façon, je me sentais bien incapable de gérer tout ça, quoi ». (Georges, 60-70 ans, retraité, juriste, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

Au concret, la plate-forme choisie aide à la rédaction des appels de fonds, des appels de charges, à la gestion. Elle propose ainsi une assistance juridique, une assistance comptable. Cela facilite les démarches à faire en cas de ventes. *« Vous cliquez et donc le notaire ou l'agence a déjà le pré-état daté, tout est en ligne, le syndic n'a même pas besoin de remplir puisque ça se remplit automatiquement »* explique Georges. Chaque copropriétaire a un accès à la plateforme⁵⁰.

Fabien, ingénieur qui, rappelons-le, a grandement été éprouvé par son activité de SNP, juge cet accompagnement indispensable, et encore plus lorsque les personnes engagées n'ont pas de compétences spécifiques en immobilier.

⁵⁰ Notons que Matera n'est pas la seule plate-forme à proposer ce type d'offres d'accompagnement. L'essor de la digitalisation a conduit à ce que se développe un panel de services (voir Barnhusen et al., 2023, p. 49 et suivantes).

« Je pense que c'est obligatoire d'avoir au moins une assistance juridique si tu ne connais pas le droit immobilier. De toute façon, même si tu connais le droit immobilier, il faut une assistance juridique de veille. Par exemple, les diagnostics à faire qu'on doit faire pendant un an, je l'ai appris seul. Il faut faire l'immatriculation de la copropriété au registre d'immatriculation des copros, des choses comme ça. Il faut approuver les comptes et après, il faut les déclarer sur ça, sur le registre. Ce sont des choses sur lesquelles on ne forme pas et que tu dois apprendre seul. C'est vrai qu'avoir une assistance, c'est quand même mieux, même pour toi, pour ton bien-être. Il faut que tu aies quelqu'un sur qui tu peux compter, qui lui est expert dans ça, qui sait ce qu'il faut faire ». (Fabien, 30-40 ans, ingénieur, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

Bénéficier d'une assistance est donc un gage de sécurité et de « bien-être ».

Face à la plate-forme Matera, une autre partie de nos enquêtés, majoritairement des retraités engagés, ont choisi l'assistance de l'ARC⁵¹. C'est le cas de 6 d'entre eux⁵². Le recours à l'ARC est d'abord valorisé car il est présenté comme une source d'informations pour se tenir au courant des actualités juridiques grâce à une pluralité de supports pédagogiques. Gontran, DRH, valorise les webinaires de l'ARC et présente l'association comme une source d'information primordiale.

« C'est indispensable car la réglementation change tous les jours, on n'arrive pas à suivre. Il faut une source d'information, vous ne pouvez pas lire toute la littérature sur la gestion immobilière. L'ARC c'est pas mal parce que vous avez une petite alerte, et qui vous dit : « Tiens, là il y a telle nouveauté, on fait un webinar sur le sujet tel jour à telle heure ». L'ARC, pour moi c'est une ressource, pour moi personnellement une ressource indispensable à partir du moment où vous avez la prétention de jouer votre rôle ». (Gontran, >70 ans, retraité, ingénieur/ directeur des ressources humaines, SNP d'une copropriété de 12 lots dans l'Orne).

Olivier, magistrat, valorise, lui aussi, la capacité de l'ARC à tenir informés ses adhérents par l'intermédiaire des lettres trimestrielles : « Et pour nous, l'ARC, c'est quand même une aide. Moi, je reconnais que... Je lis leurs revues trimestrielles » résume-t-il.

D'autres, comme Claude, vantent les mérites du guide des prestataires distribués chaque année au salon de l'ARC : « L'ARC donne gratuitement à chaque salon ce guide qui est très bien fait. Ils l'ont modifié un peu. Avant, c'était uniquement technique. Mais maintenant, il y a plus de... Alors, regardez. Quels sont les contrats de maintenance obligatoires. Il y en a. Il y a les contrats facultatifs, les contrats de maintenance. Et il y a effectivement un contrat de maintenance obligatoire pour le système de désenfumage. On ne s'est jamais posé la question ». Cet intérêt porté à l'accompagnement par l'ARC conduit, comme déjà évoqué, Miguel, informaticien, à se rendre au salon annuel de l'association.

⁵¹ Si les solutions d'assistance évoquées par les enquêtés se limitent à l'ARC et Matera, d'autres acteurs proposent des services similaires, comme CoproLib ou Syndic One.

⁵² Gontran, retraité, ingénieur/ directeur des ressources humaines ; Shirley, assistante de direction ; Claude, retraité, ingénieur ; Miguel, informaticien ; Maurice, retraité ingénieur technico-commercial ; Coralie, ingénieure, docteure des TPE

L'ARC, comme Matera, propose ensuite une assistance comptable. « On remplit ce cahier Excel, c'est-à-dire toutes les factures, le prix, sur quoi ça s'impute, et puis, à la fin de l'année, je l'envoie à la comptable de l'ARC », explique Claude.

De son côté, Coralie, sollicite l'ARC dans le cas de conflits de voisinage, notamment face à un voisin qui se montre réticent face à son action de SNP.

« On a aussi un propriétaire au-dessus, qui a un tout petit logement. Il représente 3% des tantièmes, au sixième. Et alors lui, il est d'une violence inouïe. D'ailleurs, je voulais envoyer un de ses mails à l'ARC pour savoir si je pouvais porter plainte pour diffamation. [...] Après, j'aimerais bien avoir l'avis de l'ARC pour savoir si je peux porter plainte, parce qu'il me met vraiment en cause en insinuant, en écrivant, que j'ai des intérêts personnels, que l'entreprise qui a fait tel ou tel travail est une connaissance de quelqu'un du conseil syndical, que j'ai plein d'intérêts à faire tout ce que je fais, etc. Alors qu'en fait, juste mon intérêt, c'est que mon appartement ne perde pas de valeur, que l'immeuble soit à peu près correctement géré et qu'on soit tous gagnants. Donc ça fait très mal ». (Coralie, 41-59 ans, ingénieure, docteure des TPE, SNP d'une copropriété de 17 lots en Île-de-France).

Dans ce cas, l'association professionnelle est utilisée comme assistance dans la régulation des relations sociales et de voisinage. Ce vécu rejoint celui d'une partie de la profession de syndic qui voit, d'une manière générale, son crédit fragilisé et les relations avec les copropriétaires se dégrader (Barnhusen et al., 2024).

Quelle que soit la solution d'accompagnement retenu, les services proposés sont valorisés. Recourir à une assistance est aussi perçu par les SNP comme un moyen de légitimation de leurs actions. C'est en tout cas ce qu'explique Coralie.

« Je trouve que, quelque part, c'est gage de confiance pour toute la copro parce que ce n'est pas moi qui... Quelque part, il y a un œil extérieur qui vérifie aussi que ce que je fais, c'est correct ». (Coralie, 41-59 ans, ingénieure, docteure des TPE, SNP d'une copropriété de 17 lots en Île-de-France).

Ce recours aux professionnels pour gagner en légitimité est d'ailleurs une tactique employée par Gontran, DRH à la retraite et Julien, chargé d'affaires : ils font régulièrement appel à des notaires pour se faire aider dans leurs démarches (RNC, ventes, etc.).

➤ Les ressources liées à des connaissances familiales et amicales

Parallèlement, ce sont parfois la famille et les amis qui servent de ressource dans l'activité de SNP. Coralie explique que son père a lui-même été SNP d'une copropriété de « 150-190 lots à Neuilly-Plaisance ». Dans cette conjoncture, il lui arrive régulièrement de faire part à son père de ses difficultés afin de bénéficier de ses conseils. De son côté, Fabien, ingénieur, demande de l'aide à des membres de sa famille ou des amis qui ont des connaissances sur les copropriétés : « Je me suis fait aider par des amis dont les parents sont avocats en droit immobilier, en droit d'assurance. Donc oui, j'ai quand même cherché de l'aide ».

- **Des ressources constituées en « auto-formation »**

- *Les ressources liées à des revues/médias spécialisés*

Dans quelques cas rares, ce sont les abonnements à des revues spécialisées qui servent de ressources. Si, comme évoqué précédemment, les SNP qui ont souscrit à l'ARC soulignent les bénéfices des revues éditées par cette association, d'autres comme Patrick, architecte, sont aussi abonnés à des revues. En entretien, il mentionne la revue du *Figaro* nommé « Le Particulier Immobilier ».

« Moi, je suis abonné au Particulier Immobilier. C'est une approche qui est relativement synthétique et simple, qui permet ensuite de pouvoir aller se documenter plus profondément s'il y a un sujet qui interroge » (Patrick, 60-70 ans, architecte, SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région).

- *Les ressources liées à des recherches internet*

En dernier recours, plusieurs de nos enquêtés reconnaissent s'aider de l'outil informatique et d'internet en cas de besoin. Les recherches internet sont effectivement régulièrement citées comme un moyen d'obtenir de l'information sur un sujet. « C'est vrai qu'on trouve beaucoup de choses sur Google », résume Didier, agent de maintenance. Julien en particulier indique explicitement s'être formé en réalisant des recherches sur Internet.

- **Le besoin de ressources : oui, mais pas pour tous**

Ce besoin en ressources est à mettre en lien avec le degré d'engagement de chacun dans l'activité de SNP. Ainsi, il est évident que le besoin en ressources augmente en fonction de la complexité de la copropriété à gérer, de sa taille ou encore de son histoire (la nécessité de faire des travaux ou non, par exemple). Ce besoin de ressources varie aussi en fonction des caractéristiques des personnes mobilisées. À l'échelle de notre échantillon, ceux qui prennent ce rôle plus légèrement expriment évidemment des besoins moindres que ceux qui surinvestissent ce rôle.

Coline, enseignante du supérieur agrégée, minimise son rôle et son besoin de ressources au regard de la petite taille de sa copropriété.

« Franchement, on ne se prend pas la tête. Nous, en syndic bénévole, c'est juste une comptabilité simple et puis... Enfin, à vrai dire, je ne suis pas allée voir ce qu'il fallait faire [rires]. Et je ne me suis même pas préoccupée de ça, j'ai un petit guide que ma voisine... je ne sais pas où elle a eu ça, sur les obligations du syndic de copropriété pro, je ne l'ai même pas lu » (Coline, 41-60 ans, enseignante du supérieur agrégée, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

4. Les points de satisfactions et le sens donné à la fonction

En dépit des difficultés que peuvent rencontrer les SNP, plusieurs points de satisfaction se dégagent. Bien que l'investissement dans la fonction de syndic non-professionnel soit rarement appréhendé comme une action ayant une portée de transformation sociétale, il peut néanmoins être vécu comme un engagement social à l'échelle beaucoup plus réduite de la copropriété en elle-même. On retrouve là la notion de « cause de l'immeuble » déjà identifiée dans d'autres travaux sociologiques sur la copropriété (Richard, 2013 ; Leone, 2023 ; Lefeuvre et al., 2024).

4.1. *L'attachement au collectif : rendre service et/ou obtenir la reconnaissance de la part des autres copropriétaires*

D'abord, la fonction de SNP peut être guidée par un attachement au collectif. Pour Coline, enseignante supérieure agrégée, l'activité de SNP « *c'est vraiment se mettre au service du collectif* » (Coline, 41-60 ans, enseignante du supérieur agrégée, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne). Mathieu, intermittent du spectacle, parle de fonctionnement « *plus horizontal* » et « *collaboratif* », comme nous le verrons dans le prochain chapitre. Élisabeth, (41-59 ans, Directrice des Etudes, SNP d'une copropriété de 6 lots) raconte que c'est bien l'attachement au collectif qui l'a conduite à se porter candidate. Elle utilise elle-même ce mot de « *petit collectif* » pour désigner le groupe des six ménages copropriétaires qui semblait partager bien plus que des assemblées générales annuelles et des relations de voisinage – au point même qu'Élisabeth oublia que le lien juridique qui les unissait était celui de la copropriété (cf. supra).

« Donc je suis rentrée dans ce petit collectif, et puis on a découvert ce que c'était [que la copropriété]... La vie de la copro était rythmée par l'AG, l'AG une fois par an. C'était des AG qui pouvaient durer quand même 4-5 heures. On n'était pas nombreux pourtant, mais c'était... on parlait de tout ! Et derrière, rétrospectivement, on faisait des PV d'AG qui n'avaient pas beaucoup à voir avec des PV d'AG ! C'était vraiment une gestion très bénévole. Mais tout ça était fondé sur une excellente entente entre les copropriétaires. Ça n'empêchait pas d'avoir des coups de gueule, mais fondamentalement... L'amour du lieu, le voisinage quand même très... Enfin, si on est là, c'est pas pour rien aussi... si on a eu ce type de liens. Ça se passait extrêmement bien ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

Élisabeth mobilise même la notion de « soin » et le concept anglo-saxon de « care » pour qualifier les relations entre les copropriétaires qui, habitant tous sur place, partageaient aussi la dimension du quotidien. Aujourd'hui, Élisabeth a déménagé pour une maison individuelle pas très loin. Elle reste néanmoins partie prenante de la copropriété en tant que propriétaire bailleur puisqu'elle a mis son ancien logement en location. Ces relations « *d'attention à l'autre* » lui manquent dans son nouveau cadre de vie.

« On prend soin de l'un et de l'autre, au premier sens. Enfin moi je suis partie... Mais c'est vrai qu'il y a un côté très... de « care » parce qu'on le prend dans ce sens-là. C'est vrai qu'il y a une dimension collective justement. Il y a cette attention, cette attention à l'autre, quand on se retrouve, de s'assurer que tout va bien, qui est assez marquée. D'ailleurs qui nous manque beaucoup là où on habite. [...] On a mis beaucoup dans cette dimension collective, en hyper proximité, et on est repartis dans un lieu qui est très joli, mais on est vraiment rentré dans de l'individuel pur. [...] ça nous fait bizarre, parce qu'on était très habitués justement à "on sort, on discute avec le voisin, on prend soin des autres"... Et c'est vrai que c'est quelque chose qui a disparu. Et c'est quelque chose moi qui me manque un peu. » (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

Sans aller forcément jusqu'à cette intensité relationnelle, d'autres enquêtés soulignent l'importance de l'interconnaissance avec les autres copropriétaires dans l'exercice de leur fonction de syndic. Shirley précise ainsi qu'elle connaît « *personnellement tous les copropriétaires* » de l'immeuble qu'elle gère dans le 18^e arrondissement, alors même que celui-ci compte 19 logements et qu'elle n'habite plus sur place.

Cet attachement au collectif au d'autant plus de sens qu'il est parfois porteur de rétributions pour les personnes engagées. Pour Michel, retraité, ingénieur/cadre commercial, l'activité de SNP assure une légitimité symbolique de la part des autres copropriétaires et des locataires. Plus concrètement, cette reconnaissance se manifeste quand le reste des habitants le considère comme « *la mémoire* » de la résidence et celui ayant la meilleure expérience en matière de gestion.

« Alors moi, j'ai un rôle assez particulier puisque je suis un peu la mémoire. Comme ils disent « t'es le seul à avoir cet âge-là et puis à connaître comme ça la gestion ». Donc je suis le seul ». (Michel, > 70 ans, retraité, ingénieur/ cadre commercial, SNP d'une copropriété de 1461 lots en Île-de-France)

La reconnaissance de l'action des SNP passe aussi dans les petites attentions que les autres propriétaires ont à l'égard des personnes engagées. Claude et Coralie, évoquent les cadeaux qu'ils ont reçus :

« Ils en ont profité pour nous offrir un petit cadeau, pour la bonne gestion de l'immeuble, sympa [...]. [C'était] l'ensemble des copropriétaires, et même avant, ils nous offraient un bon pour aller déjeuner, ou dîner », (Claude, > 70 ans, retraité, ingénieur, SNP d'une copropriété de 20 lots en Île-de-France).

« Une année, j'ai eu une boîte de chocolat de Chenault. C'est une belle chocolaterie à Vincennes. Une petite boîte, mais c'était quand même le geste qui comptait d'une copropriétaire au troisième qui était longtemps dans le conseil syndical. [...] Voilà, elle m'a remercié pour le temps que je passais. Après, je sais que la dame du cinquième est très reconnaissante aussi parce que la compta ce n'est pas son truc, elle ne pourrait pas le faire. Il y en a qui sont quand même conscients du boulot ». (Coralie, 41-59 ans, ingénieure, docteure des TPE, SNP d'une copropriété de 17 lots en Île-de-France).

Pour d'autres, l'attachement au collectif est aussi un moyen de servir son propre intérêt. Miguel, informaticien, reconnaît que si son investissement est utile pour la copropriété, il l'est aussi pour lui-même. Celui-ci s'estime en effet personnellement financièrement gagnant grâce à ce mode de gestion.

« Oui, c'est positif. On rend service comme propriétaire. On se rend service aussi à soi. On maîtrise mieux les dépenses. On sait où on peut économiser. On sait que les petites choses, au lieu d'être juste un porte-monnaie au syndic, on peut valider le devis » (Miguel, 41-59 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 19 lots en Île-de-France)

Soulignons que nous aurions pu penser que la reconnaissance du collectif par une participation financière soit un motif de satisfaction et/ou d'investissement. Or, dans les faits, peu d'enquêtés sont indemnisés ou défrayés. Hormis les personnes qui bénéficient de certains cadeaux (restaurants, chocolats), seuls deux de nos enquêtés sont réellement rémunérés. Shirley bénéficie « *d'une petite rétribution de 200 euros par trimestre pour son travail, plus 200 euros pour préparer et faire l'assemblée générale, donc on est à 1000 euros* ». Patrick a fait voter une indemnité de 2 % du budget au moment de sa prise de fonction, selon l'article 24 et 25 de la loi de 1965.

« En fait, moi je suis contre le bénévolat pur. C'est ma philosophie. Mais je pense qu'il y a du temps à passer. Je viens faire des efforts, beaucoup d'efforts. Mais si

on veut donner de la valeur à ce que vous faites, il faut quand même qu'il y ait une compensation financière. Comme vous avez une indemnité, ça vous oblige aussi à faire ce qu'il faut. Toute implication avec prise de risque, ça nécessite... une reconnaissance minimale, qui peut se faire par l'indemnité » (Patrick, 60-70 ans, architecte, SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région).

4.2. Assurer la mise aux normes des immeubles et une meilleure gestion

Une deuxième dimension qui peut être constitutive de « la cause pour l'immeuble », c'est le souci qu'ont les personnes enquêtées pour la mise la mise aux normes juridiques et une meilleure gestion globale des immeubles.

Une fois investie par le reste des copropriétaires, Elisabeth présente ainsi la mise aux normes de son immeuble comme l'une de ses missions prioritaires.

« Je me suis dit : "on va remettre un peu les choses au carré". Moi, j'avais une gestion clinique. Je sentais qu'il y avait besoin de ça. Je me suis dit : "J'ai une bonne relation avec les autres copropriétaires, je pourrais gérer un peu délicatement. Le syndic professionnel, ça n'a pas marché. La gestion qu'on avait l'habitude d'avoir, très approximative, avec quelqu'un qui est procédurier, je sens que ça va nous poser des ennuis. Donc, on va rentrer dans quelque chose d'un peu intermédiaire". Je me suis portée candidate un peu comme ça, la fleur au fusil. C'est-à-dire que j'ai repris les comptes. Je me suis rendue compte de quelque chose qui n'allait pas tout le temps. J'ai passé un peu de temps... On a résorbé l'impayé. Et puis, j'ai commencé à mettre un peu plus de formalisme aussi dans les convocations d'AG : respecter les délais, respecter la notification, etc., faire très attention aux majorités de vote, refaire complètement les PV d'AG. Et donc, beaucoup de travail de remise en ordre administrative ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

Ce point de vue n'est pas isolé. Georges, dans l'Orne, mentionne « la mise en ordre de la copro » comme la principale motivation qui l'a conduit à endosser la fonction de syndic de sa copropriété de trois lots. Il utilise d'ailleurs la même expression qu'Élisabeth pour décrire cet élan : « la fleur au fusil ». On pouvait peut-être s'y attendre de la part de ce juriste retraité ayant travaillé plusieurs années dans le notariat.

« Je suis intervenu dans cette copropriété. L'appartement me plaisait, c'était très bien, mais je suis arrivé un peu la fleur au fusil et je me suis dit : " Oh là là, il n'y a rien du tout ! D'un point de vue gestion, ce n'est pas terrible, terrible ! Et donc j'ai mis de l'ordre. C'est vrai que c'est quand même important d'avoir... que ce soit, on va dire, ordré [sic] et tout mis à plat ». (Georges, 60-70 ans, retraité, juriste, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

Parallèlement à cette volonté de mettre de l'ordre, la gestion bénévole est régulièrement présentée comme plus immédiate et plus réactive (cf. supra).

« Les avantages, c'est la réactivité, c'est certain. Je ne peux pas mettre tous les syndics pros dans le même panier non plus. J'imagine qu'il y en a qui sont réactifs, donc je ne peux pas juger sans connaître. Mais la réactivité, c'est sûr et

les économies, c'est certain » (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France)

En pratique, cette réactivité est en grande partie liée au fait que le SNP vit dans la plupart des cas sur place, ce qui lui permet de voir les choses et de se rendre disponible. Didier, oppose d'ailleurs cette hyper proximité à celle d'un syndic professionnel dont les rencontres sont limitées à une fois par an au moment de l'AG.

« C'est un peu le problème du syndic privé. Il accorde un moment dans l'année, on attend l'année prochaine. Alors que là, les choses sont plus immédiates ».

Dans un esprit similaire, la gestion en SNP est valorisée dès lors qu'elle est vue comme une façon « d'avoir la main », autrement dit, d'être acteur des décisions et actions prises pour la copropriété. C'est ce que résume Fabien, ingénieur et dont le point de vue a été précédemment exposé :

« Tu as la main sur le choix des prestataires. Tu as la main aussi sur ce que tu payes, sur qui tu choisis comme assurance, comme fournisseur pour l'eau, pour l'électricité. Donc, tu as un peu la main sur tout ». (Fabien, 30-40 ans, ingénieur, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

Par opposition au recours à un syndic professionnel, la gestion bénévole permet d'agir sans l'intervention d'une personne extérieure. Pour Pascal, retraité, enseignant en lycée technique, cette autonomie permet même « d'être dans les clous : on fait tout soi-même et on sait ce qui est fait ».

4.3. L'attachement au lieu : garantir la valeur du patrimoine

Une troisième dimension de la « cause de l'immeuble » transparaît dans le discours des personnes enquêtées. Celle-ci semble en effet construite aussi bien autour de l'attachement aux liens entre copropriétaires que de l'attachement au lieu qu'ils partagent et qui les soude. Dans le cas de la copropriété d'Élisabeth, cette relation affective avec l'édifice habité est renforcée par son caractère somptueux et patrimonial : une ancienne maison de maître classée monument historique.

« Tout ce qui était lié au CCH [Code la construction et de l'habitation], tout ce qui était lié au code du patrimoine et de l'environnement (parce que comme c'est classé, on relève du code de l'environnement), ça, j'étais assez à l'aise. Pas de problème. J'ai fait mon mémoire de maîtrise en plus sur ce sujet-là. Donc, j'étais vraiment très à l'aise. C'est pour ça que j'aimais les lieux patrimoniaux aussi. Il n'y a pas de fumée sans feu. » (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

Cette dimension plus technique et plus patrimoniale de « la cause de l'immeuble » s'observe aussi dans des lieux moins prestigieux et moins chargés d'histoire. Sans entrer dans un registre aussi affectif que celui d'Élisabeth, Claude, qui est syndic d'un immeuble construit par une compagnie d'assurance dans les années 1960, considère que la gestion non-professionnelle de la copropriété contribue à « mettre en valeur » l'immeuble et les biens qui y sont proposés à la vente.

« Il y a eu au moins six ventes d'appartements depuis dix ans. Et à chaque fois, les notaires ont dit que la copropriété était mieux gérée qu'un syndic professionnel ». Il ajoute : « Je pense que les agences mettent en valeur le fait

que ça soit géré par les propriétaires » (Claude, > 70 ans, retraité, ingénieur, SNP d'une copropriété de 20 lots en Île-de-France).

Ce sentiment d'une meilleure gestion est incontestablement à mettre en lien avec la valeur des biens. Pour Didier, agent de maintenance, les investissements réalisés dans le cadre de sa gestion ont permis de faire « *monter son immeuble en gamme* » et par extension son propre logement.

« Quand je suis arrivé, il n'y avait pas d'éclairage dans la cage d'escalier. C'était mon appartement qui éclairait la cage d'escalier. J'ai modifié tout ça, j'ai créé un compteur pour les parties communes. J'ai remis un peu l'immeuble en état. Et puis là, avec la cage d'escalier qu'on va faire, l'immeuble n'était pas en très bon état quand je suis arrivé. Je l'ai fait monter en gamme par ces travaux-là, la cage d'escalier [...] L'entretien, je vous dis. C'est la valorisation de l'immeuble aussi parce que peut-être qu'un jour je vendrai et si je veux vendre, il faut que la cage d'escalier soit en bon état. L'intérêt général rejoint aussi souvent l'intérêt particulier. On a un intérêt à entretenir son patrimoine. Sinon, il décote. S'il décote, ce n'est pas une bonne chose ». (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France)

Conclusion

La fonction de SNP est hétérogène. Si une multitude de tâches peut être réalisée, toutes ne le sont pas systématiquement. Cela dépend notamment du temps que les personnes engagées consacrent à cette activité, de leur connaissances et compétences en lien avec les tâches à réaliser. En fonction du profil des individus, être SNP peut être une activité chronophage et particulièrement difficile.

Toutefois, l'engagement dans cette mission se maintient au regard du sens donné à cette fonction. L'activité de SNP est à la fois vue comme une façon de rendre service, un moyen de gestion plus immédiat, l'occasion d'avoir la main sur les décisions ou encore comme l'opportunité de mettre en valeur son patrimoine.

Chapitre 5 : le syndic non-professionnel et les dynamiques collectives

Ce dernier chapitre s'attache à caractériser les formes de dynamiques collectives susceptibles d'émerger dans les copropriétés gérées en syndic non-professionnel. L'objectif est d'appréhender dans quelle mesure la gestion bénévole peut faciliter la mise en mouvement des copropriétés, et favoriser des formes d'interpénétration entre système de voisinage et système de décision. La position de syndic non professionnel permet-elle d'infuser une réappropriation du sens de la propriété collective et de l'indivision chez les copropriétaires ? Cette forme de gestion encourage-t-elle une préoccupation commune pour la « cause de l'immeuble », et plus généralement pour la consolidation des liens entre les copropriétaires ? Il s'agit aussi de confronter les 5 profils types de copropriétaires présentés dans le chapitre 3 aux formes différenciées de travail en commun évoqués dans leurs discours. Quelle est l'influence des profils et des modalités d'engagement sur les dynamiques collectives à l'œuvre ?

Le chapitre se divise en cinq parties. La première décrypte les formes d'organisation du travail gestionnaire dans les copropriétés des SNP enquêtés. Elle explore en quoi un « système de gestion » se constitue autour de l'engagement du syndic non-professionnel pour assurer le fonctionnement, l'entretien et la prise de décision au sein des copropriétés. La seconde partie s'attache à étudier le rôle d'impulseur que le SNP est susceptible d'endosser pour déployer des travaux de petite ou grande envergure dans leur copropriété. La troisième partie s'intéresse aux formes d'interpénétration entre système de gestion et système de voisinage : d'abord dans le cas des syndics propriétaires occupants qui vivent sur place et développent un travail de proximité, ensuite dans le cas où le syndic est bailleur et où les formes d'interpénétration sont marquées par la distance physique. La quatrième partie s'attache à définir le rapport – souvent distancié – que les syndics non-professionnels entretiennent avec les pouvoirs publics. Enfin, la dernière section dévoile comment les syndics se projettent à plus ou moins long terme dans leur fonction, en mettant en évidence comment leur vécu influence leurs perspectives futures.

1. Le SNP et les autres copropriétaires : un système de gestion ?

Cette première partie caractérise les différentes formes de « système de gestion » qui se constituent autour de l'engagement du syndic non-professionnel pour assurer le fonctionnement, l'entretien et les prises de décision au sein des copropriétés. De façon schématique, notre enquête nous a permis de distinguer deux configurations.

La première est celle d'une forme de gestion plus ou moins collective, dans laquelle le syndic assure verticalement la distribution du travail à d'autres copropriétaires, ou selon des formes horizontales de division du travail. La seconde s'inscrit dans une dynamique de délégation, dans laquelle le syndic joue un rôle d'expert auquel s'en remettent l'ensemble des copropriétaires.

Notre propos, qui se divise en cinq sections, s'attachera à montrer en quoi ces différents systèmes de gestion résonnent avec la typologie des syndics bénévoles décrite précédemment. Les deux premières sections analysent les deux configurations collectives à l'œuvre – collégiales et délégataires. Les trois autres décrivent les modalités pratiques de ces agencements relationnels, en s'attardant d'abord sur

les pratiques d'entretien des parties communes, puis sur l'influence des modes de communication entre copropriétaires sur les modalités d'action, et enfin sur le vécu des assemblées générales.

1.1. *Un système de gestion en équipe entre verticalité et horizontalité*

Chez près de la moitié de nos enquêtés (11), la gestion de la copropriété se présente comme un « travail d'équipe ». Le SNP assume sa fonction en s'appuyant sur un groupe de copropriétaires – ou sur le voisinage – engagés à ses côtés. On retrouve cette configuration essentiellement au sein du groupe de cadres retraités, chez les femmes très diplômées du secteur public, ainsi que chez les jeunes accédants ayant instauré une gestion coopérative de leurs copropriétés. Ces groupes présentent toutefois des conceptions différenciées de la collégialité : alors que les cadres retraités appréhendent la division du travail selon une conception verticale de l'action collective, les deux autres la conçoivent dans une dimension plus « horizontale », impliquant une certaine souplesse et une certaine distanciation face à la rigidité des instances prévues dans la loi de 1965.

- **Les cadres retraités : des « chefs d'équipe(s) » de leur copropriété**

Au sein du groupe de cadres retraités, la division sociale du travail gestionnaire est centralisée autour du SNP qui cherche à déléguer certaines tâches aux autres membres du conseil syndical, comme les tâches de réception des entreprises, la prise de contact pour obtenir des devis, ou encore le travail relationnel auprès des résident·es. Le système de gestion est donc largement piloté par le syndic non professionnel qui assure l'essentiel du travail de coordination de l'action collective, même si l'engagement conjoint d'autres personnalités lui apporte un soutien considérable. On ressent chez les enquêtés de ce groupe un fort attachement à la règle de droit et aux différentes instances prévues dans le cadre de la loi de 1965. Selon cette conception normative de la gestion bénévole, le syndic incarne un rôle d'un responsable qui assume l'exécution des décisions, dont la légitimité repose sur la délibération du conseil syndical. Cette conception de la division du travail se retrouve dans l'expression de « travail d'équipe », que l'on retrouve par exemple dans les discours de Michel, Maurice, Claude ou Gontran. Ainsi, Maurice estime qu'une « *bonne gestion* » doit reposer « *sur une structure solide* » et « *un travail d'équipe* » :

« Il faut que ça s'appuie sur une structure solide qui reste le syndic. Dans une copropriété qui serait moyenne, plus standard, il faut travailler en équipe. Parce que malgré tout, même si nos membres des conseils syndicaux, ils ne faisaient pas grand-chose, il y en avait 2 ou 3 qui faisaient des choses. On leur demandait d'aller vérifier dans toutes les caves. Il y en avait 2 ou 3 qui allaient voir le nombre de choses qui étaient cassées, etc. Mon travail en équipe, il y a beaucoup de syndics bénévoles que je connais par ailleurs qui travaillent tout seul dans leur coin. Ça, c'est foutu d'avance. Donc même si c'est une petite copropriété de 20 ou 50, il faut qu'il y ait une équipe de 3 personnes. Après, il faut... Travailler en équipe ». (Maurice, > 70 ans, retraité, ingénieur technico-commercial, et ancien conseiller municipal, SNP d'une copropriété de 342 lots en Île-de-France).

Le terme « d'équipes » occupe une place importante dans les discours de Maurice et Michel, SNP de très grandes copropriétés où la mise en place d'une gestion bénévole résonne avec l'engagement de proximité des « nouvelles classes moyennes salariées » post-soixante-huitardes (Bidou, 1985). Chez ces deux enquêtés, la notion d'équipe semble ainsi se référer à un collectif dont l'engagement est perçu comme à la fois durable et solide, mais dont le travail nécessite d'être coordonné par le SNP qui fait ainsi office de chef d'orchestre. Maurice se remémore par exemple la longévité du conseil syndical

avec lequel il a travaillé : « *pour l'essentiel, ça a été la même équipe d'un bout à l'autre. Ils étaient tous issus d'organisations militantes* ». Michel, SNP de 1988 à 2001 d'une copropriété de 1461 lots, parle quant à lui de ses équipes (au pluriel), du fait de l'organisation de l'action dans sa copropriété en différentes commissions bénévoles. Il note toutefois aujourd'hui un délitement de l'engagement, car la gestion s'est de plus en plus resserrée autour de l'actuel Président Syndic Bénévole et de la direction salariale.

Dans les copropriétés de taille plus modeste, la notion d'équipe renvoie à un collectif beaucoup plus restreint. Chez Claude par exemple, président syndic d'une copropriété de 20 lots, le conseil syndical compte 8 membres qui s'intéressent à la vie de la copropriété, mais c'est véritablement avec Marcel, commissaire aux comptes, qu'il fait vraiment « équipe » pour être épaulé au quotidien. Ce dernier, magistrat retraité, lui apporte bien évidemment des conseils juridiques, mais il assure aussi toutes les tâches de proximité et le travail relationnel auprès des autres résident-es. Claude assume quant à lui le travail administratif et décisionnel à distance, car sa résidence principale est située en Charente. Chez Shirley, 19 lots à Paris, la division du travail s'inscrit dans un régime conjugal : c'est son mari qui s'occupe du travail relationnel, tandis qu'elle assure l'administration de la copropriété. N'habitant plus sur place, le couple s'appuie sur une copropriétaire historique, âgée de 95 ans, pour la réception des entreprises quand les rendez-vous ont lieu tôt le matin. Enfin, Gontran tend à parler d'équipe au passé depuis le déménagement d'un copropriétaire. Cet ancien directeur des ressources humaines d'une grande multinationale raconte ainsi comment, dès sa prise de fonction, il s'est empressé d'identifier une « équipe » à qui déléguer une partie du travail gestionnaire :

« Quand j'ai pris [la fonction], j'ai dit "Tiens, on va nommer un conseiller syndical", donc j'ai demandé à ce monsieur s'il voulait le faire, pour travailler en équipe. Je m'occupe de toute la partie administrative qui peut se faire à distance, et quand il y avait un problème c'est lui qui se déplaçait, quand il fallait accueillir une entreprise, c'est lui qui se déplaçait. [...] Pour les travaux, c'est lui qui se déplaçait. On s'entendait très bien, mais il vendu son appartement et la personne qui lui a succédé ne souhaite pas s'impliquer parce que ça lui fait peur, c'est ça le problème ». (Gontran, >70 ans, retraité, ingénieur/ directeur des ressources humaines, SNP d'une copropriété de 12 lots dans l'Orne).

Ainsi, le groupe des cadres retraités réunit des SNP qui ont en commun d'être porteurs d'initiatives dans l'action collective, incarnant finalement une posture de « chef-fe d'équipe », ou même d'« *urbaniste en chef d'une petite parcelle* » pour Maurice.

- **Une gestion « horizontale » chez les femmes très diplômées du secteur public et chez les jeunes accédants**

Dans les deux autres groupes d'enquêté-es dont le système de gestion repose sur l'action collective – les femmes très diplômées du secteur public et les jeunes accédants –, le travail d'équipe se réfère à un fonctionnement plus horizontal, à distance de certaines formalités induites par le cadre réglementaire de la loi de 1965. Cette aspiration à l'horizontalité est perceptible dans l'évocation, en entretien, des notions de « *coopération* » ou de « *collaboration* », mais aussi de l'usage récurrent du « *nous* » ou du « *on* » en référence à un collectif associé à l'intégralité du conseil syndical, voire même à la copropriété tout entière – là où les cadres retraité-es mobilisent plus directement le « *je* » pour évoquer les modalités d'action. Chez ces enquêté-es plus jeunes que ceux du premier groupe, le syndic n'assume pas nécessairement une fonction de supervision de la copropriété, car d'autres

copropriétaires prennent des initiatives décisionnelles ou organisationnelles, permettant une distribution du travail plus équilibrée entre les différents acteurs. Le discours de Mathieu est significatif de cette idéalisation de la collégialité :

« Depuis 4 ans, on est passé en syndicat coopératif. [...] Et ça, c'est quand même vachement plus rigolo, parce qu'en fait, tous les membres du conseil syndical, de fait, font partie du syndic bénévole. En fait, moi, je trouve que ça implique tout le monde dans le conseil syndical. Du coup, il y a moins de gens qui sont susceptibles d'y rentrer, enfin, volontaires. Mais en tout cas, ceux qui rentrent, ils sont plutôt motivés. Et puis de toute façon, s'ils ne sont pas motivés, on leur rappelle régulièrement leur engagement et on les secoue un peu et on dit "Tiens, si tu pouvais faire ci, ce serait cool. Si tu pouvais faire ça, ce serait chouette. Enfin, en tout cas, ça nous arrangerait, etc." Et du coup, c'est un peu plus collaboratif comme fonctionnement. Avant, grosso modo, moi, je disais des choses, et puis les gens disaient oui, non, pour essayer de faire autrement. Là, c'est plus horizontal ». (Mathieu, 41-59 ans, intermittent du spectacle, SNP d'une copropriété de 14 lots en Île-de-France).

Dans la copropriété de Mathieu, la division du travail a donc fait l'objet d'une définition collective, en fonction des compétences des membres du conseil syndical. Certains d'entre eux ont spontanément proposé de prendre en charge certaines « missions », sans qu'il n'ait eu besoin de les mobiliser pour cela ou de leur suggérer de le faire. L'un des copropriétaires a « choisi la mission de contacter les entreprises pour faire des devis », tandis que sa voisine psychanalyste a choisi de réinvestir ses compétences professionnelles pour « travailler » sur les moments de convivialité et de gestion des conflits de voisinage.

Une division du travail similaire s'observe dans la copropriété de Coline : alors qu'elle administre les comptes et traite les factures, c'est un autre copropriétaire qui s'occupe du lancement des travaux et des contacts avec les artisans. Elle parle ainsi « d'une bonne coopération » : « à la rigueur moi je me décharge un peu sur lui parce que niveau travaux, il connaît. [...] En gros, il y a une répartition des tâches » sans laquelle elle estime qu'elle serait plus en difficulté. Chez Julien, la répartition horizontale des tâches est pensée « par souci d'équité », dans l'idée d'un partage de la charge mentale que représente cet engagement :

« On a toujours pensé aussi, par souci d'équité, en fait, à toujours discuter de chaque point, parce qu'on pensait que ça concernait vraiment tout le monde, de toute façon. Et je pense que c'est pour ça aussi je pense qu'on s'investissait tous dans la copropriété [...] on pensait que c'était ce qu'il y avait de mieux, de plus équitable, quoi ». (Julien, 30-40 ans, chargé d'affaires, SNP d'une copropriété de 4 lots dans l'Orne).

Cette aspiration à la collégialité témoigne d'un certain détachement à l'égard des instances décisionnelles inscrites dans le cadre réglementaire. Marie, par exemple, fonctionne sans conseil syndical :

« On n'a pas vraiment de conseil syndical au sens propre du fait qu'on est tout petit. Finalement, on est potentiellement tous membres du conseil syndical. Les deux fonctions chez nous sont fusionnées entre président du conseil syndical et

syndic bénévole, c'est la même chose ». (Marie, 30-40 ans, cheffe de projets, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

Le cas d'Élisabeth est encore plus significatif. Comme nous l'avons déjà mentionné, sa résidence était gérée de façon informelle par le collectif de voisinage, jusqu'à l'arrivée d'un nouveau copropriétaire, beaucoup plus procédurier et porteur d'une autre façon de vivre ensemble. Ce dernier, très attaché aux formalités, a fini par convaincre les autres de tenter l'expérience d'un syndic professionnel. Or, l'immersion d'une gestion professionnelle au sein de ce qu'elle appelle « ce petit collectif » a entraîné une forme d'affirmation du « travail du commun » (Nicolas Le Strat, 2016), dans laquelle la délégation à un professionnel a été vécue comme une forme de dépossession. En effet, en réaction, les autres copropriétaires ont décidé de mettre en place un système d'autogestion de l'entretien du jardin, officiellement pour économiser sur les charges du syndic :

« Et le syndic professionnel, ça n'a pas été finalement très adapté, je trouve, à notre habitude. Pourquoi ? Ben parce qu'on avait l'habitude de faire ce qu'on voulait, de gérer un collectif de manière extrêmement... De s'arranger... Et puis, derrière aussi, avec le passage du syndic professionnel, qui nous a mis un petit coup dans les charges de copropriété, on s'est dit « ben c'est pas grave » : on avait un jardinier, « on va passer en autogestion, on va faire nous-mêmes l'entretien du jardin ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

Après un mandat de syndic professionnel, les copropriétaires ont finalement débarqué le syndic pour mettre en place une gestion coopérative dont Élisabeth a pris les rênes.

Néanmoins, chez plusieurs enquêté-es de ces deux groupes, cette aspiration à la collégialité se confronte au manque d'engagement des autres copropriétaires. C'est le cas de Coralie, 17 lots à Vincennes, qui voudrait davantage de soutien de la part des autres copropriétaires. Elle apprécie ainsi l'aide ponctuelle qu'une voisine lui fournit : « *C'est vraiment précieux. Elle fait beaucoup de réceptions d'entreprise, des coups de fil. Donc moi, ça me fait vraiment gagner du temps* ». Elle estime néanmoins cette aide trop ponctuelle, et considère faire l'essentiel du travail gestionnaire : « *il nous manque une personne ou deux pour que ça fonctionne correctement* ». Mais même si les membres du conseil syndical n'assistent pas directement le syndic dans ses tâches quotidiennes, ils jouent un rôle important pour légitimer les décisions et l'autorité du syndic vis-à-vis des autres copropriétaires ou des résidents. Ainsi, lorsque des voisins se plaignent auprès de Coralie que des travaux génèrent des reflux dans leur appartement, celle-ci n'hésite pas à leur rappeler qu'elle « *n'[a] pas pris la décision toute seule parce qu'on est en conseil syndical avec un syndicat coopératif* ».

L'ambition de collégialité se heurte par ailleurs à la dimension nominative de la responsabilité qui transparaît dans la loi de 1965, faisant peser une importante charge mentale au SNP, malgré les bonnes volontés des uns et des autres pour mettre en pratique l'idéal coopératif. C'est ce dont témoigne Miguel :

« Après, il y a beaucoup de travail qui me retombe dessus, puisque c'est le vrai syndic. Du coup, je suis la seule à avoir l'habilité à faire certaines choses. Donc, il y a beaucoup de choses qui me retombent dessus, oui ». (Miguel, 41-59 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 19 lots en Île-de-France).

Chez certains, cette responsabilité uninominale rime avec sentiment d'isolement, comme chez Élisabeth, 6 lots. Alors même qu'elle reconnaît que la gestion de sa copropriété repose sur un travail collectif dans lequel la plupart des copropriétaires s'investissent, elle n'a pu s'empêcher de ressentir une solitude pesante dans l'exercice de ses fonctions :

« À un moment, on se sent vraiment très très seule. Oui, on est très très seule. Donc pour sortir de ma solitude, j'ai proposé le syndicat coopératif. Ça n'a rien changé. [...] Ça n'a rien changé, parce qu'il y a cette habitude qu'il faut un responsable, une personne qui prenne les livres et qu'on se repose sur la personne qui finalement, tant que c'est elle qui est responsable, tant que c'est elle qui est capable d'ordonner les dépenses, qu'elle est responsable, ça ne change pas grand-chose ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

Ces deux témoignages illustrent une tension structurante dans la gestion bénévole : même en défendant un idéal d'horizontalité ou de coopération, les syndics non-professionnels se retrouvent souvent héritiers d'un mandat gestionnaire nominatif inscrit dans une logique délégataire.

1.2. Un système de gestion délégataire

Dans plus de la moitié de notre échantillon (13), le syndic non professionnel assume la gestion de façon solitaire, selon une conception délégataire de la gestion bénévole. Cette configuration est à l'œuvre chez la majorité des professionnels du bâtiment et de l'immobilier et chez les syndics « malgré eux » de très petites copropriétés. Le groupe des professionnels semble généralement s'accommoder d'une telle situation. Par exemple, Jean, conducteur de travaux et SNP de deux petites copropriétés de 4 lots dans l'Orne, reconnaît que « *ce serait bien qu'on m'aide, mais bon c'est au-dessus de leurs moyens* ». Face au manque de motivation des autres copropriétaires, il a donc fait de nécessité vertu : « *je veux pas avoir affaire à quelqu'un d'autre* ». Chez Patrick, cette gestion solitaire est synonyme d'autonomie et de reconnaissance de la part des autres copropriétaires : « *Alors le conseil syndical... Le truc, c'est qu'il doit certainement penser « il se débrouille bien, on le laisse [faire] »* ». Cela résonne avec le fait qu'il a fait voter une indemnité et qu'il est contre le bénévolat « pur », comme nous l'avons mentionné précédemment.

Didier, agent de maintenance, constate quant à lui le manque d'initiative des autres copropriétaires, mais ne semble pas pour autant leur en tenir rigueur :

« Les gens... Il n'y a pas d'initiative. En fait, les gens manquent d'initiative. Ils savent que je suis là derrière. S'il y a le digicode en panne ou des trucs comme ça, personne ne prendra l'initiative d'aller vers un réparateur. Ils attendent tout de moi, oui. Ça, ce n'est pas faux ». (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France).

Le mandat que les autres copropriétaires lui ont délégué lui convient, car il est convaincu qu'un syndic professionnel ne ferait pas aussi bien son travail que lui, professionnel de la maintenance et habitant sur place. Pascal, multi-syndic dans l'Orne, pose le même constat. Il déclare « *faire ça dans mon petit coin* », estimant que les autres ne se montrent pas particulièrement inquiets de la gestion résidentielle : « *Peut-être que le fait de gérer deux autres copropriétés, ça fait que je suis plus au courant, donc je m'inquiète plus du problème que les autres* ».

Chez d'autres syndics non professionnels en revanche, l'inertie des autres copropriétaires semble avoir entraîné leur propre découragement. On retrouve cette situation des professionnel·les du bâtiment ornaï, comme Renée et Pascal, mais aussi chez les syndics malgré eux de très petites copropriétés, comme André et Georges. Ces enquêtés semblent porter la gestion solitaire de leur copropriété comme un sacerdoce, et peinent à incarner ce rôle de moteur que les autres copropriétaires leur ont délégué. Renée, SNP de deux copropriétés de 6 et 10 lots dans l'Orne, a demandé à plusieurs reprises en réunion « *que quelqu'un vienne l'aider* », sans effet. Dans ce contexte, elle redoute que les futures réglementations sur la transition écologique l'obligent à élaborer un audit énergétique de sa copropriété, alors même que les autres copropriétaires sont démobilisés : « *Si vraiment on est obligés de passer à des audits [...], je vais leur demander de m'aider. Je vais leur dire "moi, je prends pas la responsabilité de faire ça toute seule"* ».

Georges déplore également le manque de soutien des deux autres copropriétaires dans l'entretien de la résidence. Après n'avoir reçu aucune aide pour tailler une grande haie, repeindre les 110 barreaux de la grille donnant sur la rue, ou encore entretenir le jardin commun, son discours laisse transparaître une lassitude entraînant son découragement :

« Donc, ils n'ont jamais pris, donc, en fait, un râteau ni une bêche pour pouvoir entretenir le jardin de la copropriété. Il y avait une allée, je vous dis, une allée de 150 mètres de long. Il y avait des trous, donc, en fait, dans le gravier. C'est moi qui ai fait venir un bag. Bon, à part le copropriétaire du deuxième étage qui m'a indemnisé, l'autre ne m'ayant pas indemnisé, bien sûr, puisqu'il était trop radin et il ne voulait pas, donc, en fait, participer. Donc, c'est moi qui ai fait venir un bag d'une tonne six et qui me suis trimballé une tonne six de gravier, donc, en fait, pour boucher les trous [...] Les gens arrivent en disant "Oh, je vais vous aider, on va vous aider, on va faire le jardin ensemble !" C'est ça... Et en un an et demi de présence, ils n'ont jamais rien fait ». (Georges, 60-70 ans, retraité, juriste, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

Le sentiment de solitude est encore plus prépondérant chez les enquêté·es qui ont souhaité mettre en place une gestion coopérative ou horizontale de leur copropriété, et qui constatent un désinvestissement progressif des autres copropriétaires. On retrouve cette situation là où le passage du syndic professionnel au syndic coopératif ou bénévole est le fruit d'une mobilisation collective. Suite à un important travail de contrôle des activités du syndic professionnel, les propriétaires sont parvenus à destituer ce dernier en assemblée générale pour mettre en place une gestion bénévole. Or, à la suite de basculement, deux types de situations se dessinent : soit la gestion bénévole aboutit à une dynamique d'appropriation collective du système décisionnel (le conseil syndical se consolide, voire s'élargit à l'ensemble de la copropriété) ; soit les copropriétaires s'en remettent progressivement au syndic non professionnel qui se met finalement à porter l'intégralité de la gestion collective de la copropriété. Ce constat est partagé par Fabien, Élisabeth et Miguel, chez qui la délégation tend à dépasser le seul prisme du travail décisionnel ou administratif, pour recouvrir des champs qui relèvent de l'entretien courant et de la maintenance quotidienne de la copropriété, comme la réparation du digicode ou le remplacement d'une ampoule grillée. Le cas de Fabien est d'autant plus significatif que la gestion coopérative s'est finalement soldée par une délégation à son encontre, alimentant le burn-out qu'il a vécu quand les relations se sont judiciairisées au sein de sa copropriété.

1.3. *La gestion bénévole en pratiques : l'exemple des dépenses d'entretien et des modalités de gestion financière*

L'étude des modalités de gestion des parties communes et de gestion comptable adoptées dans les copropriétés des enquêté-es permet de comprendre en creux les effets de la gestion bénévole sur les dynamiques collectives à l'œuvre. Nous prendrons deux exemples pour soutenir cette analyse : les dépenses d'entretien et les modalités de gestion financière.

- **La gestion des parties communes et ses conséquences sur l'action collective**

La plupart de nos enquêté-es font appel à des professionnel·les pour l'entretien ménager des parties communes de leur copropriété – soit en missionnant des prestataires, soit des aide-ménagères qui peuvent être parfois non déclaré·es. Une partie des SNP font néanmoins le choix d'étendre la gestion bénévole à l'entretien des parties communes, en s'affranchissant de faire appel à du personnel dédié. Ainsi, 7 de nos enquêté-es (3 en Île-de-France et 4 dans l'Orne) ont mis en place un système d'autogestion du ménage, voire même d'autoréalisation de petites réparations des parties communes. Les copropriétés concernées ont pour point commun d'être de taille réduite, c'est-à-dire moins de 7 lots⁵³. Cette autogestion est souvent motivée par des considérations budgétaires, à l'exception de la copropriété d'Élisabeth, où l'autogestion des poubelles de tri sélectif et l'entretien du jardin semblent pensés comme une forme de résistance à la délégation professionnelle voulue par le copropriétaire qui refusait le mode de vie communautaire des autres résidents. Cette autogestion peut néanmoins représenter une charge supplémentaire pour le syndic non professionnel, qui se retrouve souvent à assumer la coordination du fonctionnement collectif, et doit parfois vérifier que chacun fasse sa part. Georges, par exemple, se retrouve ainsi à contrôler les tours de rôle et à assumer le travail des autres quand ces derniers n'ont rien fait - ce qui semble souvent arriver :

« Il y a un des copropriétaires qui avait dit lors de la vente de son appartement qu'il entretenait, donc, en fait, la cage d'escalier, qu'il la balayait, que ci, que ça. Et quand j'ai vu, donc, en fait, la dame qui... Enfin, la maman du monsieur qui a acheté, parce que c'était un jeune, elle m'avait dit « oui, mais c'est Monsieur Untel qui entretenait... » Je dis « comment ? Qui entretenait quoi ? » « Qui entretenait le hall de l'immeuble et l'escalier ». Je lui ai dit « écoutez donc, en fait, depuis... En un an et demi, je ne l'ai jamais vu tenir un balai. Donc, il n'a jamais nettoyé le hall de l'immeuble et il n'a jamais nettoyé l'escalier puisque c'est moi qui le fais » ». (Georges, 60-70 ans, retraité, juriste, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

Lorsque cette autogestion fonctionne correctement, elle peut contribuer à renforcer le collectif, comme chez Élisabeth où, nous l'avons vu, l'autogestion de l'entretien du jardin est avant tout pensée comme un moyen de renforcer la cohésion du groupe. Les gratifications de ce « travail du commun » vont donc au-delà des économies potentielles de charges (Servain, 2022), qui paraissent peu significatives au vu des conditions matérielles d'existence privilégiées des ménages de sa résidence. C'est avant tout l'amour des lieux et les liens interpersonnels qui attachent les résident·es les uns aux autres et qui les motivent à entretenir le jardin de façon événementielle, une à deux fois par an, en terminant le travail par une fête.

⁵³ À l'exception de la copropriété de Gontran dans l'Orne, qui compte 12 lots.

- **Le système de gestion à l'épreuve des pratiques comptables**

Au niveau des pratiques comptables, certains enquêtés recourent à l'assistance de professionnels de la comptabilité, notamment dans les grandes copropriétés des années 1960 (Maurice, Michel), plus rarement dans des copropriétés de petite taille (Fabien). D'autres recourent à une assistance informatique par l'intermédiaire d'une plateforme (cf *supra*). La plupart de nos enquêtés semblent néanmoins « bricoler » leurs propres outils de gestion sur Excel pour assurer la comptabilité. Ce mode opératoire s'accompagne parfois d'une gestion « flottante », dans laquelle le SNP doit parfois avancer l'argent aux autres propriétaires.

Sur le plan de la gestion financière, on retrouve schématiquement deux configurations au sein de notre échantillon : ceux qui provisionnent les charges et disposent d'un fonds travaux, et ceux dont la trésorerie est décrite comme « flottante ».

Plus de la moitié de nos enquêtés (14) privilégient le provisionnement régulier des fonds de charges et de travaux, que ce soit de façon semestrielle, trimestrielle ou mensuelle. Cette pratique favorise une logique de projet pour planifier l'entretien courant et les travaux d'envergure. La constitution régulière d'une trésorerie facilite en effet tant la programmation des interventions que l'acceptabilité sociale des dépenses importantes. Dans certains cas, cette trésorerie est alimentée par la copropriété elle-même, comme chez Shirley, où des antennes relais d'opérateurs mobiles louent la toiture de l'immeuble, ce qui rapporte 26 000 € par an à la copropriété. Une telle somme permet ainsi de compléter les appels de fonds pour envisager une rénovation totale de la copropriété :

« Ce qui veut dire que ces 26 000 euros par an, si on voulait, si on n'avait pas de travaux à faire, ce serait pratiquement le budget normal de l'évolution, de la gestion de cet immeuble. C'est-à-dire que ça consiste à payer l'électricité, l'ascenseur, le personnel d'entretien, parce qu'il y a une société qui vient entretenir les locaux, les parties communes, le traitement des poubelles, c'est-à-dire qui sort et qui rentre les poubelles, etc. Donc si on voulait ce serait, on pourrait ne pas avoir à payer de charges du tout. Nous avons continué la politique de monsieur Leprêtre qui était celle d'appeler quand même de l'argent tous les trimestres. Lui faisait ça au réel, nous on fait ça en suivant la procédure de l'ARC » (Robert, retraité cadre commercial, le mari de Shirley).

À l'inverse, une petite moitié d'enquêtés (10) lancent des appels de fonds uniquement en fonction des besoins, c'est-à-dire au fur et à mesure de la réception des factures de charges courantes et des entreprises intervenant pour des travaux. Un tel fonctionnement entretient une gestion financière à flux tendu qui peut alimenter une forme d'inertie collective au sein de la copropriété. Ainsi, plusieurs enquêtés ont témoigné d'une gestion « flottante », dans laquelle le SNP doit parfois avancer l'argent aux autres propriétaires. C'est par exemple le cas d'André qui attend parfois plusieurs mois que les autres propriétaires le remboursent, mais aussi de Miguel qui a dû avancer 2000 € à sa copropriété, car il avait mal anticipé l'augmentation des coûts de l'énergie :

« L'année dernière, avec l'augmentation du gaz, notre budget de l'année dernière était trop juste. Là, j'ai avancé de l'argent pour ne pas être en négatif. Sur fonds propres. Là, c'est sur mes fonds propres. [...] Depuis, je me suis remboursé. J'ai fait un virement de mon compte perso. Ça, on en avait parlé dans une réunion ». (Miguel, 41-59 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 19 lots en Île-de-France).

André avance également de l'argent à ses voisins, selon une gestion qu'il qualifie lui-même de « flottante » :

« C'est vraiment une copropriété un peu bancale. Parce qu'en ce moment, pour tout te dire, on n'a pas de banque. Donc c'est moi, en fait, qui joue le rôle de banque, ce qui est, je pense, totalement illégal. C'est en cours, on est en train de... Alors, on n'a plus de banque parce qu'on s'est fait éjecter de la caisse d'épargne. Après, différents problèmes. Alors, la dernière fois, c'était un peu un quiproquo avec la banque. Mais bon, comme on avait un passif, ça a joué. Et le passif, c'était ces problèmes d'impayés qui faisaient que moi, des fois, la trésorerie, j'avais du mal à suivre. Il y a eu quelques difficultés. Donc, comment je fais ? J'endosse les dettes des autres. [...] Enfin, j'attends qu'ils m'en remboursent. [...] C'est-à-dire que la provision, donc, c'est les 2500 à se partager. Et ils me le règlent comme ils veulent. Dans les réunions, c'est toujours "on va le faire tout de suite". En général, il y avait un copropriétaire sur quatre qui réglait correctement. Les autres, c'était réglé à la réunion suivante ou après une relance ». (André, 60-70 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 4 lots en Île-de-France).

Chez André comme chez Miguel, ces pratiques entraînent une certaine inertie dans la vie de la copropriété, comme nous le verrons plus loin.

1.4. La communication entre les copropriétaires

La communication entre les copropriétaires semble un facteur essentiel pour comprendre l'intensité variable des dynamiques collectives au sein des copropriétés gérées bénévolement. Les pratiques de nos enquêté-es en la matière semblent osciller entre deux pôles. Certains recourent à des modes de communication distanciés et non personnalisés (mails collectifs, groupe WhatsApp, lettre d'informations, gazette, voire parfois site web dédié). D'autres privilégient des approches plus individualisées pour diffuser les informations et mobiliser les acteurs, comme le porte-à-porte ou les rencontres informelles dans les parties communes, le téléphone, les mails personnalisés, et parfois même le recours à des réunions spécifiques avec un copropriétaire. On remarque toutefois que la plupart des enquêté-es se montrent globalement peu réflexifs quant à l'incidence des modes de communication sur le système de décision en place et sur les ressorts de l'entente et des dynamiques de travaux. Pour certains, diffuser l'information ou s'enquérir des opinions des uns et des autres constitue même une corvée supplémentaire. Seuls quelques-uns insistent sur l'intérêt de construire un consensus ou de fabriquer le consentement en amont des assemblées générales, par un travail de communication, comme Patrick :

« Moi, lorsque je vais en AG pour défendre des résolutions, je m'arrange toujours pour avoir un accord de principe de base avant l'AG. Je pense que dans la philosophie de la copropriété, il vaut mieux préparer les différentes résolutions. Ça ne sert à rien d'aller au clash, hein. De faire voter... Enfin, de présenter des points à l'ordre du jour tout en sachant que ça ne sera jamais accepté. C'est du travail inutile ». (Patrick, 60-70 ans, architecte, SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région).

1.5. Les AG et les prises de décisions (travaux)/ les conflits

D'un point de vue juridique, l'assemblée générale est une obligation légale pour réguler une copropriété : elle formalise la prise de décision et encadre les orientations futures pour la vie de l'immeuble. Au sein de notre échantillon, cette « sacralisation » de l'assemblée générale n'est pas perçue de la même façon d'un-e enquêté-e à l'autre. Les différences à l'œuvre dépendent moins des profils sociologiques et des trajectoires d'engagement des syndics non professionnels présentés dans les chapitres précédents, que des caractéristiques sociales et spatiales des copropriétés et des projections résidentielles de leurs membres. Quatre configurations se dégagent des récits de nos enquêté-es : l'AG comme formalité qui rythme la vie des copropriétés ; l'AG comme moment de convivialité ; l'AG comme épreuve ; et enfin, les AG « flottantes » ou « distancées ».

- **L'AG comme formalité qui rythme la vie sociale de la copropriété**

Pour une partie des enquêté-es (6), l'assemblée générale est perçue comme un rituel, une formalité qui rythme la vie de la copropriété. On retrouve cette configuration chez Shirley et Miguel, qui sont accompagnés par l'ARC et s'impliquent dans un travail administratif conséquent, en se conformant aux recommandations de l'association. On retrouve également cette perception chez certains professionnel·les de l'immobilier et du bâtiment comme Patrick et Didier, pour qui l'AG annuelle s'inscrit dans une logique de transparence : elle permet de montrer aux autres copropriétaires l'étendue de leur travail et de présenter leurs projets pour la copropriété. Au sein de ce groupe, la préparation de ce rituel implique un important travail administratif, qui suppose d'avoir conservé l'ensemble des factures et des justificatifs de dépenses pour se prémunir de toute critique ou de toute anomalie potentielle. Certains SNP complètent ce travail administratif par un travail relationnel visant la fabrique du consensus en amont des résolutions qui vont être présentées. C'est notamment le cas de Patrick, architecte, qui plébiscite l'efficacité – comme on l'a vu précédemment – mais aussi de Didier, agent de maintenance, qui sonde les copropriétaires en amont pour faciliter les décisions :

« Moi, j'ai la chance ici. Soit je vais déclencher des travaux à la demande d'un habitant. On se croise, il m'en parle, il m'envoie un mail ou me téléphone. Soit c'est moi qui vais proposer des travaux tout en sachant que ça sera accepté parce que je sais que tout le monde est sur la même longueur d'onde. Pour la façade-là, j'ai vraiment attendu de savoir que tout le monde était OK. Je n'avais pas préparé un boulot pour faire un vote en me disant que ça allait être refusé. Donc là, c'est pareil. Pour l'histoire de la cage d'escalier, je vais demander déjà aux gens s'ils sont OK. Après, je ferai l'Assemblée Générale pour faire voter. Et puis, je ferai les devis. Je ne travaillerai pas pour rien. J'ai vu des réunions de syndic privé tourner en rond, beaucoup ». (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France).

- **L'AG comme scène de convivialité qui renforce le collectif**

Chez 6 de nos enquêté-es, l'AG est vécue comme un moment de convivialité qui contribue à consolider et entretenir le collectif. On retrouve cette représentation essentiellement dans des copropriétés de taille assez réduite. C'est le cas de Christian, retraité, chauffeur routier dans l'Orne. Ce syndic d'une copropriété de 6 lots décrit l'AG comme « la réunion », qui se fait « à la bonne franquette », chez lui. Tout le monde est là en général : « *les gens ne se plaignent pas, apparemment ça marche bien. Il n'y a jamais eu de souci particulier* ». Le fait de faire les AG aux domiciles des uns et des autres semble de ce point de vue faciliter la création relations interpersonnelles. Julien, raconte que « *ça se faisait assez*

facilement, quoi. Il y avait vraiment une bonne entente, une bonne cohésion entre nous » (Julien, 30-40 ans, chargé d'affaires, SNP d'une copropriété de 4 lots dans l'Orne).

Élisabeth note que les AG sont plus intenses quand c'est « un petit collectif », car tout le monde se sent obligé de prendre la parole sur chaque thématique. Elle évoque le côté « psychologique » de la chose et les rapports de force : « *Quand vous rentrez, vous vous animez une AG, vous faites autant de psychologie que d'administratif, en fait. Parfois, il y a des rapports de force* ». Elle ajoute :

« On discutait beaucoup, parce que comme on est très peu nombreux, finalement, on discute plus. Par exemple, quand vous avez un grand groupe, vous discutez beaucoup moins, les prises de parole sont beaucoup moins spontanées. Les prises de parole, ce n'est pas un sujet. De ce fait, vous aviez, je trouve, un... Ouais, beaucoup de débats, mais en réalité, on arrivait à s'entendre. C'était un peu Koh-Lanta. C'est un peu ça, ce qu'on appelle ces alliances. Mais ça restait bon enfant. Et c'est d'autant plus exacerbé, je trouve, quand on est en proximité. Et un petit groupe où effectivement tout le monde prend la parole, quoi, sur chaque sujet. Et puis tout le monde, il n'y a pas quelqu'un qui ne prend pas la parole, qui n'a pas son avis, parce qu'on se connaît tellement... Vous n'êtes pas dans une grande AG où vous avez 100 personnes, le syndic qui décide l'ordre du jour et puis, vous n'osez pas forcément prendre la parole ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

Mathieu, intermittent du spectacle et syndic d'une copropriété de plus grande taille (14 lots) considère que c'est grâce au travail de sa voisine psychologue que les AG sont désormais « conviviales », alors qu'elles étaient auparavant un « vrai sujet de tensions » :

« Depuis qu'[elle] est là, elle a bien bossé pour aplanir les tensions, pour expliquer. Les tensions sont vraiment moins sensibles. C'est hyper agréable. Il y a plus de 3 ans, alors que l'AG d'avant avait été une catastrophe, ça avait été l'enfer. Heureusement qu'on n'est pas nombreux. On a quand même réussi à faire voter 700 000 euros de travaux sans éclat de voix et dans une relative bonne ambiance. Même dans une bonne ambiance ». (Mathieu, 41-59 ans, intermittent du spectacle, SNP d'une copropriété de 14 lots en Île-de-France).

- **L'AG comme mise à l'épreuve**

Chez 7 de nos enquêtés, l'assemblée générale est appréhendée comme une épreuve au cours de laquelle leur légitimité pourrait être remise en question. Ce vécu est perceptible chez les SNP qui exercent dans des copropriétés de plus grande taille et logeant des populations mixtes en termes de trajectoires résidentielles. C'est par exemple le cas de la copropriété de Coralie, 17 lots, où l'AG peut mettre en lumière les divergences d'intérêts entre les propriétaires occupants et les bailleurs. Elle raconte comment elle s'est progressivement rendue compte de tensions lancinantes qui innervent les rapports de voisinage suite à des AG mouvementées :

« Il y a quand même pas mal d'histoires [dans cette copropriété]. [...] Il y en a qui voulaient un ascenseur, il y en a qu'ont voté contre. Il y en a qui voulaient une rampe pour les poussettes, il y en a qu'ont voté contre. Il y en a qui ont tendance à prendre les parties communes pour chez eux, à stocker dans le local vélo ». (Coralie, 41-59 ans, ingénieure, docteure des TPE, SNP d'une copropriété de 17 lots en Île-de-France).

Maurice a quant à lui subi « *une sorte de putsch* » organisée à son encontre par un groupe de copropriétaires qui, selon lui, « *représentaient l'extrême droite. Des petits blancs qui ne se sentaient plus à leur place dans des bâtiments où il n'y avait plus que des Maghrébins, des Turcs, des Sri Lankais* ». Ces copropriétaires avaient organisé une fronde pour le destituer, lui reprochant une gestion trop chère et un trop grand nombre de rappels aux règles, notamment pour diminuer les impayés :

« Ils trouvaient qu'on dépensait trop, donc avec eux, les choses seraient beaucoup moins chères. Alors qu'est-ce qu'ils nous reprochaient ? Ben, c'était qu'on était trop sévères avec les gens, qu'il y avait des bons propriétaires et des mauvais propriétaires, que nous, c'est vrai qu'on passait notre temps à allumer les gens, ma collègue par oral et moi, par recommandé, tous ceux qui laissaient leurs ordures sur le palier, soi-disant pour 5 minutes, mais le soir, ils y étaient encore, ceux qui ne payaient pas, évidemment » (Maurice, > 70 ans, retraité, ingénieur technico-commercial, et ancien conseiller municipal, SNP d'une copropriété de 342 lots en Île-de-France).

Pour d'autres enquêtés, l'AG est perçue comme un révélateur du désinvestissement des autres copropriétaires pour la gestion bénévole. Gontran fait par exemple face à un fort taux d'absentéisme dans ses AG. Or, note-t-il, « *l'AG, c'est une occasion de créer des liens avec les autres copropriétaires. Alors, si les gens viennent pas, ben ils viennent pas, voilà* ». Néanmoins, il constate que la seule AG où tout le monde était présent, c'est celle où il comptait leur annoncer sa proposition de démission pour passer en syndic professionnel : « *bizarrement là, ils sont tous venus pour dire "non surtout pas"*. Toujours [pour un] argument financier, ce qui est facile à comprendre ». Georges, multi-syndic dans l'Orne, vit une situation similaire : s'il s'efforce de se conformer aux normes juridiques en transmettant les documents en amont, il constate chaque année que personne ne les regarde :

« Quand on a une réunion, une assemblée générale, dans les 15 jours avant, je renvoie le bilan financier, les documents pour pouvoir les regarder avant. S'ils ont besoin. Mais je vois bien que la plupart, ils n'ont pas regardé ». (Georges, 60-70 ans, retraité, juriste, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

Michel déplore quant à lui la désertion de plus en plus massive des copropriétaires dans les AG. C'est pour cette raison qu'il estime que les « jeunes » jouent un rôle fondamental, car ils posent des questions gênantes qui bousculent la gestion de plus en plus professionnalisée à l'œuvre au sein de sa grande copropriété des Grandes Terres.

« Actuellement, ce qu'il y a, c'est que de plus en plus, on a de moins en moins de personnes qui peuvent donner leur avis. Ce qui est important, j'ai toujours espéré dans les réunions, moi, avoir tout type de personnes, y compris des candides. Et un candide, dans une assemblée, qui dit, "écoute, Michel, moi, je ne comprends pas, tu me parles de ça, à quoi ça correspond et pourquoi tu le fais ?" Et on est obligé de l'expliquer. Eh bien, des fois, ça ouvre des portes qui sont vachement importantes. Je peux vous dire, tous les travaux que l'on fait avec des candides, c'est quelque chose qui est extrêmement prolifique. Alors, c'est pour ça que, quand il y avait des jeunes, les jeunes, ils débayaient le terrain » (Michel, > 70 ans, retraité, ingénieur/cadre commercial, SNP d'une copropriété de 1461 lots en Île-de-France).

- **Les AG à distance ou flottantes**

Enfin, certains enquêtés, comme Pascal ou Christophe, déclarent ne pas faire systématiquement d'AG annuelle dans l'une de ses copropriétés. Christophe, notaire à la retraite dans l'Orne, considère que ce n'est pas forcément nécessaire pour une copropriété aussi « modeste » (4 lots) qui ne réunit que deux copropriétaires :

« On ne faisait jamais de PV d'assemblée entre les représentants de la SCI qui sont au rez-de-chaussée, et puis nous, mon épouse et moi, on faisait jamais d'assemblée. On se passait un coup de fil, ou on se rencontrait quand il y avait besoin. Mais les assemblées étaient plutôt informelles. [...] Il y a quelques années, on a refait la toiture de l'immeuble, enfin... et honnêtement, on s'est réunis autour d'un apéritif et puis on a choisi le devis et puis chacun a payé ses tantièmes ». (Christophe, >70 ans, retraité, notaire, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne)⁵⁴.

Christophe précise que c'est la création du Registre National des Copropriétés (RNC) qui l'a poussé à formaliser des procès-verbaux. Il a reçu des relances automatiques pour s'y enregistrer, ce qui l'a contraint à rédiger des PV d'assemblée générale, comme il l'explique :

« J'ai fait [des PV d'AG] pour la forme, quand ce fameux registre me l'a demandé. Et puis je faisais signer aux représentants de la SCI en dessous, mais honnêtement on n'avait pas besoin de ça. [...] [Avant], on nous relançait régulièrement pour que j'envoie les PV. Maintenant, je sais pas, on me relance plus, alors je les envoie plus, c'est très bien ». (Christophe, >70 ans, retraité, notaire, SNP d'une copropriété de 3 lots dans l'Orne).

Marie, dont la copropriété parisienne ne compte que 5 lots, choisit d'organiser les AG en visioconférence, tant pour des raisons pratiques que parce qu'au sein de sa résidence, les copropriétaires ont des emplois de cadres ou de professions intellectuelles qui les amènent à être régulièrement en déplacement :

« Une fois par an pour la gestion courante et si besoin, on fait des AG exceptionnelles. C'est vrai que c'est assez facile quand on est cinq de pouvoir se réunir assez vite et caler une date assez vite. On le fait généralement en visio. Depuis le Covid, comme on n'est personne, à part un qui habite sur place, on n'a pas de local ou autre. Finalement, on fait en visio et ça marche très bien ». (Marie, 30-40 ans, cheffe de projets, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

La remarque de Marie témoigne ainsi d'un certain « effet COVID » sur l'organisation des AG et la vie collective dont d'autres témoignages se font l'écho : les confinements successifs des années 2020 et 2021 ont en effet banalisé le recours à la visioconférence ou au vote par procuration, si bien que

⁵⁴ Aussi, bien que la copropriété ait été immatriculée et qu'un syndic non-professionnel ait été nommé, les obligations légales ne sont pas respectées. Cette situation fait écho à une partie des copropriétés étudiées par T. Simaillaud (2022) et qui sont répertoriées avec un syndic « non connu ». Le suivi longitudinal du RNC pour l'Orne nous a en effet permis de relever des « creux » d'une année sur l'autre : sur 3 ans, la colonne syndic d'une même copropriété peut être complétée « bénévole » la 1^{ère} année, « non connu » la 2^{ème} puis de nouveau « bénévole » la 3^{ème} avec un même représentant légal. Aussi, « nos » copropriétés en syndic bénévole peuvent finalement correspondre à une partie de celles ayant un syndic « non-connu » étudiées par T. Simaillaud.

certaines AG sont organisées selon des formats hybrides, à distance, ou simplement désertées par la majorité des copropriétaires.

2. Le SNP : un rôle d'impulseur ?

À l'origine de cette recherche, nous posons l'hypothèse qu'un syndic non professionnel était susceptible d'impulser plus facilement qu'un syndic professionnel une « mise en mouvement » de sa copropriété, afin de déployer des travaux de plus ou moins grande envergure. Nous proposons ici de tester cette hypothèse, en regardant à la fois dans quelle mesure la prise de fonction accompagne un processus d'incorporation d'une préoccupation patrimoniale auprès des enquêté-es, mais aussi d'analyser si ces derniers ont le sentiment que cette attention pour le devenir du bâti s'est diffusée auprès des autres copropriétaires.

La typologie des SNP présentée en chapitre 3 donne déjà des éléments de réponse : elle permet de comprendre qu'une partie des enquêté-es s'est engagée dans cette fonction en se reposant sur des dispositions professionnelles et relationnelles acquises au cours de leur trajectoire biographique ou héritées de leur socialisation. Elle montre aussi comment l'intensité de l'engagement est corrélée à des variables sociologiques classiques (âge, genre, classe sociale, profession, niveau de diplôme), mais aussi aux caractéristiques du bâti : plus une copropriété est grande, et plus intense sera le niveau d'engagement. Les ensembles des Trente Glorieuses intensifient d'autant plus l'implication bénévole que ces architectures sont souvent dotées d'équipements qui ne sont pas individuellement maîtrisables par les occupant-es (chauffage central, ascenseur, parfois équipements publics intégrés...) (Jeantet, 1987).

2.1. *Les profils-types des syndics de copropriétaires à l'épreuve des dynamiques de travaux à l'œuvre au sein de leur copropriété*

En suivant les pistes esquissées précédemment, il est donc possible de mettre notre typologie de syndic non-professionnel en perspective, en montrant en quoi la rationalité des acteurs et leur sens de l'engagement résonnent avec leur logique d'action et leur disposition à jouer un rôle d'impulseur d'une dynamique de travaux dans leur résidence.

- **Le groupe des cadres retraités : des SNP bâtisseurs ?**

Le « bilan » de notre groupe de cadres retraités en matière de travaux ou de transformations organisationnelles les fait apparaître à plusieurs égards comme des « bâtisseurs »⁵⁵ qui lancent volontiers de grands projets au sein de leur copropriété.

Qu'il s'agisse de Michel, Maurice, Claude ou encore Shirley, nos quatre cadres retraités parisiens s'épanchent longuement en entretien sur les différentes réalisations qu'ils ont menées, souvent non sans fierté. Claude a par exemple réalisé quatre gros chantiers depuis sa prise de poste, qui ont chacun impliqué de faire appel à un architecte : la réfection des parties communes, le ravalement de l'étanchéité des balcons, la réhabilitation de la toiture, et la rénovation des conduits d'aération. Il explique s'être acculturé à son rôle de maître d'ouvrage au fur et à mesure de ses expériences. Il estime finalement avoir appris de ses erreurs, comme ne pas forcément prendre l'architecte le moins cher,

⁵⁵ En écho à l'expression de « maire bâtisseur » que l'on retrouve dans la littérature en études urbaines (Bellanger, 2004).

vérifier l'immatriculation de l'entreprise de travaux, ou encore monter un dossier de financement auprès de la Caisse d'Épargne et du Crédit Foncier.

Michel apparaît également comme un bâtisseur – un rôle à mettre en relation avec son attachement pour sa résidence, labellisée Patrimoine du 20^e siècle depuis 2008. En témoigne la grande fierté avec laquelle il nous montre, au cours de l'entretien, un numéro spécial de la brochure du Ministère de la Culture consacrée à sa résidence, qui lui sert de support pour exposer à l'enquêteur certaines de ses réalisations : les ravalements des façades, la réfection des toitures, la rénovation des halls, etc. Mais au-delà des réalisations architecturales qu'il a impulsées, l'une des réalisations dont il est le plus fier concerne plus directement la gestion des équipes de personnels. Il a impulsé de ce point de vue des réformes qu'il faut relier aux grandes transformations du travail qui ont traversé les années 1980 et 1990 : la mise en place générale des outils informatiques et l'externalisation progressive des services. Ainsi, sa copropriété comptait 68 salarié-es à son arrivée en 1988, et n'en comptait plus qu'une quarantaine à son départ en 2001. Il a ainsi entrepris un important travail de rationalisation de la masse salariale en externalisant progressivement la plupart des tâches d'entretien et de maintenance, et en accompagnant l'informatisation du travail administratif et la robotisation de certaines activités (notamment pour la collecte des déchets). La réalisation dont il est le plus fier concerne l'amélioration des conditions de travail des salarié-es, par le biais de la construction d'un bâtiment dédié :

« On payait à ce moment-là [des bureaux] au centre commercial très chers, et je me suis dit : "on va essayer de se faire un petit pavillon à nous". Donc, on a réussi avec certains travaux à faire ce bâtiment qui est à nous, chez nous. [...] Ça nous a coûté quand même pratiquement 2 millions. Mais on a réussi à le payer sans qu'il y ait une augmentation de charge ». (Michel, > 70 ans, retraité, ingénieur/cadre commercial, SNP d'une copropriété de 1461 lots en Île-de-France).

Son récit témoigne d'une préoccupation pour le bien-être des salarié-es de la copropriété, via l'intégration d'équipements de base jusque-là inexistantes : une cuisine, des sanitaires, des vestiaires... Cette préoccupation provient selon lui de son expérience de cadre au sein d'une grande entreprise américaine. Ainsi, lorsqu'on lui demande *« pourquoi vous avez besoin de mettre autant de services pour le personnel ? »*, il répond : *« Écoutez, moi, je suis passé par la case également d'être un employé d'entreprise où on avait tout et plus. Dans les grandes boîtes américaines, on avait tout à demeure pour pouvoir bien bosser »*. Les transformations managériales impulsées dans sa copropriété et dont il se fait le récit résonne avec les instruments de gouvernement du capitalisme connexionnisme qui se diffusent à la même époque (Boltanski, Chiapello, 1999) : la sous-traitance généralisée et la logique de projet pour mieux planifier le travail salarié. À cela s'ajoute un important travail relationnel auprès des députés et des acteurs politiques pour faire évoluer la législation relative aux copropriétés. Il explique ainsi être à l'origine de plusieurs décrets qui ont fait évoluer la loi de 1965, comme l'assermentation du personnel pour émettre des PV auprès des automobilistes mal-garés dans les parkings, ou encore dans le cadre de la résorption des impayés de charge.

En ce sens, la manière dont Michel se positionne dans ses discours permet d'entrevoir l'incarnation d'un « réformateur » au sens qu'en donne Sylvie Tissot (2007), à savoir un acteur qui inscrit son engagement *« dans une activité à la fois cognitive (construction de cadres d'analyse des "problèmes sociaux"), sociale (fabrication d'un réseau pour les promouvoir), et aussi "militante" »* (Tissot, 2007 p. 13). On retrouve des caractéristiques similaires chez Maurice, SNP d'une très grande copropriété construite durant la même période, et dont l'engagement pour le collectif s'adosse étroitement à son

expérience parallèle d'adjoint au maire de sa commune. Cette posture réformatrice est donc corrélée à la taille de la copropriété gérée, même si on retrouve des positions similaires chez Claude, et dans une moindre mesure chez Shirley.

Gontran fait en revanche exception au sein de ce groupe. Déjà parce qu'il se désintéresse du travail de maintenance et de réhabilitation qu'il associe à un travail « technique » qui devrait être délégué à des copropriétaires occupants. Mais aussi parce que plus généralement, il n'y voit pas trop d'intérêt compte tenu du faible rendement locatif des investissements lié aux caractéristiques du marché immobilier ornaï. Ainsi, Gontran indique que si l'isolation thermique des logements de sa copropriété apparaît nécessaire, la plupart des logements étant classés E, F, voire G, encore faudrait-il que l'opération soit rentable financièrement :

« Il faudrait le faire, moi, je suis favorable pour le faire, faisons faire avec en arrière-pensée quelle rentabilité. Puisque moi, je loue mon appartement 500 euros par mois, s'il faut que ça me coûte plus que ça, je le fais pas ».
(Gontran, >70 ans, retraité, ingénieur/ directeur des ressources humaines, SNP d'une copropriété de 12 lots dans l'Orne).

- **L'incidence du genre dans les dynamiques de travaux : les femmes très diplômées du public et des jeunes accédants en gestion coopérative**

Au sein des deux autres groupes de SNP de notre typologie qui se reposent sur l'action collective pour gérer leur copropriété – les femmes très diplômées et les jeunes accédants – les dynamiques de travaux présentent des caractéristiques similaires. Ces deux groupes tendent à impulser des travaux de plus ou moins grande envergure dans leur copropriété, en s'appuyant sur des discussions prises collégialement au sein du conseil syndical. Ce qui les distingue dans leur rapport à l'action collective semble à la fois lié à des différenciations de classes et de genre. On a vu l'incidence de la classe sociale dans le chapitre précédent, avec l'exemple de Marie : cette cheffe de projet à Paris s'est appuyée sur les normes professionnelles de son environnement pour mobiliser des instruments d'action publique lui permettant de financer la rénovation en profondeur de son immeuble.

L'incidence de la socialisation de genre peut surtout se comprendre dans la façon d'impulser les tâches les plus chronophages : les hommes SNP semblent plus prompts à se reposer sur le collectif pour impulser les projets, là où les femmes apparaissent plus à l'initiative et prêtes à assumer la supervision des tâches logistiques – constat corroboré par les recherches en études de genre montrant l'inégale distribution du travail de coordination en contexte d'action collective (Haicault, 1984). Nous retiendrons les exemples de Coralie et Mathieu pour asseoir notre démonstration.

Coralie, ingénieure, docteure des TPE, semble faire preuve d'une gestion « clinique » dans la manière dont elle se saisit des besoins de son immeuble. Comme d'autres femmes très diplômées de notre échantillon, elle raisonne à partir de ses compétences et normes professionnelles – en particulier sa connaissance de la législation du code de l'Environnement – pour planifier les projets de travaux et se montrer réactive en cas d'urgence.

« Il y a quand même pas mal de choses à faire, pas mal de travail. Là, c'était juste avant les JO, quelqu'un s'est aperçu dans l'immeuble qu'il y avait des balcons avec des grosses fissures. On ne peut pas dire prêts à tomber, mais on ne sait pas quand. Donc voilà, incertitude. Un risque, un enjeu de sécurité. On a eu la chance

de trouver une société qui a eu un désistement. Et puis, il a eu pitié de moi. Je lui ai dit que je suis bénévole, que tout est sur ma responsabilité, que j'ai trois enfants, que je ne voulais pas aller en prison. Il a eu un désistement et il nous a donné ce chantier ». (Coralie, 41-59 ans, ingénieure, docteure des TPE, SNP d'une copropriété de 17 lots en Île-de-France).

On a déjà présenté cet extrait pour mettre en évidence sa conscience du risque juridique. Ce témoignage montre aussi comment le collectif de copropriétaires est envisagé comme une ressource pour prendre connaissance des besoins de l'immeuble. Elle s'appuie sur le regard des autres copropriétaires pour veiller sur l'état du bâti (Denis et Pontille, 2022), tout en assumant la responsabilité qui lui incombe en tant que présidente du conseil syndical. Son discours s'inscrit directement dans le sillage de l'éthique féministe du *care* (Gilligan, 1982 ; Tronto, 1993) : il témoigne à la fois d'une réactivité immédiate dans la prise en charge d'un besoin, mais aussi d'une éthique de la responsabilité – la sienne et celle de ses interlocuteurs – qui l'amène à faire preuve d'ingéniosité pour déclencher une intervention, dans un contexte de pénurie d'artisans disponibles. Dans le cas présent, elle a mis en scène son statut de mère et de bénévole pour susciter la pitié de son interlocuteur, et surtout pour le mettre face à ses responsabilités morales face au risque juridique qu'elle encourt.

À l'inverse, Mathieu semble plus apte à se reposer sur le collectif et sur les sollicitations des autres résident-es pour mettre en œuvre des travaux et faire avancer les process en cours. Sa copropriété, livrée il y a 9 ans, est actuellement en procédure judiciaire à l'encontre du promoteur pour une multitude de malfaçons et de défauts de construction. En l'occurrence, quelques mois après la livraison de l'immeuble, le portail d'entrée est tombé en panne et des problèmes structurels sont apparus, obligeant la copropriété à piétonniser la cour d'immeuble et à y empêcher le stationnement des voitures. Or, c'est suite aux nombreuses sollicitations des locataires et des propriétaires que la procédure et les interventions ont pu avancer et que des perspectives d'intervention se dessinent. L'élément le plus significatif dans l'accélération du calendrier semble être le changement de système de gestion : le passage d'un syndic bénévole à un syndic coopératif a permis de mieux diviser le travail et d'alléger la charge de Mathieu pour faire avancer le dossier, tant sur le plan juridique que technique.

Dans un autre registre, chez Fabien, c'est le collectif qui s'est reposé sur lui, ce qui l'a conduit à l'épuisement :

« C'est moi qui faisais toutes les recherches, et à la fin, je leur demandais "est-ce que ça vous va si on fait ça ?" Et souvent, ils disaient oui. Mais c'est plus un rôle de valideur que de recherche, on va dire. C'est moi qui faisais quoi ? C'est moi qui planifiais les rendez-vous, qui ouvrais la porte, qui envoyais des mails, qui cherchais les prestataires, qui payais les prestataires, qui convoquais l'Assemblée Générale Urgente, etc. Je faisais les comptes rendus ». (Fabien, 30-40 ans, ingénieur, SNP d'une copropriété de 5 lots en Île-de-France).

Comme nous l'avons déjà évoqué, le « burn-out » de Fabien est avant tout lié au coût d'entrée dans la fonction du fait de sa méconnaissance du monde du bâtiment, couplé à la judiciarisation de la relation avec l'une des copropriétaires qui ne payait plus le fonds travaux. Mais on peut aussi faire l'hypothèse que son épuisement est une conséquence du manque de soutien des autres copropriétaires, dans un contexte où sa socialisation de genre le disposait à projeter une plus grande implication du collectif.

- **Le rôle d'impulseur des SNP professionnel·les de l'immobilier et du bâtiment**

Comme on l'a vu, les SNP appartenant au groupe des professionnels de l'immobilier et du bâtiment ont souvent une approche délégataire de la gestion bénévole. Ils s'appuient de fait largement sur leurs compétences et connaissances techniques et administratives pour porter des initiatives en matière de travaux. Leur habitus professionnel leur permet par ailleurs de faire preuve d'autorité auprès des autres copropriétaires pour argumenter les propositions qu'ils soumettent en assemblée générale. C'est notamment le cas de Patrick, architecte spécialisé dans la réhabilitation, qui est très familier des dispositifs de financement et des différents procédés de rénovation, ce qui facilite les présentations des plans de travaux qu'il soumet au vote des autres propriétaires :

« À l'époque, j'avais réussi à obtenir auprès des copropriétaires le vote d'un ravalement qui était un peu plus cher, voire 40 % plus cher qu'un ravalement peinture, mais qui était un ravalement à la chaux. Donc voilà, c'était dans la masse. On piochait tout l'ancien enduit, et ensuite on remettait un corps d'enduit à la chaux. Ce qui fait qu'au bout de 40 ans, il nécessite juste un petit gommage, et on est reparti quoi. Donc l'investissement, au lieu de faire deux ravalements de peinture, voire trois, il n'y en a eu qu'un. Donc voilà, ça c'est des éléments qui, quand on leur rappelle, parce que la mémoire est un peu courte (rires). Quand on peut leur rappeler, quand ils étaient là initialement, après ils vous font confiance. Ils savent que si c'est justifié, et que ça se vérifie dans le temps, c'est gagné ». (Patrick, 60-70 ans, architecte, SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région).

Patrick a donc réussi à convaincre les copropriétaires de voter un ravalement plus coûteux, mais surtout plus durable et donc plus rentable à long terme. Il fait toutefois remarquer que le collectif auquel il s'adresse est constitué de propriétaires « aguerris » inscrits dans une logique d'investissement à long terme. Comme il le fait remarquer : « si c'est une acquisition propre, il y a toujours cette deadline des 30 ans, pour après, une éventuelle revente, en étant non imposable sur le revenu et sur les plans sociaux ».

Didier, agent de maintenance, est quant à lui investi dans une copropriété habitée majoritairement par des propriétaires occupants. Sa conscience patrimoniale et ses dispositions professionnelles se combinent pour envisager l'amélioration continue du bâti comme un « challenge personnel » :

« Dans ma tête, j'ai une espèce d'objectif que l'immeuble soit complètement remis en état avant ma retraite. Je fais ça par étapes. C'est un peu un challenge personnel aussi ». (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France).

Son engagement pour la mise en mouvement de sa copropriété relève de l'incorporation d'un ethos professionnel, où l'action s'impose comme une évidence. En témoigne le nombre de fois que l'expression « il faut le faire » revient dans son discours, lorsqu'il évoque par exemple son projet de ravalement :

« Un ravalement, ça coûte un peu d'argent. Donc, il a fallu prévenir les gens bien avant qu'ils puissent se débrouiller. Peut-être qu'il y en a qui ont fait des emprunts pour ça. Mais il faut le faire ». (Didier, 41-59 ans, responsable maintenance, SNP d'une copropriété de 7 lots en Île-de-France).

Le rôle d'impulseur joué par les SNP de ce groupe varie selon la nature du marché immobilier. Si nos deux enquêtés franciliens ont conscience de la valeur de leur patrimoine et parviennent facilement à convaincre les autres copropriétaires de faire des travaux, les SNP ornaïens semblent plus en difficulté. C'est ce dont témoigne Pascal, retraité, enseignant en lycée technique et syndic bénévole de deux petites copropriétés. Dans l'une d'entre elles, le fait qu'il n'y ait pas de propriétaires occupants et que les projections de rentabilité soient faibles, alimente une forme d'inertie :

« Bon il y aurait quand même quelques travaux à faire dans les communs, etc. Moi, je pousse pour que ce soit fait parce que c'est ce que je leur dis. Je leur dis "faites attention. Quand vous louez votre bien, la première chose que les gens voient, c'est les communs". Je vois bien que ça traîne des pieds. Le truc, il traîne, il traîne, il traîne [...] Je pense que s'il y en avait un qui habitait dans l'immeuble, ça change[rait] un peu la... ». (Pascal, 60-70 ans, retraité, enseignant en lycée technique, SNP d'une copropriété dans 2 copropriétés de 4 et 3 lots dans l'Orne).

La situation est pire dans la seconde copropriété qu'il gère :

« Je vois bien que la personne qui l'a au deuxième, de toute façon, elle souhaite s'en débarrasser. Mais bon, elle ne fait rien pour le vendre. Enfin bon, bref, elle laisse ça à l'abandon. Donc, elle n'est pas d'accord pour faire des frais. Et puis, j'ai l'impression, comme ils n'habitent plus dedans, ils sont un peu loin du truc » (Ibid.)

Face à cet immobilisme ambiant, Pascal préfère réaliser le minimum syndical en effectuant des petits travaux lui-même ou en mobilisant son entourage personnel :

« S'il y a quelque chose à faire, il y en a un qui est électricien. Moi, je bricole énormément. On fait ça entre nous. Ça ne nous coûte pas très cher en investissement. On ne fait pas intervenir des gens de l'extérieur » (Ibid.)

- **Les SNP malgré eux : des travaux uniquement en cas de nécessité**

Enfin, les syndics « malgré eux » de petites copropriétés s'inscrivent plutôt dans une dynamique d'inertie, et ne lancent des travaux qu'en cas de nécessité. André, informaticien, résume la dynamique collective au sein de sa copropriété : *« De fait, on s'entend surtout pour ne pas faire grand-chose »*. Il reconnaît que le bâti est vulnérable et que la cage d'escalier mérite beaucoup d'entretien, mais avoue dans le même temps avoir *« un peu lâché l'affaire »* face à l'inertie du collectif :

« C'est un immeuble qui est très humide. C'est une construction légère et ancienne. Entre les saisons, il y a une variation très grande de l'hygrométrie. Un tas de choses qui fait que si on ne l'entretient pas, enfin, si on ne fait pas attention, ça se dégrade assez rapidement. Donc la cage d'escalier, elle a été dégradée pendant des années. Pendant toutes les premières années, enfin, la première décennie, je dirais, j'ai toujours tout refait moi-même. Puis bon, à la fin, j'ai un peu lâché l'affaire. Donc on a eu des travaux, on a eu des injonctions. Voilà, ça faisait aussi partie de mes missions, mais les contraintes forcées. C'est-à-dire que, par exemple, une fois où la cage d'escalier, en haut, était à nouveau dégradée, le nouveau propriétaire, je crois qu'il venait d'arriver, donc du logement au-dessus, là-haut, a voulu bénéficier auprès de la mairie d'aides. Et pour ça, il a fait venir des gens, des personnels communaux. Enfin, je ne sais plus

exactement de quel service ils provenaient. Et qui ont vu l'état des lieux, et qui ont trouvé que... Enfin, ils nous ont carrément fait une injonction pour insalubrité. Et voilà, on s'est retrouvés un peu en urgence » (André, 60-70 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 4 lots en Île-de-France).

Comme nous l'expliquions précédemment, cette situation l'a conduit à être convoqué au commissariat pour inaction face à l'insalubrité. Un autre exemple d'inertie concerne la gestion des poubelles. François n'a par exemple jamais fait construire de local poubelle, car l'allée est trop étroite selon lui. De ce fait, les copropriétaires utilisent informellement les poubelles de l'immeuble d'en face :

« On n'a pas de poubelle parce qu'il n'y en a jamais eu. [...] Il n'y a rien d'aménagé dans l'impasse pour avoir un lieu commun pour déposer les poubelles. Nous, on aurait peut-être la place en bas, mais il se trouvait que les placards étaient occupés à autre chose, que moi, je l'utilisais pour stocker les vélos. Et que, en fait, pendant des années, même des décennies, l'immeuble en face, là, avait ses poubelles devant. Et en fait, on partageait les poubelles. C'est-à-dire que nous, les 2 ou 3 maisons suivantes, avons utilisé les poubelles communes avec l'immeuble en face. [...] Et donc, voilà, les poubelles, c'était un arrangement comme ça. À partir du moment où ils sont tous partis plus ou moins forcés, à partir, je crois que c'est le neveu du propriétaire qui a récupéré l'immeuble, alors lui, il a tout de suite changé les choses. Les poubelles, maintenant, sont dans un local fermé à clés. Il n'y a plus accès. Donc, la pratique est un peu plus compliquée, mais on n'a pas changé pour autant les choses. Après, eux, ils ne pouvaient pas. Et nous, on restait sur nos habitudes. Donc, en fait, on s'arrange avec les poubelles des autres. Mais sans que ça soit maintenant avec un contrat même informel formulé. Du coup, on n'a pas de frais de poubelle. Enfin, pas de frais, en fait, de ménage ». (André, 60-70 ans, informaticien, SNP d'une copropriété de 4 lots en Île-de-France).

Pierre, 3 lots à Saint-Maurice (95), est lui aussi syndic malgré lui, ayant du mal à considérer son immeuble comme une copropriété, et y voyant plutôt une « grande maison ». Il adopte des comportements proches de ceux des professionnel·les du bâtiment et de l'immobilier, en privilégiant une approche planificatrice de l'amélioration du bâti, mais tout en restant dans une certaine informalité.

2.2. Les conditions de la mise en mouvement des copropriétés

La mise en discussion de la typologie permet de nuancer l'influence de la rationalité des syndics non-professionnels sur leur capacité à mettre en mouvement leur copropriété. Les dynamiques de travaux dépendent en effet aussi d'un ensemble de variables indépendantes de l'intensité de leur engagement.

Dans les chapitres précédents, nous avons déjà évoqué certaines de ces conditions qui sont soulignées par les enquêtés :

- **Les capacités financières de la copropriété et des copropriétaires** : l'absence d'impayés ou la capacité à les résorber sont ainsi une condition essentielle pour que le SNP puisse se projeter et parvenir à convaincre les autres résident·es du bien-fondé de l'effort financier qu'il leur demande.

- **La reconnaissance des compétences professionnelles et administratives du SNP de la part des copropriétaires.**
- **L’homologie sociale**⁵⁶ semble également favoriser les relations de bonnes ententes et faire converger les aspirations résidentielles qui se retraduisent dans une conception patrimoniale partagée. On l’a par exemple déjà vu avec Marie, cheffe de projets, qui souligne l’importance « *que la majorité des copropriétaires aient à peu près la même vision de ce qu’on veut en faire de cette copropriété, pourquoi on l’a achetée* ». (Marie, 30-40 ans, cheffe de projets, SNP d’une copropriété de 5 lots en Île-de-France).
- **Les caractéristiques patrimoniales :** exemple ici d’Élisabeth, qui vit dans un monument historique, ou encore Claude, dont le bâti est également labellisé patrimoine du 20^e siècle.
- **Les projections résidentielles** des copropriétaires, lesquelles peuvent être influencées par le dynamisme du marché immobilier local. Ainsi, dans l’Orne, de nombreux SNP peinent à impulser des travaux, car les autres propriétaires (et parfois les SNP eux-mêmes, comme on l’a vu précédemment avec Gontran) y projettent un faible retour sur investissement.

Une autre variable semble de plus conditionner les dynamiques de travaux : **le travail relationnel** déployé auprès des copropriétaires identifiés comme économiquement « fragiles » par le SNP ou les membres du CS, et dont il s’agit de convaincre d’approuver le projet. C’est par exemple le cas de la copropriété de Claude dans laquelle Olivier, commissaire aux comptes, consulte en amont du lancement des projets les personnes âgées de la résidence qui ont d’après eux des « petites pensions de retraites », afin de connaître leur capacité de financement. Selon lui, « *Sociologiquement, il faut faire attention à certaines personnes* » avant de faire voter des appels de fonds pour gros travaux :

« Quand Claude me dit « voilà, on a tel examen [travaux] à faire », moi, je vais voir les deux retraités que je connais, dont une qui ne roule pas sur l’or en tant que retraitée. Donc, elle veut toujours savoir. Alors, je m’installe sur sa table et je discute. Je dis « vous voyez, il va y avoir telle, telle, telle option, etc. » Parce que là, elle aurait tendance, et c’est une personne qui ne doit pas avoir une grosse retraite. Elle est divorcée et elle m’en avait... Alors, elle voulait savoir à peu près sa quote-part. [...] Je vais la voir et puis je lui dis « ah, vous savez... » je dis. « J’emprunterais peut-être à mes filles, qui sont fleuristes, elles m’aideront peut-être, parce que j’ai déjà l’emprunt du ravalement, etc. » Donc, sociologiquement, vous voyez, il faut faire attention à certaines personnes » (Olivier, commissaire aux comptes dans la copropriété gérée par Claude, Puteaux).

À l’inverse, certain·es enquêté·es témoignent d’une difficulté à faire voter des travaux dans leur copropriété. Cette difficulté peut résulter d’un désintérêt des autres propriétaires – souvent bailleurs – pour le devenir des immeubles. C’est notamment le cas de la copropriété de Pascal dans l’Orne, qui tente régulièrement d’alerter les autres copropriétaires de la nécessité de mettre aux normes d’électricité l’immeuble et de remettre à jour le règlement de copropriété, mais sans effet :

« Quand vous commencez à demander aux autres propriétaires de le remettre à jour, ben, faut payer, faut payer un géomètre, faut payer tout ça [...]. Le

⁵⁶ L’homologie sociale désigne le fait que des individus ou groupes situés de manière similaire dans l’espace social ont tendance à développer des manières de penser et d’agir similaires.

problème, c'est que comme le règlement de copropriété est vieux, que personne ne s'en est vraiment occupé, il y a même des problèmes sur les communs. Il n'y a pas d'électricité dans les communs. C'est branché par les différents appartements [...] J'ai beau leur dire que la solution, c'est effectivement de faire... bon ça a un coût de faire mettre un compteur ». (Pascal, 60-70 ans, retraité, enseignant en lycée technique, SNP d'une copropriété dans 2 copropriétés de 4 et 3 lots dans l'Orne).

Coralie rencontre le même problème dans sa copropriété de Vincennes, où les propriétaires bailleurs historiques ne veulent pas investir dans du double vitrage (partie privative), ce qui permettrait d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble dont le chauffage est collectif.

« En face, mes voisins, ils ont du simple vitrage. Ils sont locataires. Donc le gars [leur propriétaire] qui habite à Neuilly-sur-Seine, il veut pas leur payer du double vitrage. Donc quand il pleut, ils mettent du scotch parce qu'ils ont l'eau qui rentre. Non, mais c'est limite insalubre. C'est des gens qui sont millionnaires, mais ils veulent pas dépenser 10.000 euros pour leurs locataires pour qu'ils aient une vie décente. Et puis comme les charges de chauffage, c'est les locataires qui les payent, ils ont aucun intérêt à le faire. Et les lois sont mal foutues, puisqu'on peut pas les obliger. C'est des votes en AG. Comme ils ont la majorité, ils vont pas se flasher, ils vont pas voter en AG des résolutions qui vont à leur rencontre. Donc on est coincés, en fait ». (Coralie, 41-59 ans, ingénieure, docteure des TPE, SNP d'une copropriété de 17 lots en Île-de-France).

Dans d'autres copropriétés, c'est le désintérêt collectif pour le fonctionnement de la copropriété qui suscite l'inertie. Une partie conséquente des copropriétaires ne se rend pas aux AG ou dans les réunions du conseil syndical, comme chez Renée où les propriétaires n'habitent plus sur place et « se fichent un petit peu de l'état de l'immeuble ». Fabien évoque la même inertie du collectif, le conduisant à se désinvestir de sa résidence (cf. supra).

Enfin, dans certaines situations, le SNP fait l'objet de vives critiques de la part de certains copropriétaires, au point que cela le décourage de mener la moindre initiative. Le cas de Maurice mentionné précédemment est emblématique, puisqu'on l'a vu, un groupe de copropriétaires a mené campagne contre lui pour le destituer de son rôle de syndic. C'est aussi le cas d'André dont on a déjà mentionné la « gestion flottante ». La nonchalance avec laquelle il aborde sa fonction s'inscrit néanmoins dans sa trajectoire d'engagement : elle fait suite à des années de conflits latents avec un copropriétaire qui s'était montré hostile à la gestion bénévole et souhaitait une gestion professionnelle, et au désintérêt manifeste des autres copropriétaires.

3. Gestion et voisinage : une faible interpénétration ?

Si l'on ne peut affirmer que la position de syndic non-professionnel exerce une influence déterminante sur les relations de voisinage en copropriété, l'inverse semble par contre se vérifier : l'expérience de la fonction de SNP est largement marquée par la qualité des relations interpersonnelles que nos enquêté-es tissent avec les autres copropriétaires, comme nous l'avons vu dans le chapitre 2. La plupart décrivent ainsi des relations cordiales, voire amicales, tandis que les conflits entre voisins sont

présentés comme des risques pour leur propre positionnement ou pour la cohésion du collectif de travail.

3.1. *Les relations de voisinage dans les copropriétés enquêtées*

La densité des relations de voisinage dans les ensembles enquêtés semble moins dépendre directement du bénévolat que d'un ensemble de caractéristiques liées à la morphologie sociale et spatiale des espaces résidentiels. Les relations de voisinage apparaissent ainsi plus intenses dans les ensembles « horizontaux » que dans les immeubles où les parties communes se limitent à des couloirs et des paliers. Les supports comme les cours, les jardins collectifs, les terrasses génératrices de vis-à-vis (comme chez Mathieu ou Christian), génèrent en effet des relations de voisinage bien plus denses que dans les autres ensembles résidentiels où les espaces partagés se limitent à la circulation vers les parties privatives (couloirs, escaliers...) (Ledent, 2014 ; Leroy, Courbebaisse et *al.*, 2026). Chez Élisabeth, la configuration des lieux obligerait les résidents à développer des relations d'interdépendance qui conjuguent gestion bénévole et voisinage rapproché :

« Habiter un lieu comme ça, qui est vraiment dans l'hyper proximité, le collectif, le bénévolat, c'est l'état d'esprit. C'est l'état d'esprit, ça ne peut pas être autrement ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

Pour Élisabeth, les conflits avec le copropriétaire hostile à la gestion bénévole sont précisément liées au refus de ce dernier d'accepter le mode de vie « communautaire » induit par la configuration des lieux. Elle explique que les tensions se sont rapidement envenimées, au point qu'une médiatrice extra-judiciaire a été missionnée par la copropriété pour pacifier les relations.

« La médiatrice professionnelle [qui est venue] pour apaiser les tensions [...], elle nous l'a dit : « c'est un lieu qui exige plus que tout autre de vivre ensemble en fait ». Elle s'est baladée et elle nous l'a dit. Elle a dit : « vous êtes en hyper proximité, vous êtes à la fois dans des maisons individuelles, mais vous êtes très proches, vous êtes très imbriqués. Quand vous passez au ras de fenêtres de l'un, il y a des comportements... » Donc si on ne s'entend pas bien, c'est vite insupportable ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

L'homologie d'âges et de classes contribue également à déterminer les rapports sociaux de voisinage. Ainsi, alors que certaines copropriétés marquées par l'homogénéité sociale et générationnelle des copropriétaires et des résidents facilitent la cordialité des relations sociales (comme pour Marie où le processus décisionnel est tout aussi fluide que les relations de voisinage), certaines copropriétés sont en revanche le théâtre de rapports plus conflictuels. Les rapports sociaux y sont parfois marqués par des tensions lancinantes, exacerbées par les différences de statuts et de types de ménages, la faible qualité des matériaux de construction ou encore l'inadaptation des équipements collectifs. C'est le cas dans la copropriété de Coralie, où les chambres de bonne du début du 20^e siècle ont été progressivement transformées en studio ces trente dernières années, via l'installation de sanibroyeurs. Ceux-ci génèrent des nuisances sonores exacerbées par les styles de vie différenciés des occupants, et renforcés par les différences de statut résidentiel. Ainsi, les locataires des derniers étages, souvent jeunes et célibataires, tendent à avoir des modes de vie plus nocturnes que les familles avec enfants en bas âge des étages inférieurs, souvent propriétaires occupantes, et dont les rythmes de vie sont calqués sur les horaires scolaires. Les troubles sonores se conjuguent avec des problèmes

de tuyauterie qui entraînent des dégâts des eaux, des fuites et autres dysfonctionnements qui cristallisent des tensions. Ces mêmes tensions ont des répercussions sur la fonction de syndic, étant à la fois juge et partie pour réclamer des travaux de remplacement des canalisations communes.

La simultanéité des trajectoires résidentielles des occupant·es contribue également à l'intensification des relations de voisinage. On retrouve cette situation dans les copropriétés récentes ou en VEFA comme celles de Mathieu et Miguel, ou encore Christian et Élisabeth. Les propriétaires partagent ici une expérience résidentielle commune – celle de l'« épreuve du neuf » (Le Garrec, Leroy, 2023), ce qui génère des porosités entre systèmes de gestion et système de voisinage. Chez Mathieu par exemple, le procès pour malfaçons contre le promoteur contribue à souder le collectif de copropriétaires, en même temps qu'il stimule les liens entre les habitant·es – locataires inclus – qui demandent régulièrement des nouvelles de la procédure. Chez Élisabeth, c'est la simultanéité des trajectoires biographiques qui renforce la cohésion du groupe :

« Pour le coup, sociologiquement, c'est très intéressant. Vous avez deux types de ménage. Les retraités ou CSP+, avec un enfant. Les trois couples avec un enfant étaient tous cadres avec un enfant unique. [...] C'est cohérent, parce qu'en fait, je pense que vivre ici avec une famille nombreuse, c'est peut-être pas l'idéal ». (Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

L'homologie de classe s'ajoute ici à la morphologie des ménages et à la conception architecturale de la résidence, dont le grand jardin partagé démultiplie les rapports d'interdépendance.

De façon générale, les SNP valorisent des relations de voisinage à minima cordiales, tandis que les conflits sont perçus comme des facteurs de risque, comme nous le verrons par la suite. Le développement de relations amicales avec certains copropriétaires contribue d'ailleurs à faciliter l'engagement. Patrick, par exemple, s'est noué d'amitié avec une autre copropriétaire qui réside au Canada, et dont le logement constitue son pied-à-terre parisien. Il l'a mobilisé récemment pour l'aider à désherber la cour intérieure de sa copropriété du 20^e arrondissement en vue de l'installation de la cabane du chantier pour le ravalement intérieur :

« On l'a fait l'été dernier, avant de faire les travaux de ravalement. Là, en parlant de mettre la cabane de chantier, on a pris deux jours. Un week-end. On l'a fait. Mais c'était sympa. [...] Agnès, elle est toujours un peu partante pour faire ce genre de truc, quoi, de travaux, des choses comme ça. Donc, on a passé un week-end à désherber, défricher, enlever les souches et tout ça. Et... Voilà. [...] C'est amical, quoi. C'est une relation amicale, quoi ». (Patrick, 60-70 ans, architecte, SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région).

3.2. L'impact de la fonction sur les relations de voisinage

La gestion des relations de voisinage n'a pas les mêmes enjeux pour un syndic non-professionnel selon qu'il est propriétaire occupant ou propriétaire bailleur. Si la proximité spatiale est perçue par la majorité des enquêté·es propriétaires-occupants comme un avantage du régime bénévole, elle s'accompagne aussi d'une charge invisible. Comme l'a révélé le chapitre précédent, certains résidents tendent à confondre le rôle du syndic avec celui d'un concierge ou d'un gestionnaire d'immeuble :

interpellé-es à tout moment, certain-es SNP se voient sollicité-es pour des tâches aussi variées que réparer une fuite, remplacer une ampoule ou intervenir en urgence après un dégât des eaux.

De plus, l'état du bâti peut devenir un sujet de discussions informelles dans les parties communes, lorsque les SNP croisent leurs voisins dans les espaces de circulation. Patrick témoigne notamment de ces *small talks* lorsqu'il réalise des veilles de maintenance dans les parties communes de ses deux copropriétés parisiennes. Ces discussions contribuent à partager le travail de vigilance pour maintenir le patrimoine et prévenir les troubles résidentiels mais ne semblent pas avoir une incidence directe sur le processus décisionnel, du moins dans les ensembles qui comptent une proportion importante de bailleurs.

Certains enquêtés estiment cependant que la gestion bénévole, lorsqu'elle comporte une dimension coopérative, relève d'une forme de « réappropriation » de la copropriété par l'ensemble des résident-es, en permettant aux autres occupant-es de « proposer des projets », comme l'organisation de fête de voisins. C'est ce dont témoigne Mathieu :

« Les gens me disent “est-ce qu'on pourra faire ci ou faire ça ?” Je dis “oui, vas-y, tu proposes, tu arrives avec des billes, tu nous proposes, et puis il n'y a aucun problème. Même si tu n'es pas au conseil syndical, on s'en fout”. En fait, je trouve que le syndic bénévole, c'est une façon de s'approprier, ou de se réapproprier sa propriété, ou son bout de propriété. Et voilà, je trouve que si chacun, dans la mesure de ses moyens, de tout ce qu'on veut, réussit à s'y impliquer un petit peu ». (Mathieu, 41-59 ans, intermittent du spectacle, SNP d'une copropriété de 14 lots en Île-de-France).

Cet exemple fait écho au concept de copropriété autonome proposé par M.-P. Lefeuve (Lefeuve, 1999, rééd. 2023) : on retrouve en effet l'idée d'un projet commun qui va au-delà de la stricte application des règles édictées par le droit.

Une autre forme d'interpénétration concerne les situations de conflits de voisinage. Les SNP qui y sont confrontés estiment que la proximité spatiale et la quotidienneté les empêcheraient d'agir en tiers impartial, contrairement au syndic professionnel qu'ils idéalisent comme un « tiers neutre » ne prenant pas position pour l'une ou l'autre des parties⁵⁷. Leur statut pourrait même amplifier les conflits en générant de l'évitement, de l'hypocrisie, voire de la violence à l'égard de certains habitants. Élisabeth constate ainsi qu'elle avait d'autant plus de difficulté à gérer sa position avec le copropriétaire hostile à la gestion bénévole, qu'elle était susceptible de le croiser tous les jours :

« En fait, le rôle est très administratif, mais il n'est pas que ça, quoi. Vous êtes un peu gendarme, vous êtes un peu bureau des pleurs, vous êtes un peu... Et ça, [...] je pense que c'est intensifié par une hyper proximité, parce qu'on est également habitant. Donc, vous êtes en empathie totale. Je ne sais pas cette prise de recul que peut avoir un syndic pro, parce que vous êtes... Vous les voyez tous les jours. C'est des gens que vous appréciez, c'est vos voisins, et pour certains vous ne les appréciez pas du tout. Et d'autres que vous adorez ».

⁵⁷ Certains travaux ont toutefois montré que ce n'est pas toujours le cas. Par exemple, le rapport « Les mondes sociaux de la copropriété » (Chaigneau, Chantepie et al., 2019) met le doigt sur le fait qu'à l'arrivée de nouveaux copropriétaires, la relation au syndic peut être remise en question par certains.

(Élisabeth, 40-59 ans, directrice des études, SNP d'une copropriété de 6 lots en Île-de-France).

Une autre situation spécifique à la posture de SNP propriétaire-occupant concerne les connaissances fines qu'ils peuvent avoir sur les situations d'impayés de charges, lorsque les personnes concernées sont leurs voisins ou leurs anciens voisins. Comme on l'a vu avec Claude, cela permet au SNP de mieux anticiper les freins potentiels pour lancer des gros travaux. Cette connaissance de la situation peut néanmoins se transformer en forme d'intrusion qui oscille entre jugements moraux et paternalisme sur leur style de vie ou leur façon d'habiter. C'est par exemple le cas de Shirley qui ne peut s'empêcher de tisser des liens entre la situation professionnelle précaire d'une famille endettée auprès de la copropriété, et les comportements de l'un de leurs enfants, qu'ils soupçonnent d'être embarqués dans des trafics de drogues.

S'immiscer dans les formes d'occupation des parties communes n'est cependant pas sans risque pour les SNP. On peut à ce sujet signaler le cas de Maurice, dont la voiture a été brûlée suite à des interventions policières dans sa copropriété. L'incendie s'est même propagé jusqu'à son appartement :

« A un moment donné, il y a un trafic de drogue qui s'est fait dans un truc. Ils ont eu des mômes qui étaient... Je les connaissais tous. Ils avaient 14 ans. Ça devenait important. Comme je connaissais bien les flics, ils ont monté l'opération et le trafic s'est interrompu assez vite. Mais ils ont... Cette bande m'a accusé de les avoir dénoncés aux flics, ce qui est à moitié vrai. Le résultat, c'est que la bagnole a brûlé et mon appartement, qui était au rez-de-chaussée, a commencé à brûler. Donc ça, ça fait partie des aléas de la fonction de syndic bénévole », (Maurice, > 70 ans, retraité, ingénieur technico-commercial, et ancien conseiller municipal, SNP d'une copropriété de 342 lots en Île-de-France).

En qualifiant d'« aléas de la fonction » un incendie criminel qui a failli détruire son appartement, Maurice minimise manifestement la gravité de l'incident. Cette normalisation des risques est sans doute renforcée par son ancrage profond dans la copropriété et sa relation de proximité avec ses habitant-es.

3.3. Le SNP bailleur face au fonctionnement collectif

Les SNP bailleurs, qui appartiennent principalement au groupe des professionnel·les du bâtiment ou de l'immobilier, entretiennent un rapport au voisinage très différent de celui des SNP propriétaires occupants. Leur posture vis-à-vis du voisinage oscille entre deux logiques d'action : celle d'un garant du vivre-ensemble ou celle d'une gestion distanciée.

La posture de garant du vivre-ensemble, déjà évoqué dans le chapitre précédent, amène le syndic à effectuer des tâches de médiation ou de police entre les locataires dans une perspective gestionnaire et patrimoniale : elle vise à prévenir les risques de dégradation et à minimiser le turn-over de locataires, comme on le retrouve aussi chez les gestionnaires de logements sociaux (Leclercq, 2021 ; Mille, 2021). C'est par exemple le cas de Renée, multipropriétaire et SNP dans l'Orne, qui pose des affiches dans les parties communes pour sensibiliser les habitant-es au respect des règles de propreté. Elle met à disposition des locataires une liste d'artisans en cas de problèmes, et paye leur intervention

sur facture : « *Je trouve que c'est normal, vous payez un loyer, c'est quand même normal qu'ils soient satisfaits de leur location* ».

Pascal, SNP dans deux petites copropriétés ornaise, est dans une posture similaire. En tant que SNP bailleur, il privilégie la location de meublés et incite même les autres copropriétaires bailleurs à faire de même, dans un souci de préservation de l'état des parties communes :

« Quand vous faites des meublés, je pousse les gens qui sont dans les 2 copros avec moi à faire des meublés parce qu'ils m'esquintent pas les communs avec leurs meubles [...] quand c'est meublé bon bah à part la télé ou 2-3 bricoles, ça limite quand même énormément les dégâts dans les communs ». (Pascal, 60-70 ans, retraité, enseignant en lycée technique, SNP d'une copropriété dans 2 copropriétés de 4 et 3 lots dans l'Orne).

La seconde posture adoptée par certains SNP bailleurs est celle d'une gestion distanciée : les enquêté·es concerné·es perçoivent les locataires et leurs éventuels « problèmes » relationnels ou de gestion comme une charge supplémentaire qu'il faudrait éviter autant que possible. C'est le cas de Gontran, qui préférerait investir à l'avenir dans les SCPI (société civile de placement immobilier), car selon lui, ce type de placement présente un meilleur rendement que la location, pour une charge de travail minimale. Pascal entrevoit également d'investir dans des garages avec ses enfants, à la fois pour minimiser les risques d'impayés de loyer, mais aussi « *parce qu'au niveau des détériorations, ça va être plus simple qu'au niveau d'un appartement* ».

Maintenir une gestion distanciée, en minimisant les interactions avec les locataires, peut toutefois mettre le SNP en difficulté à terme. C'est pourquoi les enquêté·es concerné·es se rendent régulièrement sur place pour veiller à l'état du patrimoine, ou cherche des relais parmi les propriétaires occupants pour assurer le travail de réception des entreprises, et de vigilance envers l'état des parties communes ou d'information des occupant·es sur les décisions prises.

4. Un rapport distancié aux pouvoirs publics

Au sein de notre échantillon, le rapport aux pouvoirs publics n'apparaît pas vraiment comme un sujet de préoccupations. Peu d'enquêté·es en parlent spontanément, si ce n'est pour évoquer les enjeux de rénovation énergétique ou pour affirmer que les pouvoirs publics devraient faciliter (plutôt qu'entraver) le travail des SNP. Certains insistent ainsi sur la nécessité d'obtenir des subventions publiques pour pouvoir faire voter les travaux au sein des copropriétés. À ce sujet, Patrick, architecte, juge les démarches administratives complexes et le soutien administratif peu efficace de la part des services dédiés, notamment ceux de Soliha :

« C'est-à-dire qu'ils justifient leur salaire, donc il faut qu'ils créent des formulaires pour pouvoir justifier leur présence et leur travail, sans penser aux conséquences que ça peut avoir sur l'impact que ça peut avoir sur le secteur privé. Voilà. Il faut vraiment de l'énergie et du temps pour créer des formulaires. Donc, je vous fais une petite anecdote, c'est que pour constituer un dossier de subvention, vous avez un formulaire de l'ANAH et un formulaire de la ville de Paris. À part les entêtes et les formulations, ce sont les mêmes renseignements. Donc, l'idée que je leur ai soumise, c'est d'avoir le même formulaire ». (Patrick,

60-70 ans, architecte, SNP dans 3 copropriétés de 23 et 33 lots en Île-de-France et 2 lots en région).

D'autres évoquent les contraintes liées aux réglementations patrimoniales votées parfois dans le Plan Local d'Urbanisme, et qui augmentent les coûts et complexifient la réalisation des travaux. C'est le cas de Coralie, qui ne peut réaliser de rénovation par l'extérieur, car son immeuble est inscrit sur la liste du patrimoine remarquable de sa commune. Elle a tenté, sans grand succès, d'interpeller la maire en réunion publique pour lui faire part de l'impasse dans laquelle la réglementation place sa copropriété. Elle sous-entend que les services municipaux n'entretiennent des relations qu'avec les syndics professionnels (ce que nous ne sommes pas en capacité de vérifier). Ainsi, la mairie a fait des travaux en installant des éclairages publics sur les façades sans avoir demandé son autorisation. *« Donc du coup, faut que je me manifeste pour dire "bah... si vous avez des messages que vous voulez faire passer au syndic, bah mettez-moi dans la boucle" »*. Elle constate également *« qu'ils ont fait un truc club conseil syndical [dans ma commune], mais je suis pas dedans. [...] Une espèce de club conseil syndical où ils font des réunions. C'est assez récent. Des réunions peut-être une fois par mois, par thématique »*.

Dans un autre registre, Gontran, syndic d'une copropriété de 12 lots dans l'Orne, déplore le manque *« d'assistance administrative par les services de l'État »*. Il estime que les pouvoirs publics devraient réaliser un « guide de bonnes pratiques » à destination des SNP. Comme évoqué précédemment, ce guide existe bel et bien depuis 2022, mais il n'est pas identifié :

« Quand on vous dit, c'est toujours, tout est dans la communication, on vous dit, il faut inscrire les copropriétés aux registres des copropriétés, quand on vous le dit comme ça, bon, encore une contrainte, parce que ce n'est pas accompagné de : "En vous inscrivant aux registres des copropriétés, les avantages que vous allez y trouver sont celui-là et celui-là". La seule chose que vous voyez c'est une contrainte administrative en plus ». (Gontran, >70 ans, retraité, ingénieur/directeur des ressources humaines, SNP d'une copropriété de 12 lots dans l'Orne).

L'exception qui confirme la règle concerne les très grandes copropriétés des Trente Glorieuses, celles de Michel et Maurice, dans lesquelles le syndic doit savoir trouver des alliés au sein des pouvoirs publics pour faire évoluer la jurisprudence ou co-financer de grands projets. Maurice était ainsi conseiller municipal en parallèle de son engagement, tandis que Michel développe des relations interpersonnelles avec les différents élus, qu'ils soient députés, sénateurs ou maires, pour faire avancer ses dossiers.

« Au niveau des Grandes Terres, on a toute la gamme depuis le préfet, le sous-préfet, le conseiller général, le conseiller départemental, les maires, tous ces gens-là. Alors il faut bien savoir que ces institutions... Quand je rencontre le maire [...] c'est le moment de lui passer un message, de façon à ce qu'il porte le message et qu'il comprenne le message. [...] Parce que si on fait des travaux importants, on a besoin de gens qui nous suivent ». (Michel, > 70 ans, retraité, ingénieur/cadre commercial, SNP d'une copropriété de 1461 lots en Île-de-France).

Dans le reste de notre échantillon, les SNP n'ont pas le sentiment d'être des interlocuteurs des pouvoirs publics. Cela rejoint les résultats des travaux sur les syndics professionnels qui ont montré que les relations avec les collectivités locales sont très limitées (Barnhusen et al., 2024) ; cette absence

de liens n'est donc en aucun cas le propre des SNP, mais met en lumière le fait que les copropriétés ne sont pas réellement constituées comme un objet d'action publique.

5. Vécu et perspectives pour les syndics non professionnels rencontrés

Pour terminer, nous proposons d'analyser la manière dont les SNP rencontrés se projettent à plus ou moins long terme dans l'exercice de leur fonction. Trois types de perspectives se dessinent au sein de notre échantillon :

1. Les SNP qui se projettent encore à moyen et long terme dans l'exercice de leur fonction (10).
2. Les SNP qui envisagent de passer la main à court ou moyen terme (10).
3. Les ex SNP qui ont démissionné ou ont été démis de leur fonction (4).

5.1. *Une projection à long ou moyen terme*

Au sein du premier groupe d'enquêté-es qui envisagent de poursuivre leur engagement sur le moyen ou long terme, on retrouve deux catégories. La première regroupe des syndics non-professionnels ayant mis en place – avec plus ou moins de succès – un syndic coopératif, et pouvant compter sur le soutien d'autres copropriétaires ou de leurs proches pour gérer la copropriété. Ainsi, si Mathieu, intermittent du spectacle SNP depuis 7 ans, s'est parfois découragé face à l'hostilité de certains copropriétaires qui préféreraient une gestion professionnelle, il retrouve du sens à son engagement depuis le passage d'un syndic bénévole à un syndic coopératif, et surtout depuis que deux nouveaux membres du conseil syndical l'épaulent solidement dans l'exercice de sa fonction. Coralie semble également convaincue de cette modalité de gestion et entend bien le rester, même si on l'a dit, elle aimerait pouvoir compter sur le soutien actif de davantage de membres du conseil syndical pour la décharger.

La deuxième catégorie réunit des enquêté-es qui travaillent de façon solitaire et s'accommodent de cette situation. C'est le cas de Jean, Didier, Patrick et Shirley, qui tendent à professionnaliser leur engagement. Patrick et Shirley ont en effet fait voter une gratification qui fait office de reconnaissance de leur implication, tandis que Didier envisage l'amélioration de son bâtiment comme un « challenge personnel » qu'il entend mener jusqu'à sa retraite. Si Patrick est déjà un expert de la réhabilitation du bâti, on peut entrevoir chez Jean, Didier et Shirley une ambition de monter en compétence – chez les deux hommes dans une perspective de continuité avec leurs trajectoires professionnelles dans le champ de la maintenance, et chez Shirley, selon une incorporation de l'injonction à l'autonomie des personnes âgées, qui transparaît lorsqu'elle estime que son engagement lui permet de maintenir des activités cognitives pour lutter contre Alzheimer.

Deux autres syndics « malgré eux » se projettent également sur le long terme : Pierre, qui ne voit pas l'intérêt de faire appel à un professionnel pour une copropriété de trois lots, et Christophe, qui affirme qu'il continuera son engagement « jusqu'à la mort ».

5.2. *Vouloir passer la main*

Un deuxième groupe d'enquêté-es réunit des SNP qui souhaiteraient passer la main à plus ou moins brève échéance, quitte pour certains à passer en syndic professionnel. Quatre cas de figure se dessinent au sein de notre échantillon.

On retrouve tout d'abord des syndics « malgré eux » de petites copropriétés : André, SNP d'une copropriété horizontale parisienne de 4 lots, et Christian, SNP dans une copropriété de 6 lots. Tous deux déclarent en entretien qu'ils voudraient que « *ça tourne* » et ont demandé de nombreuses fois aux autres copropriétaires que l'un d'entre eux prenne leur place, mais sans succès. Les deux hommes n'envisagent toutefois pas l'éventualité d'un passage en syndic professionnel, compte tenu, à leurs yeux, du peu de temps que cet engagement requiert. En l'absence de successeur déclaré, ils continuent ainsi d'exercer cette fonction, avec un investissement minimaliste.

On retrouve ensuite deux enquêtées appartenant au groupe des femmes très diplômées du secteur public qui voudraient également passer la main à un·e autre copropriétaire : Marie et Coline, qui se sont fixées chacune une *deadline* avant de mettre un terme à leur fonction. Marie anticipe par exemple un déménagement à l'étranger à court terme, et estime qu'elle ne pourra pas « *suivre ça de près* ». Compte tenu de la bonne entente au sein sa copropriété – socialement très homogène – et de l'investissement des autres copropriétaires, elle ne s'inquiète pas de trouver un successeur. Coline, quant à elle, envisage de passer la main d'ici deux ans maximum, quitte à basculer en syndic professionnel si personne ne se dévoue.

Un autre sous-groupe réunit trois enquêté·es qui ont déjà identifié leur successeur pour passer la main. Georges, syndic malgré lui d'une copropriété de 3 lots, a décidé de revendre son bien en insistant sur le fait qu'il en avait « *ras le bol de faire tout tout seul* ». Il a proposé à l'acheteur de son bien de reprendre la fonction, ce que ce dernier a accepté. Sophie, professionnelle de l'immobilier, a présenté sa démission en assemblée générale et a proposé aux autres que ce soit sa propre agence immobilière qui joue le rôle de syndic professionnel, ce qui a été accepté. Quant à Gontran, il a lui aussi trouvé une successeuse, une jeune femme aide-soignante et propriétaire-occupante. Il ne semble néanmoins pas complètement résigné à « lâcher la main », en restant engagé en tant que président du conseil syndical pour « *garder un œil sur ce qui se passe* ». Il semble également avoir déjà discuté collectivement avec les autres copropriétaires que si « *elle craque* », un syndic professionnel serait désigné pour prendre la suite ; le potentiel futur syndic professionnel a d'ailleurs déjà été identifié.

Enfin, on retrouve trois autres enquêté·es qui voudraient mettre un terme à leur engagement. Mais cette fois-ci, c'est la vente de leur bien qui apparaît comme la solution pour se défaire de la fonction. Pascal, multi-syndic, envisage cette solution face à l'inaction des autres copropriétaires, mais aussi pour se délester du travail de gestion locative. Il envisage ainsi d'investir dans des boxs avec ses enfants. Julien, qui se montre satisfait de la division du travail gestionnaire au sein du conseil syndical, songe lui aussi à vendre son bien pour accéder à la propriété individuelle. Chez lui, c'est davantage le désir d'habitat pavillonnaire qui le motive, plus qu'une lassitude dans l'exercice de syndic. Enfin, Renée voudrait vendre ses biens locatifs et arrêter d'exercer, essentiellement en raison de son âge, de problèmes de santé, couplés au sentiment que la fonction ne cesse de se complexifier.

5.3. *Les démissionnaires*

Enfin, notre échantillon regroupe quatre enquêté·es qui ne sont plus en fonction au moment de l'entretien. Leur point commun est d'avoir investi énormément de temps et d'énergie dans leur engagement, au point d'en ressentir une certaine amertume ou de se sentir « vacciné », pour reprendre l'expression de Fabien.

Les deux premiers enquêtés, Michel et Maurice, sont d'anciens SNP de très grandes copropriétés des années 1950-1970. Michel, 1461 lots, a démissionné en 2001 pour une double raison : marquer symboliquement son passage à la retraite, et se consacrer à son rôle d'aidant, lorsque sa femme est tombée gravement malade. Il a rapidement trouvé une successeuse, cheffe de service hospitalière à la retraite, mais semble, lors de l'entretien, regretter son choix. En effet, celle-ci manquait à ses yeux de l'esprit démocratique nécessaire à la dynamique coopérative, tandis que l'équipe actuelle qui lui a succédé s'inscrit dans sa continuité – au point qu'il y ait des velléités sécessionnistes au sein de la copropriété : les copropriétaires de certains bâtiments ont récemment voté une scission de la copropriété et un passage en syndic professionnel. Michel reste néanmoins engagé en tant que membre du conseil syndical et continue de donner des conseils et de l'assistance à l'équipe actuelle. Maurice, 342 lots, s'est quant à lui fait destituer par un groupe de copropriétaires, comme on l'a déjà mentionné. Il a fini par déménager dans une copropriété bourgeoise située à Paris intra-muros. Alors qu'il se vivait comme un « urbaniste » au sein de sa copropriété située dans une banlieue très populaire, il ne s' imagine pas endosser une telle posture dans sa nouvelle copropriété dont il peine à saisir le « projet social ».

Les deux autres enquêté-es démissionnaires, Fabien et Élisabeth, ont pour point commun d'avoir fait un *burn-out* causé selon eux par leur fonction de syndic. Dans les deux cas, c'est la judiciarisation des relations avec certains copropriétaires qui a entraîné une charge trop lourde à supporter, au point de causer leur démission. Chez Fabien, les autres copropriétaires ont soutenu sa décision, et un syndic professionnel a été nommé. Chez Élisabeth, on l'a vu, les propriétaires estiment qu'il ne peut pas en être autrement qu'une gestion bénévole. C'est donc l'ancienne syndic bénévole qui a pris la tête du syndic coopératif, tandis que notre enquêtée continue de l'assister en lui conférant des conseils, en attendant la revente de son bien.

Conclusion

Le régime de gestion bénévole génère des formes de gouvernance qui oscillent entre gestion collégiale fondée sur la répartition des tâches ou l'engagement collectif, et un travail solitaire, souvent ressenti comme une charge. Ces dynamiques révèlent une tension entre l'idéal d'une appropriation partagée de la copropriété, et la réalité d'une délégation parfois pesante, vers le SNP. La loi de 1965 a été pensée comme devant encourager un processus de délégation à des experts (en l'occurrence des syndics professionnels), mais on voit qu'elle rentre en contradiction avec les conditions de réussite d'une gestion bénévole. Les logiques d'action de nos enquêté-es résonnent en ce sens avec la typologie présentée précédemment : certain-es enquêté-es adoptent ainsi une logique de projet, comme les cadres retraités qui, pour certains, apparaissent comme des « bâtisseurs », ou encore les femmes très diplômées et les professionnelles de l'immobilier qui tentent de planifier des transformations. À l'inverse, les « syndics malgré eux » s'inscrivent plutôt dans une logique de survie, et leur engagement est vécu comme une contrainte plutôt qu'un choix, entraînant l'inertie de leur copropriété.

Néanmoins, les dynamiques collectives et la mise en mouvement des copropriétés ne semblent pas uniquement liées au sens de l'engagement des syndics non-professionnels, et à la manière dont ils s'ajustent à la tension entre travail solitaire et gouvernance partagée. La morphologie sociale et spatiale des copropriétés (taille, homologie des profils résidentiels, configuration des espaces communs, valeur symbolique du bâti...) joue également un rôle déterminant dans la capacité à mobiliser les copropriétaires.

Conclusion générale

Dans la littérature en sociologie, la question des copropriétés gérées en SNP fait figure d'angle mort. En effet, la plus grande majorité des recherches qui se sont penchées sur les copropriétés ont, jusqu'alors, essentiellement étudié celles gérées par un syndic professionnel et contrôlées par un conseil syndical.

Si s'intéresser à la gestion non-professionnelle était donc assez inédit, notre recherche a questionné cet objet en posant la problématique suivante : la gestion bénévole des copropriétés est-elle un modèle vertueux pour le fonctionnement et la mise en mouvement des copropriétés ? En filigrane, nous avons cherché à documenter les profils et les trajectoires des copropriétés gérées en SNP et à mesurer les effets de la gestion en SNP sur les dynamiques de la copropriété.

En réponse à ces questions, nous avons d'abord analysé le registre d'immatriculation des copropriétés dans le but de dresser un panorama de celles gérées en SNP. Ce travail a permis de montrer que si la gestion bénévole est présente à l'échelle nationale, elle l'est en priorité sur les territoires détendus, pour des copropriétés de petites tailles, anciennes, et dont les équipements communs sont peu nombreux quand ils ne sont pas inexistants.

Cette analyse quantitative a été complétée par un travail de recherche qualitatif conduit à partir d'entretiens auprès de personnes engagées dans l'activité de SNP. 10 entretiens ont ainsi été réalisés dans l'Orne, 16 en Île-de-France.

Ce travail qualitatif a d'abord montré que les syndics bénévoles rencontrés appartiennent à des copropriétés qui partagent certaines caractéristiques techniques et architecturales (elles sont de petites tailles, avec peu d'équipements, et sans besoin de travaux conséquent), mais aussi sociales. Les enquêtés pointent en effet régulièrement le besoin de vivre sur place, la nécessité d'une homologie sociale et générationnelle, ou encore la bonne entente et l'absence de conflit.

Au-delà de ces premières dimensions, le choix de recourir à un SNP s'inscrit aussi dans l'histoire résidentielle et la trajectoire de la copropriété. La gestion bénévole peut faire suite à une expérience décevante avec un syndic professionnel, elle se transmet parfois de voisin à voisin, ou elle est encore présentée comme une réponse aux limites que les copropriétaires attribuent aux syndics professionnels (qu'ils jugent par exemple trop chers ou pas assez réactifs).

Ensuite, la dimension qualitative de cette recherche a permis d'identifier le profil des individus qui occupent ce rôle. Notre échantillon d'enquêtés laisse entrevoir un profil varié. Si les syndics bénévoles rencontrés sont majoritairement issus des catégories supérieures, ils sont aussi souvent retraités (même s'il y a aussi de jeunes actifs). Les hommes dominent, mais la part des femmes est non négligeable. Contrairement à ce qu'on aurait pu penser, les profils militants ne sont pas majoritaires et tous ne bénéficient pas forcément au préalable d'une « carrière de propriétaires ».

En outre, la fonction requiert un ensemble de compétences. Celles-ci prennent la forme de savoir-faire (expertises dans les champs du droit, de la comptabilité et du bâtiment) et de savoirs-être (organisation, rigueur, disponibilité, écoute, communication, conciliation). L'analyse du profil des personnes investies nous a en tout cas permis de dégager, à l'échelle de notre échantillon, la typologie suivante :

- Les cadres retraités engagés (5 enquêtés)
- Les femmes très diplômées en activité dans le secteur public (4 enquêtées)
- Les jeunes accédants (4 enquêtés)
- Les professionnels du bâtiment ou de l'immobilier (6 enquêtés)
- Les syndics « malgré eux » des petites copropriétés (5 enquêtés)

L'enquête a aussi donné à voir la nature des tâches que réalisent les syndics bénévoles. Si une variété de tâches a été identifiée (celles courantes, celles en vue de l'AG, celles spécifiques, celles techniques, celles d'archivage et de communication ou encore celles de contrôle et de médiation), le temps consacré à la réalisation de ces actions est variable. Ceux devenus « syndics malgré eux » de petites copropriétés accordent le moins de temps à cette mission. Certains professionnels du bâtiment devenus syndics et les femmes diplômées sont dans un entre-deux, quand les jeunes accédants et le reste des professionnels du bâtiment investissent la fonction au-delà des missions traditionnelles d'un syndic, ce qui peut s'avérer très chronophage. En outre l'activité de syndic non-professionnel est souvent présentée comme étant difficile et les ressources pour y faire face sont variées et inégales. L'engagement se maintient toutefois au regard du sens que les individus donnent à cette mission. L'activité de syndic non-professionnel est à la fois décrite comme une façon de rendre service, l'occasion de bénéficier d'une action immédiate, un moyen de prendre la main, ou encore une manière de mettre en valeur son patrimoine.

Enfin, l'enquête a permis d'appréhender dans quelles mesures la gestion bénévole peut faciliter la mise en mouvement des copropriétés et favoriser des formes d'interpénétration entre système de voisinage et système de décision. Ici, il a été montré que la gestion bénévole oscille entre un travail collectif (notamment les jeunes accédants, les femmes très diplômées et les retraités engagés) et un travail solitaire (pour les professionnels du bâtiment et ceux engagés par défaut). En outre, l'intensité des relations de voisinage semble assez peu dépendante de la gestion bénévole, mais reste liée à la morphologie sociale et spatiale des immeubles.

Bibliographie

ANAH, PUCA, *Copropriétés. Recommandations pour l'exploitation statistique du registre des copropriétés. Note technique*. Septembre 2022. [en ligne]. https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/note_copros.pdf

ANAH, *Guide du syndic bénévole. Les clés pour bien gérer sa copropriété*. 2024 [en ligne] https://www.anah.gouv.fr/sites/default/files/2024-02/202402_GuideSyndicBenevole_WEBEA.pdf

ARC, 2011. « Qui sont les syndics bénévoles ? », dossier du mois, octobre [en ligne]. URL : <https://arc-copro.fr/sites/default/files/files/DO%20B4%20oct11.pdf>

Arseguet Michel et al., 2018. « Les départements d'Occitanie au regard des autres départements de province », in *Insee Dossier Occitanie*, n°8, octobre

Ballain René, Bonneville Marc, Crepon Yves, Dupré Christian, Husson Marie-Pierre, Jacquier Claude, Jobert Bénédicte, 1989, *L'habitat des trente glorieuses. La gestion des patrimoines urbains*, Programme Rhône-Alpes de recherche en Sciences Humaines, Grenoble.

Ballain René, Jacquier Claude, 1984, *Dévalorisation du parc collectif privé et gestion des copropriétés*, Grenoble, Grenoble, CERAT.

Barnhusen Franziska, Brisepierre Gaëtan, Davy Anne-Claire, Juillard Claire, Le Garrec Sylvaine, 2023, *Les mutations contemporaines des syndics de copropriété. Point de vue sociologique sur le groupe professionnel*, Institut Paris Région.

Barnhusen Franziska, Brisepierre Gaëtan, Davy Anne-Claire, Juillard Claire, Le Garrec Sylvaine, 2024, *Être syndic en Ile-de-France. Pratiques des cabinets et implications dans les politiques publiques*, Institut Paris Région.

Beck Marianne, 2005, « Les copropriétés en difficulté, histoire d'une reconnaissance publique », rapport pour le Plan urbanisme construction architecture, Paris La Défense, PUCA.

Bellanger Emmanuel, 2004, *Administrer la "banlieue municipale" : activité municipale, intercommunalité, pouvoir mayoral, personnel communal et tutelle préfectorale en Seine banlieue des années 1880 aux années 1950*, thèse de doctorat en histoire, Université Paris 8, Saint-Denis.

Boltanski Luc, Chiapello Ève, 1999, *Le nouvel esprit du capitalisme*, Paris, Gallimard.

Bougrain Alain, 2006, « Les gestionnaires d'immeubles résidentiels privés face aux enjeux de la maîtrise des consommations d'énergie et de la diffusion des services énergétiques », Rapport d'étude du CSTB, CSTB.

Bourdieu Pierre, 2000, *Les structures sociales de l'économie*, Paris, Seuil

Bourdin Alain, Saint-Raymond Odile, Lutrand Marie-Claude, 1991, « Les marchés de travaux dans les copropriétés privées de l'après-guerre », Rapport pour l'Agence nationale de l'Habitat, Toulouse, ERMOPRES.

Braye Dominique, 2012, « Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat », Rapport officiel, Paris, Agence nationale de l'Habitat.

Bresson Sabrina, **Tummers** Lidewij, 2014, « L'habitat participatif en Europe, Vers des politiques alternatives de développement urbain ? », *Métropoles*, 15.

BrisePierre Gaëtan, 2011, *Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif*, Thèse de doctorat en sociologie, Paris 5.

BrisePierre Gaëtan, 2014, « Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique », *Flux*, 96(2), p. 31-39.

Carriou Claire, 2024, « La participation instituée contre les associations de locataires ? Concurrences et coopérations dans la négociation des rapports entre logeurs et logé-es », *Participations*, 39(2), p.31-60.

Chaigneau Aurore, **Chantepie** Gaël, **Elie** Lucie, **François** Camille, **Lefevre** Marie-Pierre, **Leone** Flavia, **Melot** Romain, **Schijman** Emilia, 2019, *Copropriétés : vers une transition juridique ? Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété »*, Paris La Défense, PUCA.

Cordier Mathilde, **Devaux** Camille, **Habouzit** Rémi, **Le Garrec** Sylvaine, 2024, *La vente HLM dans les immeubles collectifs : monographies comparées des formes de gestion et du fonctionnement social des copropriétés*, Rapport final de recherche, USH, PUCA, Présentation des résultats intermédiaires.

Courbebaisse Audrey, **Leroy** Manon, 2025, *Mes vieux voisins : Conséquences sociales et spatiales du vieillissement dans les copropriétés horizontales des années 1970 à Toulouse et à Bruxelles*, Rapport de recherche pour le PUCA, Paris La Défense, PUCA.

Denis Jérôme, **Pointille** David, 2022, *Le soin des choses : Politiques de la maintenance*, Paris, La Découverte.

Devaux Camille, **Habouzit** Rémi, **Leclercq** Benjamin, **Le Garrec** Sylvaine, 2023, *Rapport Intermédiaire - PHASE 1 Les syndicats non-professionnels à travers le Registre National d'Immatriculation des Copropriétés*, PUCA, avril.

Devaux Camille, 2015, *L'habitat participatif : de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, Géographie sociale, 396 p.

Douillet Anne-Cécile, 2017, *Sociologie politique : comportements, acteurs, organisations*, Malakoff, Armand Colin, Cursus, 190 p.

Fillieule Olivier, **Pudal** Bernard, 2010, « Sociologie du militantisme. Problématisations et déplacement des méthodes d'enquête », in Agrikoliansky Éric, Sommier Isabelle, Fillieule Olivier, *Penser les mouvements sociaux Conflits sociaux et contestations dans les sociétés contemporaines*, Paris, La Découverte, p.163-184.

Gilligan Carol, 1982, *In a different voice: psychological theory and women's development*, Cambridge, Harvard University Press.

Godard Francis, **Pendariès** Jean-René, 1976, « Rapports de propriété, ségrégation et pratiques de l'espace résidentiel », rapport pour le Plan urbanisme construction architecture, PUCA.

Golovtchenko Nicolas, 1998, *Les copropriétés résidentielles entre règle juridique et régulation sociale : contribution à une sociologie de l'action organisée*, Thèse de doctorat en sociologie, Toulouse 2.

Habouzit Rémi, 2017, *La copropriété dégradée, le relogement et après ? Professionnels et habitants dans une opération rénovation urbaine*, Thèse de doctorat en sociologie, Montigny-le-Bretonneux, Université Paris-Saclay, 551 p.

Haicault Monique, 1984, « La gestion ordinaire de la vie en deux », *Sociologie du travail*, 26(3), p. 268-277.

Haumont Nicole, **Haumont** Henri, **Raymond** Henri, 1971, *La copropriété*, Paris, CRU, 210 p.

Havard Duclos Bénédicte, **Nicourd** Sandrine, 2005, *Pourquoi s'engager? Bénévoles et militants dans les associations de solidarité*, Paris, Payot, 212 p.

INSEE, 2021, « France, portrait social », *Insee références*

Institut Paris Région, 2024, « Le syndic de copropriété : un intermédiaire en devenir pour la rénovation énergétique », *Note rapide de l'Institut Paris Région*, n°1015, septembre

Jeantet Alain, 1987, « L'évolution du rapport locatif », *Les Annales de la recherche urbaine*, 33(1), p. 5-13.

Kabriti Alice, 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 « Pratiques de l'Interdisciplinarité en sciences sociales » (Dir. Johanna Siméant-Germanos), EHESS, ENS

Lafaye Claudette, **Flanquart** Hervé, 2002, Les associations et la démocratie de proximité: le cas de l'agglomération dunkerquoise, Rapport de recherche pour la Maison de la Recherche en sciences de l'homme, Dunkerque, France.

Ledent Gérald, 2014, *Potentiels Relationnels. L'aptitude des dispositifs physiques de l'habitat à soutenir la sociabilité*, thèse de doctorat en architecture, Louvain-la-Neuve, Université Catholique de Louvain.

Le Garrec Sylvaine, 2010, *La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse urbaine à un problème de gestion ?*, Thèse de doctorat en urbanisme, Paris, Institut d'Urbanisme de Paris.

Le Garrec Sylvaine, 2015, « Copropriétaires « leaders » de projets de rénovation énergétique, des "porte-parole" de la transition énergétique ? », in **Beslay** Christophe, **Zélem** Marie-Christine (dir.), *Sociologie de l'énergie. Gouvernance et pratiques sociales*, Paris, CNRS Éditions, Sociologie, p. 125-134.

Le Garrec Sylvaine, 2015, « La rénovation énergétique des copropriétés : la construction d'une politique publique vue d'une association de copropriétaires », in *Les sociétés contemporaines à l'épreuve des transitions énergétiques, Actes des deuxièmes journées internationales de sociologie de l'énergie*, Tours, Université François Rabelais, p. 75-77.

Le Garrec Sylvaine, **Leroy** Manon, 2023, *L'épreuve du neuf*, Leroy Merlin Source.

Leclercq Benjamin, 2017, « Devenir des intermédiaires ordinaires. L'ajustement des locataires à l'injonction participative des organismes HLM », *Terrains & travaux*, 30(1), p. 121-142.

Leclercq Benjamin, 2021, *Le marché du vivre ensemble. Entre professionnalisation de l'intermédiation bailleurs-locataires et pacification des conflits dans les grands ensembles HLM*, Thèse de doctorat en sociologie, Université Paris 8 Vincennes-Saint-Denis.

Lefeuvre Marie-Pierre, 1999, *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, La Tour d'Aigues, Aube, Collection Société et territoire, 183 p.

Lefeuvre Marie-Pierre, 2003, « Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété », *Cahiers internationaux de sociologie*, 114(1), p. 73-92.

Lefeuvre Marie-Pierre, 2007, *Action publique locale et propriétaires. Champs et instruments d'intervention sur l'habitat privé*, Mémoire pour l'habitation à diriger des recherches, Créteil, Université Paris 12.

Lefeuvre Marie-Pierre, 2013, « Copropriété et communalisation », *Les cahiers de Cost*, 2, p. 47-55.

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

Leone Flavia, 2023, *Devenir copropriétaire engagé, faire copropriété : une analyse des pratiques économiques et juridiques des copropriétaires populaires et de classe moyenne*, thèse de doctorat en sociologie, Université Paris Est, URL : <https://theses.hal.science/tel04342022v1/file/TH2023PESC0005.pdf>

Leroy Manon, **Le Garrec** Sylvaine, 2023, *L'épreuve du neuf. Récit graphique d'une recherche*, Rapport de recherche Fondation Leroy Merlin Sources, Paris.

Marchal Hervé, **Stébé** Jean-Marc, 2003, « Les gardiens-concierges dans l'habitat social : Un rouage clef de la vie quotidienne », *Les Annales de la recherche urbaine*, 94, p. 53-60.

Massot André, 2003, « Propriétaire bailleur », in **Segaud** Marion, **Brun** Jacques, **Driant** Jean-Claude (dir.), *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, p. 346-348.

Michel Hélène, 2006, *La cause des propriétaires. État et propriété en France, fin XIXe-XXe siècle*, Belin

Mille Amandine, 2021, *Les bailleurs sociaux à l'épreuve de la gestion du cadre de vie dans les quartiers d'habitat social*, thèse de doctorat en urbanisme, Université Paris Est, Champs-sur-Marne.

Neagu Alexandru, 2021, *Les logements collectifs en accession privée. Filière de production et qualités d'usage*, Rapport de recherche, Institut des Hautes Etudes pour l'Action dans le Logement (IDHEAL).

Nicolas-Le Strat Pascal, 2016, *Le travail du commun*, Rennes, Éditions du Commun.

Padioleau Jean-Gustave, 1982, *L'Etat au concret*, Paris, PUF

Planète Copropriété, 2013, « Comment développer la création de fonds travaux dans les copropriétés pour favoriser les rénovations énergétiques ? », rapport pour le Plan urbanisme construction architecture, Paris La Défense, Ministère de l'égalité des territoires et du logement - Plan Urbanisme Construction Architecture.

Planète Copropriété, 2014, « Qui sont les leaders énergétiques dans les copropriétés et quelles sont leurs stratégies, méthodes et bonnes pratiques pour favoriser la rénovation énergétique ? », rapport pour le Plan urbanisme construction architecture, Paris La Défense, PUCA et ANAH.

Reynaud Paul, 1978, *La Copropriété dans les grands ensembles immobiliers. Essai d'analyse des fondements socio-économiques et juridiques*, Paris, La Documentation française.

Richard Hélène, 2014, *Comment les russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie post-communiste*, Thèse de doctorat en science politique, Université de Lyon.

Roy Elise (dir.), 2024, « Copropriétés à l'œuvre dans les centres-villes reconstruits », Rapport de recherche, PUCA.

Sawicki Frédéric, **Siméant** Johanna, 2009, « Décloisonner la sociologie de l'engagement militant. Note critique sur quelques tendances récentes des travaux français », *Sociologie du travail*, 51(1), p. 97-125.

Servain Pierre, 2020, *Faire de l'habitat un espace commun : le travail d'appropriation habitante dans les habitats participatifs*, thèse de Sociologie, Brest, Université de Bretagne occidentale.

Servain Pierre, 2022, « Quand habiter devient un commun. Discussion sur le concept du commun autour du cas des habitats participatifs », *Écologie & Politique*, 65(2), p. 167-181

Simailaud Tess, 2022. « Les petites copropriétés sans syndic : une catégorisation pertinente ? », *Cahiers Copropriétés* n°2, PUCA, avril

Siméant Johanna, 2001, « Entrer, rester en humanitaire : des fondateurs de MSF aux membres actuels des ONG médicales françaises », *Revue française de science politique*, 51(1), p. 47-72.

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

Simon Éva, 2022, *Copropriétés : Panorama des recherches en sciences sociales*, PUCA.

Tissot Sylvie, *L'État et les quartiers. Genèse d'une catégorie de l'action publique*, Paris, Seuil.

Topalov Christian, 1987, *Le logement en France. Histoire d'une marchandise impossible*, Paris, Presses de la Fondation nationale des sciences politiques, 437 p.

Tronto Joan, 1993, *Moral Boundaries: a Political Argument for an Ethic of care*, Londres, Routledge.

Varenio Céline, 2012, *L'efficacité énergétique dans les bâtiments existants : déficit d'investissement, incitations et accompagnement*, Thèse de doctorat en économie, Université de Grenoble.

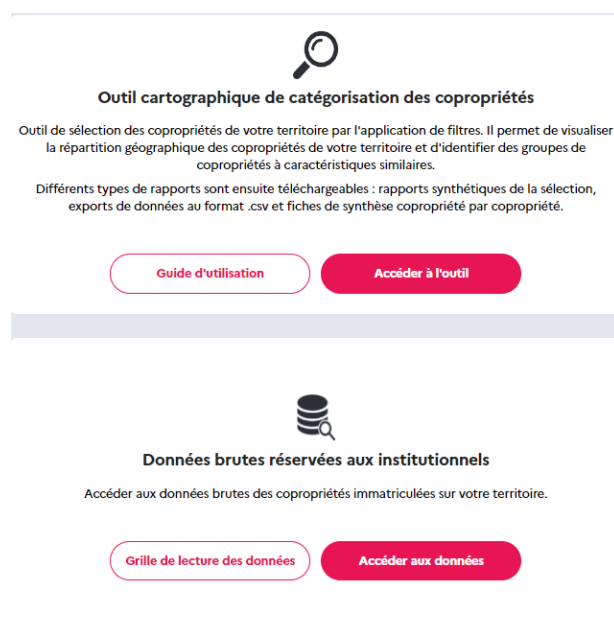
Annexes

Annexe 1 - Le traitement des données du Registre national d'immatriculation des copropriétés

Les extractions réalisées à partir du RNC

Une extraction du registre en date du 9 septembre 2022 a été réalisée. Une première extraction avait été réalisée en mars 2022, mais les échanges avec les professionnels du secteur ont incité à réaliser une extraction en fin d'été, afin de disposer d'un fichier actualisé à l'issue des Assemblées Générales qui ont pu se tenir. Deux types d'extraction ont été réalisés : la première à partir de « l'outil cartographique de catégorisation des copropriétés », la seconde à partir des « données brutes réservées aux institutionnels ».

Figure 1. Capture d'écran du site du registre



Source : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/institutionnels>

En effet, l'équipe a constaté que ces deux sources ne présentaient pas exactement les mêmes champs, plusieurs étant présents dans l'une des bases et non dans l'autre. Le tableau ci-après récapitule les champs absents de l'une ou de l'autre.

Encadré 2. Champs absents de l'extraction cartographique ou de la base de données institutionnelle

Champs absents de la base de données « outils cartographiques »	Champs absents de la base de données « données brutes »
Adresse de référence	Charges pour opérations courantes/Lots principaux
Code INSEE commune	Code postal Commune adresse de référence
Code INSEE commune	Date de la dernière mise à jour des données
Code INSEE commune	Montant des dettes/Lots principaux

Commune du représentant légal	Montant des impayés par les copropriétaires
EPCI	N° et rue Adresse de référence
Identifiant IGN	Nombre de copropriétaires en situation d'impayé
Identification du représentant légal	Quartier NPNRU (Oui/non)
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	Quartier Zone franche urbaine (oui/non)
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros vis-à-vis du syndicat de copropriétaires	Taux d'épargne
Résidence service	Taux d'impayés

Source : <https://www.registre-coproprietes.gouv.fr/institutionnels> ; Réalisation par l'équipe

Afin de disposer d'une base de données complète, une jointure entre les deux fichiers a été réalisée à partir du champ « identifiant Copropriétés » (la jointure a été réalisée à l'aide du logiciel QGIS).

Une base complétée avec d'autres données

À cette base ont été ajoutés d'autres champs issus notamment de la BD ADMIN EXPRESS de l'IGN⁵⁸. Dans la base constituée, les codes INSEE ne sont en effet que très imparfaitement renseignés. À l'aide de QGIS toujours, une jointure spatiale a pu être réalisée entre la base créée et la base de données communale (jointure entre les X – Y présents dans la base constituée et les limites administratives). Les champs ajoutés sont les suivants : nom commune (NOM_M), code INSEE (INSEE_COM), nom département (NOM), code INSEE du département (INSEE_DEP), nom région (NOM), code INSEE de la région (INSEE_REG), nom EPCI (NOM), code SIREN de l'EPCI (SIREN_EPCI), population municipale de la commune (POPULATION), statut administratif de la commune (STATUT).

Outre les bases de données de l'IGN, une autre base de données a été mobilisée. Il s'agit de la maille habitat, développée par le Service des données et études statistiques (SDES⁵⁹) : « *Le SDES met à disposition une nouvelle échelle géographique d'analyse des territoires, propre au logement : la maille habitat. Cette maille répond au constat que les "zonages" existants, qu'ils soient administratifs ou d'étude sont peu adaptés à l'étude des marchés du logement et plus généralement de l'habitat* ». Ainsi, « *les communes contigües et similaires sur la dimension du logement sont réunies dans une même maille* ».

Six mailles sont ainsi proposées :

- 1 – Mailles les moins tendues à dominante rurale
- 2 – Mailles moins tendues des couronnes périurbaines
- 3 – Mailles moins tendues des pôles urbains de province
- 4 – Mailles les plus tendues des couronnes des aires urbaines attractives
- 5 – Mailles à difficulté prononcées d'accès au logement
- 6 – Mailles plus tendues des espaces touristiques

Au regard de l'hypothèse territoriale formulée, ces données géographiques sont incontournables et viennent compléter les informations à l'échelle de chaque copropriété (une ligne = une copropriété). Les jointures effectuées entre bases de données permettent également de réaliser des analyses selon une entrée territoriale. Dès lors, les lignes désigneront, selon les besoins, les régions, les départements

⁵⁸ La BD ADMIN EXPRESS peut être téléchargée à cette page : <https://geoservices.ign.fr/adminexpress>

⁵⁹ Pour une présentation complète, se reporter à : http://dataviz.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/maille_habitat/

ou les communes. Dit autrement, il est possible, par exemple de savoir combien de copropriétés sont gérées en syndic non-professionnel dans la commune de Plougastel.

Un important travail de nettoyage des bases constituées a par ailleurs été réalisé (uniformisation des intitulés, correction des caractères spéciaux, accents etc.).

Les limites du Registre National d'immatriculation des Copropriétés

En préambule à la présentation des résultats de la phase 1, il est important d'indiquer que les ambitions initiales de l'équipe quant au volet quantitatif ont été contrariées par le pourcentage élevé de copropriétés dont le syndic apparait non connu dans le registre (40,2 % des copropriétés immatriculées), et ce malgré une extraction en septembre.

Parmi ces non-connus, une partie peut relever en réalité de syndics bénévoles qui n'ont pas pu, pas souhaité, pas pensé... faire les mises à jour nécessaires. Par ailleurs, l'hypothèse selon laquelle certains territoires présenteraient un contexte plus favorable à la présence de copropriétés gérées en SNP du fait de leurs caractéristiques socio-démographiques a donné lieu à quelques tests qui ne sont pas avérés concluants. Ainsi, l'exploration statistique proposée n'est pas exempte de limites. Elle concourt malgré tout à apporter de premiers éclairages sur les copropriétés gérées en SNP.

Encadré 3. Descriptif des fichiers constitués

- Une base de données complète à la copropriété (une ligne = une copropriété) issue des fusions des deux bases évoquées précédemment et enrichies d'une part à partir de la base de données ADMIN EXPRESS et d'autre part de la base « maille habitat ». Le tableau ci-dessous présente un extrait de cette base

Numéro d'immatriculation	Type de syndic	Nom d'usage de la copropriété	N° et rue adresse de référence	NOM COMMUNES	INSEE_COM	POPULATION
XXYYXX1	...	...	...	...	...	...
XXYYXX2	...	...	...	...	...	...

- Une base de données avec une entrée territoriale. Plusieurs onglets sont présents : onglet communes, région, département, EPCI. Selon l'onglet, chaque ligne désignera une commune, un EPCI, un département ou une région. La constitution de ce fichier permet des croisements avec d'autres bases de données à partir des codes géographiques. Le tableau ci-dessous en présente un extrait pour l'onglet « communes ».

INSEE_COM	NOM_COMMUNE	SYNDIC NON_PROFESSIONNEL	TOTAL Copropriétés	COMMUNE_STATUT	POPULATION
01004	...	...	...	...	...
01005	...	...	...	...	...

Annexe 2 - Grille d'entretien acteurs nationaux

Pour éviter une description trop exhaustive ou hors sujet de l'organisation, commencer par une amorce directement sur notre sujet (d'où pourra découler la présentation de l'organisation) —> **ex : Quels sont les liens qu'entretient votre organisation avec les syndicats bénévoles ? Comment travaillez-vous avec eux (pourquoi) et comment vous les percevez ?**

Précision sur terminologie : syndicats non-professionnels / syndicats bénévoles / syndicats coopératifs

1. Présentation rapide du rôle et des missions :

- Pouvez-vous rapidement présenter les missions de votre organisation ?
- Description de l'organisation : nombre de salariés (et de bénévoles le cas échéant), système de gouvernance, rôle dans la scène politique des copropriétés... ; si fédération ou autre... Rayon d'action et organisation territoriale
- Histoire de l'organisation et antériorité dans la question des syndicats bénévoles
- Quel est votre rôle dans cette organisation ?
- Quelle place occupe le rapport aux syndicats bénévoles dans vos missions quotidiennes et celles de votre organisation ? (syndicats bénévoles / syndicats coopératifs)
- Nombre de copropriétés accompagnées ?
- Répartition sur le territoire ?
- Quel est votre rôle et celui de votre organisation par rapport aux syndicats bénévoles ? (syndicats bénévoles / syndicats coopératifs)
- Comment définissez-vous votre posture d'accompagnement des syndicats bénévoles (Formation ? Aide ? assistance ? Accompagnement ? Faire avec sans faire à la place de...)
- Y'a-t-il des difficultés spécifiques pour vous dans la relation avec les SB ?
- Pourquoi votre organisation s'est-elle intéressée à cette question ?
- Qui sont vos partenaires en lien avec ces questions ? Avec qui travaillez-vous ?
- Des acteurs avec lesquels vous estimez être en concurrence ?
- Votre organisation représente-t-elle les SB sur la scène nationale ? Quelle représentation des SB au niveau national ?

2. Regard général sur les syndicats bénévoles :

- Quel regard général portez-vous sur la gestion en syndicats bénévoles ? (bénévoles/coopératifs) ?
- Quelle dynamique voyez-vous dans ce phénomène (court terme/long terme) ? Augmentation ? Engouement ? Réticence ?
- Quelles sont selon vous les raisons qui peuvent conduire à choisir ce type de gestion ?
- Quelles sont les raisons qui peuvent conduire à abandonner ce type de gestion ? Ou les réserves pour ne pas l'adopter ?
- Les syndicats bénévoles peuvent-ils représenter une forme de concurrence des syndicats professionnels ?

3. La trajectoire des copropriétés recourant au syndicats bénévoles et l'existence (ou non) d'un profil-type

- D'après votre expérience/votre analyse, avez-vous remarqué des spécificités concernant les copropriétés ayant recours à un syndic bénévole ?
- Le type de caractéristiques le cas échéant : en termes d'ancienneté de la construction, de morphologie, de nombre et de types de lots,
- Profil « sociologique » de la copropriété elle-même (répartition PO/bailleur/locataire ; niveau existence de commerces ou de bureaux au sein de la copro...)
- Avez-vous remarqué une trajectoire spécifique parmi les copropriétés concernées (par exemple, passage d'un syndic pro à bénévole ou inversement ?)
- Est-ce qu'il y a un moment clé dans l'histoire des copropriétés qui préside au choix d'un syndic bénévole (au moment de la livraison de la copropriété, de la première AG, projet de rénovation, impayés...) ?

4. L'existence d'éventuels facteurs territoriaux (histoire locale, déterminant des marchés immobiliers locaux, etc.)

- Avez-vous remarqué des tendances territoriales dans la répartition géographique des copropriétés avec syndic bénévole ? Quelles sont-elles le cas échéant ?
- Rôle des marchés immobiliers locaux (valorisation /dévalorisation)
- Influence de l'organisation du territoire (en termes d'accessibilité de la copropriété par exemple, parc immobilier voisin, petites villes...)
- Influence socio-démographique de l'environnement immédiat dans lequel se situe la copropriété (quartier riche, pauvre, mixte, en gentrification, quartier ciblé par l'ANAH ou par les politiques de rénovation urbaine...)
- Profils et stratégies locales des syndicats pro (ex : spécialisation copro neuves, délaissement des petites copropriétés, monopole d'un syndic ou d'un groupe.)

5. Les "profils" sociologiques des membres de syndic bénévole et leurs motivations

- D'après votre expérience/votre analyse, avez-vous remarqué des spécificités au sujet du profil des syndicats bénévoles ? (âge, genre, composition familiale/composition du ménage, niveau de diplôme, type d'emploi occupé, trajectoire résidentielle (PO/PB, primo-accédant...) ; parcours militant/associatif -> réinvestissement)
- Avez-vous remarqué des tendances en termes de motivation à devenir syndic bénévole ? (Choix par défaut, motivation militante ou économique...)

6. Relations entre les acteurs - Le rôle joué par les différents acteurs engagés dans la gestion

- Avez-vous remarqué des spécificités dans le recours aux prestataires et aux entreprises de maintenance et de gestion courante ? (grands groupes, artisans locaux, contacts perso, plateformes..., DIY). Est-ce que les syndicats bénévoles ont recours au même type d'entreprises que les syndicats pros ?
- Relations : PO/PB/locataires ; Conseil syndical/syndic bénévole ; Entreprises/fournisseurs... (identification, absence de démarchage) ; gardien ; notaire, avocat, assurances ; architectes
- Pouvoirs publics locaux

7. Pratiques des syndicats bénévoles et leurs effets

- Gouvernance (CS, AG, construction décisions, gestion de projet - process, outils ; rapport au droit)
- Gestion patrimoniale (petit entretien et gros travaux)
- Gestion financière (évaluation budget, impayés, tenue des comptes, trésorerie, paiement factures)
- Fonctionnement quotidien (entretien courant, réactivité)
- Fonctionnement social : entente entre voisins, animation collective, soutien, conflits...
- Difficultés
- Quelles sont pour vous les compétences principales pour assurer une gestion en SB ?
- Les mandats : durée ? Fidélisation (des SB reconduits facilement) ? Transmission du mode de gestion ?

8. Les ressources mobilisées par les syndicats bénévoles

- Ressources sociales, familiales, de voisinage ?
- Ressources individuelles qui puisent dans leur réseau professionnel, militant...
- Ressources mobilisant les réseaux d'acteurs associatifs ou professionnels qui structurent le champ des copropriétés ? Et pour quoi le cas échéant (conseils, assistance juridique...)?
- ressources techniques (logiciel, Internet...)
- Éventuelles ressources territoriales : services municipaux...

9. Les différences qui structurent les modalités d'organisation entre syndicats coopératifs et syndicats bénévoles

- Quelles différences entre les copropriétés qui ont recours à des syndicats bénévoles et des syndicats coopératifs ? (histoire, morphologie, composition sociale, etc.)
- Quelles sont selon vous les différences qui structurent les modalités d'organisation entre syndicats coopératifs et syndicats bénévoles ?

10. Faire des parallèles avec les syndicats pro (positionnement, spécificités...)

- Est-ce que vous avez remarqué des différences entre syndicats pro et syndicats bénévoles dans la manière de se positionner au sein de la copropriété ?
- Par exemple dans le rapport aux locataires et dans le rapport aux bailleurs (sociaux comme privés) ?
- Dans les liens entre syndicats et conseil syndical ?
- Dans les manières d'agir et de prendre des décisions collectives ?
- Dans la dynamique de travaux ?
- Une gestion bénévole qui inspire plus confiance (ou au contraire de la défiance) ?

11. Fiche d'identité de la personne interviewée :

- Âge, ville, parcours scolaire/diplôme, origine sociale
- Trajectoire professionnelle, fonction actuelle, motivations pour travailler dans le champ des copropriétés
- Lien personnel avec la copropriété et expérience personnelle des syndicats (parcours résidentiels)

Annexe 3 - Zoom sur les copropriétés ornaïses gérées par un SNP

Cette annexe propose de présenter succinctement une analyse du RNC à l'échelle du département de l'Orne. Comme nous l'avons fait au niveau national, il s'agit de documenter les principales caractéristiques des copropriétés gérées par un SNP.

Les caractéristiques principales des copropriétés gérées par un SNP dans l'Orne

La dernière extraction réalisée pour le département de l'Orne remonte à novembre 2023. À cette période, **42 copropriétés** sont référencées dans le RNC comme étant gérées par un SNP, sur un total de 674 copropriétés. Cela représente 6,2% des copropriétés du département, soit 0,2 point en-dessous du pourcentage national. Notons que la proportion de copropriétés pour lesquelles le syndic apparaît « non connu » est supérieure de 6 points au niveau national. Cela est lié à la nature des copropriétés qui sont pour l'essentiel de « petites » copropriétés.

Tableau 15. Répartition des copropriétés ornaïses selon leur gestion

Type de syndic	Nombre de copropriétés	Part (en %, Orne)	Part (en %, France entière)
Bénévole	42	6,2%	6,4%
Professionnel	322	47,8%	53,3%
non connu	310	46,0%	40,2%
Total général	674	100%	100%

Source : RNC, extraction de novembre 2023, élaboration par l'équipe

En termes de répartition géographique, les SNP sont présents dans 15 communes sur 47 communes comptant au moins une copropriété⁶⁰. On relève à la fois une certaine concentration et un éclatement.

- 10 copropriétés gérées en SNP se situent à Flers, soit près de 25%
- 6 sont à Alençon (14%)
- 5 sur Condé-sur-Sarthe (12%)
- 4 sur Argentan et Bagnoles de l'Orne (10% respectivement)
- 3 sur Bellême
- 2 sur Vimoutiers
- Les 16 autres sont sur d'autres communes, ces dernières ne comptant qu'une seule copropriété gérée bénévolement et parfois une seule copropriété référencée dans le RNC.

Cette répartition n'est pas toujours en lien avec la répartition du parc de copropriétés. C'est le cas pour Flers qui compte un quart des copropriétés du département gérées en SNP pour un quart des copropriétés du département. En revanche, Alençon compte 29% des copropriétés du département pour seulement 14% de celles gérées bénévolement. Dans le même temps, Condé-sur-Sarthe compte 12% des copropriétés gérées bénévolement pour seulement 2% des copropriétés du département.

En termes de **nombre de lots principaux**, sans surprise, ce sont les petites copropriétés qui sont principalement concernées et qui sont surreprésentées.

⁶⁰ Pour mémoire, l'Orne compte 385 communes.

Tableau 16. Répartition des copropriétés ornaïses selon le nombre de lots principaux

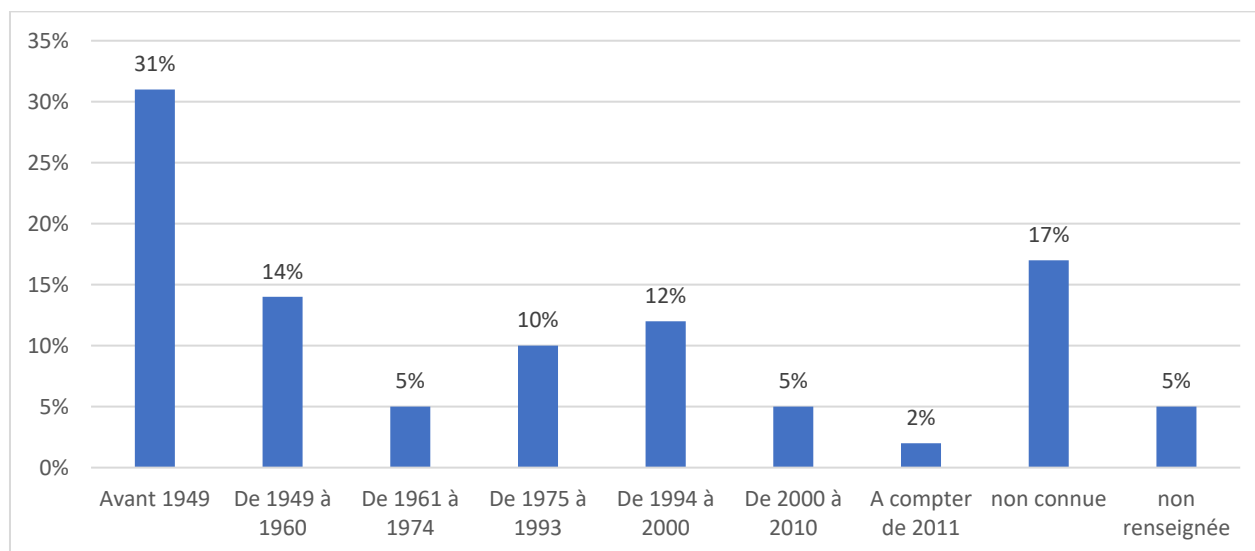
	Part de copropriétés en SNP	Total général toutes copropriétés de l'Orne
De 1 à 5 lots principaux	62%	41%
De 6 à 10 lots principaux	19%	26%
De 11 à 30 lots principaux	12%	23%
De 31 à 50 lots principaux	0%	5%
De 51 à 80 lots principaux	0%	3%
Plus de 80 lots principaux	7%	2%
Total général	100%	100%

Source : RNC, extraction de novembre 2023, élaboration par l'équipe

Si l'on se penche **sur les dates de construction**, 31% des copropriétés gérées par un SNP dans le département ont été construites avant 1949, 14% entre 1949 et 1960. Ensuite, pour les autres périodes, la part oscille entre 2% (pour celles à compter de 2011) et 12% (pour celles construites entre 1994 et 2000).

Notons toutefois que pour 22% des copropriétés la période de construction est « non-connue » (rubrique proposée par le RNC, concerne 17% des copropriétés) ou tout simplement non renseignée (rubrique proposée par l'équipe de recherche et qui désigne les copropriétés pour lesquelles la case est laissée vide).

Graphique 2. Période de construction des copropriétés ornaïses gérées par un SNP



Source : RNC, extraction de novembre 2023, élaboration par l'équipe

Concernant **la présence de salariés**, d'après le RNC, seule une copropriété emploie du personnel : il s'agit d'une copropriété touristique à Bagnoles de l'Orne. Le syndicat des copropriétaires apparaît sur Internet comme étant l'employeur d'un « gardien d'immeuble ».

En termes d'année de mise en copropriété, on relève un écart avec les années de construction. Ainsi, 19 copropriétés soit 45% de celles gérées par un SNP ont un règlement de copropriété élaboré à partir

des années 2000, ce qui est très récent au regard des années de construction. Cela peut s'expliquer de différentes manières :

- les immeubles étaient à l'origine des monopropriétés dont la mise en copropriété est intervenue dans un second temps
- l'établissement de règlements de copropriété n'était pas systématique lors de la vente de lots et il s'est fait a posteriori
- les SNP ne disposent pas du règlement d'origine et mentionnent l'année à laquelle le règlement a pu être modifié.

Sur le **plan architectural**, les copropriétés ornaïses sont très différentes, comme l'illustrent les photographies ci-dessous. Plusieurs « groupes » peuvent être dégagés :

- Des pavillons divisés, qu'ils soient anciens ou plus récents



Source : Google Maps, imagerie © Google, consultée le 1^{er} juin 2026

- Des maisons de ville divisées

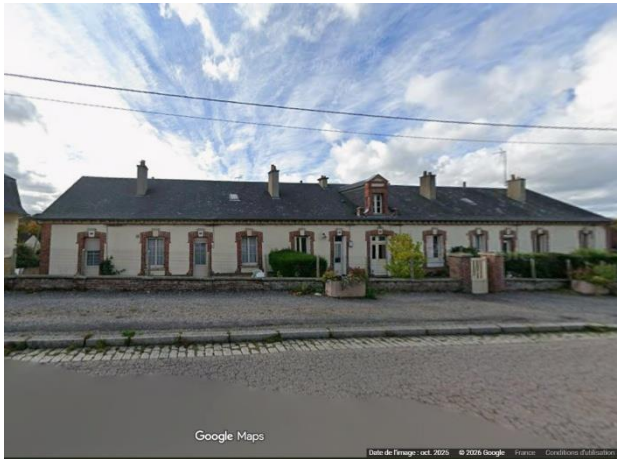


Source : Google Maps, imagerie © Google, consultée le 1^{er} juin 2026



Source : Google Maps, imagerie © Google, consultée le 1^{er} juin 2026

- Des bâtiments publics (gendarmerie) ou religieux (presbytères) reconvertis



Source : Google Maps, imagerie © Google, consultée le 1^{er} juin 2026

- Des copropriétés d'habitations de centre-ville (à gauche, issues de la Reconstruction, et à droite, de type faubourien)



Source : Google Maps, imagerie © Google, consultée le 1^{er} juin 2026

- Du bâti de l'époque napoléonienne, comme une ancienne sénatorerie (propriété distribuées par Napoléon Bonaparte à certains sénateurs)



Source : <https://www.sanitaire-social.com/fiche/emeis-residence-la-senatorerie-alencon-61000/61-15316>, consulté le 1er juin 2026

- Des copropriétés de centre-ville avec activité en Rez-de-Chaussée



Source : Google Maps, imagerie © Google, consultée le 1^{er} juin 2026

- Une copropriété récente située en périphérie (local commercial avec habitations)



Source : Google Maps, imagerie © Google, consultée le 1^{er} juin 2026

- Un ancien atelier surélevé par des habitations durant l'entre-deux-guerres



Source : Google Maps, imagerie © Google, consultée le 1^{er} juin 2026

- Bâtiment thermal dont la construction remonte au 17^e siècle⁶¹

⁶¹ Ce cas est atypique. C'est le président d'un groupe thermaliste qui apparait comme syndic bénévole de deux copropriétés ornaies dédiées au thermalisme ; un document du tribunal de commerce de Paris indique que le dit président agit pour le compte d'une société en nom collectif habilitée à – entre autres – effectuer « la réalisation de prestations de direction, de services et de conseils principalement en matière administrative, financière, commerciale, communication et gestion des ressources humaines, en rapport avec une activité



Source : <https://bo-resort.com/fr/>

- Une maison de village transformée en copropriété dans un centre-ville médiéval



Source : Google Maps, imagerie © Google, consultée le 1^{er} juin 2026

foncière t notamment en tant que syndic bénévole ou rémunéré » (source : non communiquée pour préserver l'anonymat)

En termes d’occupation, on relève là aussi une certaine diversité. 12 copropriétés ne se limitent pas à de l’habitation. On retrouve ainsi, des commerces en rez-de-chaussée (boucherie, vente d’instruments de musique), un restaurant, des locaux professionnels (cabinet médical, dentiste, opticien).

Par ailleurs, les copropriétés ornaïses gérées bénévolement **ne sont pas toutes des copropriétés d’occupation habitante au sens classique du terme**. Ainsi, l’une d’entre elles est indiquée comme étant gérée au moment de l’enquête par Orpéa, groupe en lien avec le soin à la personne et en particulier les EHPAD⁶². En l’occurrence, la copropriété en question est une maison de retraite. Pour deux autres, il s’agit de résidences thermales appartenant à un groupe exploitant, finançant et administrant des stations thermales françaises. Comme indiqué précédemment, c’est le président du groupe qui est indiqué comme étant le SNP. Une dernière copropriété de Bagnoles de l’Orne est en fait une résidence de tourisme qui propose de la location de studio ou d’appartements pour les curistes.

⁶² Le groupe a été renommé depuis ; il s’agit à présent d’Emeis

Annexe 4 - Caractéristiques des SNP ornaïs

Le RNC, mais aussi un ensemble de recherches complémentaires permettent de disposer d'informations sur le profil des SNP eux-mêmes.

En termes de **répartition de genre**, les SNP ornaïs se divisent entre 26 hommes et 11 femmes⁶³. Notons toutefois que cette information n'est pas toujours fiable. Nous avons ainsi rencontré une SNP qui gère la copropriété en lieu et place de son mari dont le nom apparaît dans le RNC. Dans les faits, son mari ne souhaite pas s'en occuper ; son nom a été toutefois renseigné dans le registre par son épouse car c'est lui qui est propriétaire en titre⁶⁴.

Les SNP, pour une partie d'entre eux ne vivent pas sur la commune de la copropriété. Nous savons par ailleurs qu'une partie (5) de ceux vivant sur la commune ne sont pas occupants (les courriers envoyés à l'adresse de la copropriété nous étant revenus). Au total, sur les 42 SNP présents dans le RNC en juin 2023, 20 d'entre eux n'habitent pas la commune de la copropriété. Les localisations varient entre proximité et éloignement. Ainsi, 14 d'entre eux résident dans l'Orne, 4 en Île-de-France, 1 dans le Rhône, 1 dans le Calvados.

Une partie des SNP mentionnés dans le registre bénéficient d'un numéro de SIRET faisant état d'une **activité de location de logements** à l'adresse des copropriétés ou à une autre adresse. Ces ménages louent donc au moins l'un des lots qu'ils ont acquis dans une copropriété, ce peut être celle dont ils sont le SNP, mais pas nécessairement.

En termes de profils et telles que nos recherches ont pu l'amener, **l'essentiel des SNP relève de la catégorie profession intermédiaire ou cadre**. Notons que les SNP bailleurs, la catégorie des indépendants (artisans, chefs d'entreprise) est très représentée (voir tableau).

Graphique 3. PCS des SNP ornaïs

PCS	Occupants	Non-occupants
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise		Commerçant Gérant d'entreprise de BTP Gérante entreprise services de bureaux Gérant entreprise logiciels informatiques Gérant entreprise matériel musical Restaurateur Chef d'entreprise (groupe France Thermes) Agent immobilier (retraité)

⁶³ Le RNC fait état de 35 SNP pour 42 copropriétés, 7 d'entre eux gèrent deux copropriétés

⁶⁴ Cela est lié comme déjà évoqué au fait que « Au sein des couples entre conjoints de sexe différent, les hommes sont plus fréquemment propriétaires des logements du couple que leur conjointe » (Insee, 2011)

Cadre	Enseignante agrégée, en IUT Enseignante d'anglais Directrice d'agence immobilière Notaire (retraité)	Gérant d'entreprise en ingénierie, études techniques DRH d'Aéroport de Paris (retraité) Enseignante d'arts plastiques
Profession intermédiaire	Chargée de clientèle patrimoniale Assistant chargé d'affaires Assistante médico-administrative	Chef de travaux en lycée Conducteur de travaux (retraité) Opticien Ostéopathe
Ouvrier	Chauffeur routier (retraité)	

Source : enquête, élaboration par l'équipe

Annexe 5 - Grille d'entretien avec les syndics non-professionnels

1. Trajectoire résidentielle de l'enquêté-e et son entrée dans la copropriété

- Arrivée sur la copropriété (date ; avant : autre ville ? logement ?)
- Connaissance de la copropriété auparavant (enfance, ado...)
- Parcours résidentiel/importance de l'accès à la propriété (motifs)
- Pourquoi un achat dans cette copropriété
- Résidence secondaire/investissement locatif (longue ou courte durée)

2. La copropriété en général : description et vie sociale

- Descriptif de la copropriété (nb de lots, âge, habitants, statuts d'occupation, localisation...)
- "Histoire" de la copropriété (transmise et vécue)
- Vie de la copropriété (ambiance, lieux de convivialité/évitement, projets collectifs, relations de voisinage, conflits...)
- Implication des habitants dans le fonctionnement collectif (PO, PB, L)
- Modes de communication au sein de la copropriété (affichages, WhatsApp, groupe Facebook...)

3. L'enquêté-e et son logement, son quartier

- Rapport au logement (avis sur le logement, projection dans le logement, projets éventuels)
- Rapport aux parties communes (ménages, boîtes aux lettres, espaces intermédiaires comme lieu de convivialité/d'évitement, autres...)
- Rapport au quartier (éléments appréciés/dépréciés ; habitudes ; activités ; liens au quartier)

4. La copropriété – volet gestion

- Organisation de la gestion (système d'acteurs : syndic, conseil syndical, logistique...)
- Conditions/passage au syndic bénévole (immédiat, mauvaise expérience, consensus, conditions du vote, tensions éventuelles, passation avec l'ancien syndic professionnel, le cas échéant)
- Motivations collectives ayant présidé au choix d'un syndic bénévole/comparatif - démarchage d'un syndic pro
- Indemnité envisagée ? Discutée ?
- Fonctionnement de la gestion (présence aux AG, déroulé, lieu, tensions éventuelles)
- Relations aux investisseurs éventuels
- Quels projets pour la copropriété ?
- Des travaux engagés ? Quels enjeux ? Entretien courant VS gros travaux ?
- Gestion financière (compte bancaire, appels de charges et encaissement, montant des charges, impayés...)
- Gestion des dépenses communes (Ménage, poubelles, eau chaude/froide, électricité, assurance...)

5. L'enquêté-e et son rôle de syndic

- Motivations individuelles
- Projection dans le rôle, sens de l'engagement
- Conditions concrètes de l'exercice (temps, tâches, difficultés...)
- Soutiens dont bénéficie le syndic (CS, habitants, acteurs tiers...)
- Modes de communication avec les copropriétaires/locataires
- Selon l'enquêté-e, éléments expliquant que cela fonctionne (ou pas)
- Gestion et conséquences des mutations (difficultés éventuelles à fournir les docs, état daté etc.)
- Relations aux institutions publiques en tant que SB (ANAH - RNC, transmission de documents, plateforme -... collectivités...)
- Évolution du rôle suite à la prise de fonction (relations de voisinage)
- Satisfactions éprouvées en tant que syndic
- Difficultés éprouvées/regrets et solutions éventuellement envisagées
- Projection, ou non, à maintenir ce rôle de syndic

6. Parcours personnel : familial, professionnel et militant

- Composition familiale/tranche d'âge
- Formation/diplôme/scolarité
- Trajectoire professionnelle
- Trajectoire militante et associative

Annexe 6 - Courrier de présentation de l'enquête - Orne



UNIVERSITÉ
CAEN
NORMANDIE



Camille Devaux

Enseignante-chercheuse à l'IUT d'Alençon, pôle universitaire de
Damigny

Université de Caen, laboratoire Espaces et Sociétés

Alençon, le 9 mai 2023

Objet : sollicitation pour participation à une recherche en sociologie sur les syndicats bénévoles

Madame, Monsieur, [RETIRER MENTION] [AJOUTER NOM]

Enseignante-chercheuse à l'IUT d'Alençon, je réalise actuellement une recherche en sociologie sur les syndicats bénévoles. Cette recherche est soutenue par le Plan Urbanisme Construction Architecture¹. Son objectif est de mieux comprendre le fonctionnement des copropriétés gérées par un syndic bénévole. Deux territoires ont été retenus : l'Île-de-France et l'Orne. Ayant bénéficié d'un accès au Registre National des Copropriétés, j'ai pu identifier que vous faites partie d'une copropriété étant (ou ayant été) gérée bénévolement [NOM COPRO] et pour laquelle vous exercez (ou avez exercé) la fonction de syndic bénévole. |

Je souhaiterais donc avoir un échange avec vous pour parler de votre copropriété, de son fonctionnement, de votre rôle en tant que syndic bénévole et de vos éventuels besoins ou difficultés. Votre retour d'expérience serait très précieux. Vos propos resteront bien entendu anonymes comme vous pourrez le voir dans le formulaire de consentement joint que vous serez amené à signer si vous acceptez le principe d'un entretien.

Si vous êtes intéressés pour participer à cette recherche et répondre à quelques questions, voici mes coordonnées :

Camille Devaux

Département Carrières Sociales
Institut Universitaire de Technologie
d'Alençon (I.U.T.)
Site Universitaire de Montfoulon
61250 Damigny

Téléphone : 06 84 34 92 67

Mail : camille.devaux@unicaen.fr

N'hésitez pas à me contacter si vous le souhaitez. Je serai également présente ces prochaines semaines dans votre quartier.

En vous remerciant par avance pour votre aide,

¹ La présentation de la recherche est disponible ici : <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/synbiose-syndics-benevoles-initiative-organisation-a2619.html>

Annexe 7 - Affiche communication enquête ornaise



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

PROGRAMME DE RECHERCHE 2022-2025

Recherche Universitaire sur les syndicats bénévoles de copropriété



UNIVERSITÉ
CAEN
NORMANDIE



ESO
UMR 6590
Espaces et Sociétés



Source : PUCA

**Vous êtes syndic bénévole d'une copropriété située dans l'Orne ?
Vous souhaitez contribuer à la recherche universitaire ?**

N'hésitez pas à nous contacter à l'adresse suivante :
camille.devaux@unicaen.fr

Présentation du programme de recherche

Cette recherche portée par l'Université de Caen souhaite documenter la fonction de syndic bénévole de copropriété. Il s'agit notamment de répondre aux questions suivantes :

- Qui sont les syndicats bénévoles ?
- Certaines copropriétés sont-elles plus « propices » que d'autres à l'exercice de cette fonction ? Comment expliquer le recours à cette modalité de gestion ?
- Comment cette fonction est-elle vécue au quotidien ? Quel est concrètement le rôle des syndicats bénévoles ?
- Quelle incidence ce rôle a-t-il sur les relations entre copropriétaires ?

Afin de répondre à ces questions, l'équipe de recherche souhaiterait conduire des entretiens avec des syndicats bénévoles de copropriétés situées dans l'Orne. Toutes les personnes concernées pourront faire avancer la recherche, quelle que soit leur expérience !

Table des illustrations

Carte 1. Localisation des copropriétés de France métropolitaine dont celles gérées par un SNP	19
Carte 2. Part des SNP au sein des départements	21
Encadré 1. Définition des missions d'un syndic	8
Encadré 2. Champs absents de l'extraction cartographique ou de la base de données institutionnelle	153
Encadré 3. Descriptif des fichiers constitués.....	156
Figure 1. Capture d'écran du site du registre.....	153
Graphique 1. Répartition des types de syndicats selon le nombre de lots de copropriétés.....	24
Graphique 2. Période de construction des copropriétés ornaïses gérées par un SNP	161
Graphique 3. PCS des SNP ornaïses	168
Photographie 1. Copropriétés de 4 lots dans l'Orne	40
Photographie 2. Une pièce entière dédiée à l'activité de syndic bénévole	64
Photographie 3. Affichage par le SNP dans le hall d'une copropriété ornaïse	89
Tableau 1. Principales caractéristiques des copropriétés des syndicats non-professionnels enquêtées dans l'Orne	13
Tableau 2. Principales caractéristiques des copropriétés enquêtées en Île-de-France.....	14
Tableau 3. Répartition des types de syndicats par département.....	20
Tableau 4. Répartition des copropriétés enquêtées selon le nombre de lots principaux	28
Tableau 5 : Profils des syndicats non-professionnels interviewés	53
Tableau 6 : groupes socioprofessionnels des interviewés	55
Tableau 7 : niveau de diplôme des interviewés	55
Tableau 8 : activité des interviewés	56
Tableau 9 : Âge des interviewés.....	57
Tableau 10 : les profils des « cadres retraités engagés » (Profil-type n° 1)	73
Tableau 11. Les profils sociaux des « femmes très diplômées en activité dans le secteur public » (profil-type n°2)	75
Tableau 12. Les profils sociaux des « jeunes accédants qui ont instauré la gestion coopérative de leur copropriété »	75
Tableau 13. Les profils sociaux des « professionnels du bâtiment ou de l'immobilier ».....	77
Tableau 14. Les profils sociaux des syndicats "malgré eux"	79
Tableau 15. Répartition des copropriétés ornaïses selon leur gestion	160
Tableau 16. Répartition des copropriétés ornaïses selon le nombre de lots principaux.....	161

Table des matières

INTRODUCTION	5
La mise en mouvement des copropriétés : un problème public	5
La mobilisation collective des copropriétaires : le ressort central du dynamisme d'une copropriété	6
Les syndic non-professionnels : un atout pour la mise en mouvement ?	6
Le syndic non-professionnel : définitions et règles d'exercice	7
De la diffusion de la gestion non-professionnelle à sa pratique et ses effets : trois axes de recherche	8
Une méthodologie de recherche en deux phases	10
Phase 1 : une approche nationale centrée sur l'analyse statistique du registre d'immatriculation des copropriétés	10
Phase 2 : une enquête par entretiens qualitatifs auprès de syndic non-professionnels en Île-de-France et dans l'Orne.....	11
La constitution de l'échantillon de l'enquête qualitative dans l'Orne et en Île-de-France	12
L'enquête qualitative dans l'Orne : le registre national des copropriétés comme point de départ	12
L'enquête qualitative en Île-de-France : la sollicitation d'intermédiaires et des réseaux professionnels et personnels de l'équipe	14
Plan du rapport	15
CHAPITRE 1. UNE APPROCHE NATIONALE DES SYNDICS NON-PROFESSIONNELS	17
1. Les « territoires » des copropriétés gérées en SNP à partir du Registre National des Copropriétés.....	17
1.1 Une copropriété sur 10 gérée bénévolement	17
1.2 Une surreprésentation des syndic non-professionnels dans certaines régions	20
1.3 Une représentation et un poids variables des syndic non-professionnels selon les départements..	20
1.4 Une opposition entre « les départements ruraux, peu attractifs et vieillissants » au marché détendu et « les départements dynamiques sur les plans démographiques et économiques » des marchés tendus ..	22
1.5 Des syndic non-professionnels isolés ?	23
2. Les caractéristiques des copropriétés gérées en SNP à travers le RNC	23
2.1 Des copropriétés de petite taille (1 à 10 lots) et plutôt anciennes	23
2.2 Une gestion en syndic non-professionnel dans des copropriétés « simples »	24
Conclusion.....	25
CHAPITRE 2 : LE RECOURS AU SYNDIC NON-PROFESSIONNEL : PROFILS ET TRAJECTOIRES DE COPROPRIETES	26
1. Un profil d'immeuble ?.....	26
1.1. Les caractéristiques architecturales et techniques des immeubles	26

1.2.	Les caractéristiques sociales du collectif des copropriétaires	30
2.	Un choix qui s'inscrit dans « l'histoire résidentielle » de la copropriété	35
2.1.	Une histoire de famille et de succession	35
2.2.	Une fonction qui se transmet	38
2.3.	Une alternative face à de mauvaises expériences avec des syndics professionnels	39
2.4.	« Rentrer dans les clous » en l'absence de syndic	45
3.	Une alternative face aux défauts supposés des syndics professionnels	46
3.1.	La gestion professionnelle : « un coût inutile »	46
3.2.	La gestion bénévole : un plus grand intérêt pour l'immeuble	50
Conclusion.....		52

CHAPITRE 3 : LE RECOURS AU SYNDIC NON-PROFESSIONNEL : PROFILS ET TRAJECTOIRES

D'INDIVIDUS	53
--------------------------	-----------

1. Notre échantillon d'enquête : une diversité de profils	53
1.1 Une surreprésentation de catégories socio-professionnelles supérieures	55
1.2 Une moitié de retraités, mais différentes catégories d'âge représentées	56
1.3 Une fonction investie par des femmes	57
2. Une trajectoire professionnelle ressource de l'engagement	58
2.1 Des connaissances qui réduisent le coût d'entrée	58
2.2 Une fonction qui n'est pas donnée à tout le monde ?	59
2.3 Une multiplicité de compétences requises	63
2.4 Au-delà des savoir-faire : les savoir-être	65
3. Un engagement ? Différentes façons d'appréhender la fonction	65
3.1 Un engagement parfois par défaut : des volontaires désignés à ceux qui font « campagne »	66
3.2 Des profils militants ou associatifs ?	68
4. Des relations hétérogènes à la propriété	70
4.1 Une fonction investie par les propriétaires bailleurs	70
4.2 Une fonction investie par les primo-accédants : des canaux variés de socialisation à la copropriété	72
5. Cinq profils-types de syndics non-professionnels	73
5.1 Les cadres retraités engagés (5 enquêté-es)	73
5.2 Les femmes très diplômées en activité dans le secteur public (4 enquêtées)	75
5.3 Les jeunes accédants qui ont instauré la gestion coopérative de leur copropriété (4 enquêtés)	75
5.4 Les professionnels du bâtiment ou de l'immobilier (6 enquêté-es)	77
5.5 Les syndics « malgré eux » de petites copropriétés (5 enquêtés)	78
Conclusion.....	79

CHAPITRE 4 : ÊTRE SYNDIC NON-PROFESSIONNEL AU CONCRET	82
--	-----------

1. Une variété de tâches.....	82
1.1. Les tâches courantes	83
1.2. Les tâches en vue de la préparation, l'animation de l'AG et ses suites	84

1.3.	Les tâches ne relevant pas de la gestion courante	85
1.4.	Les tâches techniques.....	85
1.5.	Les tâches de communication et d'archivage.....	87
1.6.	Les tâches de contrôle, médiation et de vivre ensemble	88
2.	La fonction de SNP : chronophage... pour certains.....	90
2.1.	Ceux qui ne consacrent que quelques heures par an à leur mission	91
2.2.	Ceux qui consacrent quelques jours par an à leur mission	91
2.3.	Ceux qui consacrent plusieurs jours par mois à leur mission	92
2.4.	Un temps consacré qui fluctue en fonction des périodes de l'année	95
3.	Se confronter à des difficultés et bénéficier de ressources inégales.....	95
3.1.	Une activité difficile	95
3.2.	Des ressources variées et inégalement réparties.....	101
4.	Les points de satisfactions et le sens donné à la fonction	106
4.1.	L'attachement au collectif : rendre service et/ou obtenir la reconnaissance de la part des autres copropriétaires	107
4.2.	Assurer la mise aux normes des immeubles et une meilleure gestion	109
4.3.	L'attachement au lieu : garantir la valeur du patrimoine	110
	Conclusion.....	112
	CHAPITRE 5 : LE SYNDIC NON-PROFESSIONNEL ET LES DYNAMIQUES COLLECTIVES	113
1.	Le SNP et les autres copropriétaires : un système de gestion ?.....	113
1.1.	Un système de gestion en équipe entre verticalité et horizontalité	114
1.2.	Un système de gestion délégataire	118
1.3.	La gestion bénévole en pratiques : l'exemple des dépenses d'entretien et des modalités de gestion financière.....	120
1.4.	La communication entre les copropriétaires.....	122
1.5.	Les AG et les prises de décisions (travaux)/les conflits	123
2.	Le SNP : un rôle d'impulseur ?	127
2.1.	Les profils-types des syndics de copropriétaires à l'épreuve des dynamiques de travaux à l'œuvre au sein de leur copropriété	127
2.2.	Les conditions de la mise en mouvement des copropriétés	133
3.	Gestion et voisinage : une faible interpénétration ?.....	135
3.1.	Les relations de voisinage dans les copropriétés enquêtées.....	136
3.2.	L'impact de la fonction sur les relations de voisinage	137
3.3.	Le SNP bailleur face au fonctionnement collectif.....	139
4.	Un rapport distancié aux pouvoirs publics	140
5.	Vécu et perspectives pour les syndics non professionnels rencontrés.....	142
5.1.	Une projection à long ou moyen terme	142
5.2.	Vouloir passer la main	142
5.3.	Les démissionnaires	143

Conclusion.....	145
CONCLUSION GENERALE	146
BIBLIOGRAPHIE.....	148
ANNEXES	153
Annexe 1 – Le traitement des données du Registre national d’immatriculation des copropriétés	153
Annexe 2 – Grille d’entretien acteurs nationaux	157
Annexe 3 – Zoom sur les copropriétés ornaïses gérées par un SNP	160
Annexe 4 - Caractéristiques des SNP ornaïses.....	168
Annexe 5 – Grille d’entretien avec les syndics non-professionnels.....	170
Annexe 6 – Courrier de présentation de l’enquête – Orne	172
Annexe 7 – Affiche communication enquête ornaïse.....	173
TABLE DES ILLUSTRATIONS	174
TABLE DES MATIERES	175