



Compte-rendu

Atelier « copropriétés »

Comment fiabiliser le mode de gestion des petites copropriétés désorganisées ou inorganisées, dépourvues de syndic ou gérées par un syndic non professionnel ?

6 mai 2025

Introduction

La première partie de l'atelier a porté sur les actualités. L'essentiel de la réunion a ensuite été consacré à la thématique de la fiabilisation de la gestion des petites copropriétés désorganisées ou inorganisées. L'intervention dans les petites copropriétés est l'un des points durs des politiques publiques conduites en matière d'habitat privé. Presque un « irritant » tant il est récurrent, que l'on parle d'aménagement urbain, de redynamisation des centres-villes et des cœurs de bourgs, de préservation du patrimoine bâti ou de lutte contre l'habitat indigne. Les caractéristiques « habituelles » d'une petite copropriété la rendent en outre difficile à appréhender selon les standards de la rénovation énergétique contemporaine.

Or, ce qui paraît assez évident, c'est que sans organisation et sans mode de fonctionnement clairs, bref, sans les fondamentaux, la petite copropriété ne pourra se saisir des leviers mis à sa disposition par les pouvoirs publics, ce qui peut conduire à de graves difficultés en cas d'accident de parcours – impayés lourds, litiges, sinistres ou face à des besoins de travaux importants. En d'autres termes, nécessité fait (souvent) loi. Encore faut-il s'accorder sur le sens de l'organisation et du fonctionnement visés, et sur les moyens qu'on se donne pour y parvenir. Ces petits collectifs interrogent en effet « l'accompagnement » mis en avant dans tout dispositif public ; si l'accompagnateur « *pose les conditions pour que l'autre fasse son chemin et ainsi construit le chemin avec lui* »¹ :

- Sommes-nous bien dans cette relation de confiance réciproque reposant sur l'attention à l'expression des besoins formulée par les occupants de l'immeuble comme point de départ de la démarche d'accompagnement ?
- Ou, pris par le temps et l'injonction du résultat « tangible », sommes-nous plus naturellement portés vers une forme de priorité donnée aux enjeux des pouvoirs publics sur les aspirations des habitants ?
- Comment articuler les deux pour faire les choses dans l'ordre et de manière cohérente, afin que l'accompagnement porte avec efficacité et dans la durée ?

Les petites copropriétés étant très diverses, elles obligent à croiser les regards, ce qui nous a amené dans cet atelier à nous tourner vers les sciences sociales puis vers les professionnels de l'accompagnement pour essayer de trouver des réponses adaptées et pragmatiques.

Le diaporama relatif à l'actualité et les présentations des intervenants, ainsi que les fiches « retour d'expérience » sont disponibles dans l'[article dédié](#) sur le site internet de la DREAL.

¹ Vial, M. et Caparros-Mencacci, N. (2007), *L'accompagnement professionnel ? Une Méthode à l'usage des praticiens exerçant une fonction éducative*, De Boeck Supérieur.

Discussion – Séverine Romanowski, Simplexité, et Sylvaine Le Garrec

Avez-vous eu des retours sur des petites copropriétés gérées en « cogestion » ?

Sylvaine Le Garrec ⇒ La cogestion est une modalité mise en place par la loi Alur, qui permet aux copropriétaires de faire appel à l'assistance d'un syndic professionnel, mais dans la recherche réalisée, personne ne relève de cette disposition juridique. Pour autant, dans les faits, il y a des pratiques qui ressemblent à de la cogestion, mais les copropriétaires n'utilisent pas ces dispositions juridiques pour la mettre en œuvre, et notamment au niveau des micro-entreprises très locales qui ont fait l'objet de la recherche et qui ne se revendiquent pas de ce modèle.

Pensez-vous que le cadre légal actuel est adapté pour la gestion des petites copropriétés ? Quelles sont les obligations minimales que ces copropriétés peinent à respecter ?

Sylvaine Le Garrec ⇒ La comptabilité en partie double selon un code comptable spécifique qui n'est pas celui des entreprises constitue probablement la première difficulté. D'une manière générale, la loi du 10 juillet 1965 est vraiment faite pour le recours au syndic et de plus en plus comme on l'a vu avec le point juridique en introduction. L'ensemble des prérogatives et des attentes sont confiées au syndic (quand il doit vérifier les locations meublées, les étiquettes énergétiques, les obligations d'assurance, etc). Les pouvoirs publics attendent beaucoup du syndic, et tout est pensé en fonction d'un syndic professionnel. Du coup, il est vraiment compliqué pour un syndic bénévole de satisfaire ces modalités de gestion. On se trouve un peu dans un système « entre deux », où l'on donne des possibilités à un syndic bénévole et où l'on pourrait penser que les usagers ont les prérogatives d'établir eux-mêmes leurs propres règles de fonctionnement et leur propre système de régulations ; or, il s'avère que ce n'est pas du tout le cas dans le modèle de la gestion non professionnelle des copropriétés.

Comment pérenniser tout le travail des différents acteurs face au cycle vente/acquisition ?

Sylvaine Le Garrec ⇒ Un des problèmes est justement qu'on ne peut pérenniser ce travail, a fortiori dans les petites copropriétés. Il s'agit là aussi d'une des particularités des petites copropriétés, mais c'est un problème auquel il faut réfléchir plus globalement. Auparavant, l'ensemble de ces immeubles, y compris les petites copropriétés, étaient des monopropriétés. Avant la seconde guerre mondiale, il y avait très peu de copropriétés, et on construisait principalement pour louer. Ces petits immeubles de petites villes et centre-bourg étaient des immeubles familiaux construits dans une perspective de transmission générationnelle, qui pouvaient avoir une vision de long terme. Suite à la démocratisation de l'accès à la propriété ainsi qu'aux incitations à l'investissement locatif, mais aussi aux règles d'héritage, on constate de plus en plus de divisions de ces immeubles, avec des ménages qui n'achètent qu'un logement. En outre, la durée moyenne de détention d'un bien en copropriété n'est que de douze ans : on ne se projette pas sur les mêmes temporalités et on n'est plus sur les mêmes modalités de transmission intergénérationnelle. En créant les copropriétés, on a créé des groupes extrêmement mouvants. Il est possible qu'il y ait une structure qui se stabilise davantage pour les grandes copropriétés ; mais pour les petites, le groupe est très mouvant, notamment en raison de sa taille, et il faut faire avec. Cela questionne notamment beaucoup les modalités d'accompagnement : ce qui va fonctionner avec un groupe ne va plus forcément continuer à fonctionner lorsque le groupe change. Inversement, on peut rencontrer des copropriétés avec des situations bloquées, où il suffit que deux copropriétaires revendent pour qu'une dynamique vertueuse puisse s'installer. Tout cela plaide pour un accompagnement des acquéreurs et pas uniquement des copropriétaires.

Séverine Romanowski ⇒ Pour compléter, cela veut dire aussi pour les acteurs et en particulier les collectivités qu'on est dans une politique publique qui se pérennise, c'est-à-dire qu'elle doit forcément être pensée dans le temps long. On ne peut pas considérer que cette politique publique a une durée de vie limitée. Cela plaide également pour la mise en place d'observatoires locaux, car cela bouge

énormément. Ce qui se fait à un moment dans un quartier, devra se faire à un autre moment dans un autre quartier, pour ensuite revenir sur le quartier initial sur les immeubles à côté. Les collectivités sont amenées aujourd'hui à composer avec cet état de fait, et n'ont pas beaucoup d'autres choix pour pouvoir anticiper les questions de dégradation des immeubles qui vont parfois jusqu'à la gestion de procédures de péril. Or, on sait que lorsqu'on en arrive à stade, cela coûte beaucoup plus cher pour la collectivité et que c'est encore plus difficile que de mettre en place une politique publique « organique » et pérenne, avec un réseau d'acteurs élargi, qui permet de ressentir où et quand les évolutions fines sont en train de se vivre avec un niveau d'observation fin.

Sylvaine Le Garrec ⇒ C'est vrai que cela questionne la logique de « dispositif » sur un temps déterminé par l'action publique elle-même. Dans l'étude sur la mise en mouvement des petites copropriétés, les territoires enquêtés étaient assez pionniers en la matière : ce qui fonctionne, c'est de concevoir une politique publique locale de la copropriété avec des ressources mobilisables ponctuellement selon les besoins des copropriétés, qui peuvent entrer et sortir, puis à nouveau rentrer dans l'accompagnement. À titre d'exemple, il existe un partenariat sur le territoire de Saint-Étienne entre SOLIHA, l'ALEC, et l'ADIL ; des copropriétés s'interrogent initialement sur la thématique de la rénovation énergétique, mais on s'aperçoit qu'il y a au préalable un besoin de réorganisation, conduisant à les réorienter vers l'ADIL pour un accompagnement à la gestion ou à la gouvernance ; une fois « mûres », ces copropriétés vont revenir plus tard vers les interlocuteurs les plus susceptibles de les accompagner sur les questions de rénovation énergétique.

Conclusion

Les retours d'expérience présentés dans l'atelier mettent en évidence certaines des « réponses adaptées et pragmatiques » évoquées en introduction : mobilisation et « aller vers », « cafés copro », travail sur l'autonomisation d'un collectif, argumentaire bâti avec les copropriétaires sur l'importance de reconduire le dispositif, intégration de nouveaux membres au sein du réseau collaboratif, aide financière pour favoriser la structuration des copropriétés, action envers les copropriétés non immatriculées, accompagnement pour résoudre la « pénurie » de syndic, etc.

On voit bien à travers ces exemples que les dispositifs ne sont pas monolithiques et n'avancent pas avec des œillères, focalisés sur les travaux, les subventions et les normes, indépendamment de qui sont les occupants des immeubles et de ce à quoi ils aspirent lorsqu'on leur parle de cadre de vie.

La recherche et l'opérationnel peuvent parfois se questionner mais s'enrichissent toujours : ils se rejoignent ici sur la nécessité de soutenir et refonder une gouvernance, plutôt que de plaquer artificiellement un cadre de gestion sur des situations aussi diversifiées que celles des petites copropriétés. L'accompagnement subventionné doit placer les fondamentaux, indispensables, au service de l'écoute et de l'intégration des attentes des habitants, en proposant aux petites copropriétés une relation de confiance.

La rénovation du bâti n'est d'ailleurs pas un acte ponctuel et isolé, mais s'inscrit au contraire dans une longue chaîne de soins apportés au bâti, ce qu'évoque le séminaire « *Maintenir. Architecture et maintenance, ce qui nous tient* » organisé par le Centre de Sociologie de l'Innovation (Mines Paris – PSL Université), dont la **seconde séance** s'adresse spécifiquement à la copropriété et à ses acteurs. À cet égard, il est important de s'attacher à cette logique du processus, par lequel les copropriétaires ne sont pas sommés de s'investir à l'instant T, sans véritablement savoir pourquoi, mais deviennent plutôt volontaires pour se mobiliser dans la durée pour améliorer leurs conditions de vie.

Annexe – Liste des inscrits

Nom	Prénom	Structure	Nom	Prénom	Structure
PSCHENISKA	Nadège	CD Ain	CUSENIER	Veliteki	Anah
HERDA	Fanny	Métropole de Lyon	GUYOMARC'H	Leny	Anah
LAMOURE	Sioban	Métropole de Lyon	HUYNH	Jonathan	Anah
VANTAL	Aurélie	Clermont Auvergne Métropole	MARCHAND	Coralie	Anah
CROUZET	Chloé	Grenoble Alpes Métropole	MOUZÉ	Agnès	DDT 01
SUGG	Jérôme	Grenoble Alpes Métropole	PALACIOS	Marie-Louise	DDT 03
LARGERON	Annie	Saint-Étienne Métropole	LANDAIS	Nathalie	DDT 07
POLIZZI	Véronique	Saint-Étienne Métropole	TOSAN	Estelle	DDT 69
FERNANDEZ MADRID	Marie	CA Agglo Pays d'Issoire	FONTA	Anne	DDT 74
GARCIA	Hélène	CA Annonay Rhône Agglo	REGAISSE	Mireille	DDT 74
RAVINEL	Hugo	CA Arche Agglo	BAUREGARD	Stéphanie	DREAL
FOURNIER	Jean	CA Communauté de l'Ouest Rhodanien	DUPLAIN	Maxime	DREAL
TEISSIER	Edith	CA du Puy en Velay	LEFRANCOIS	Geneviève	DREAL
FAVRE	Sébastien	CA Grand Annecy	MORICHON	Aurélie	DREAL
JOUSSELIN	Pascal	CA Grand Annecy	VANCAUWEMBERGE	Claire	DREAL
RUIZ JIMENEZ	Roland	CA Grand Chambéry	NOURY	Maéva	Fédération Soliha
RUEZ	Jean	CA Grand Lac	CAVAILLES	Nathalie	Logiah 04
BRAZY	Lydie-Anne	CA Moulins Communauté	GUÉNON	Étienne	Rénov'Actions 63
CHAUMEIX	Christine	CA Riom Limagne et Volcans	PAPIN	Maxime	Soliha 26
CHOFFAT	Névil	CA Villefranche Beaujolais Saône	PAPIN	Maxime	Soliha 26
ANDREVON	Marie-Claire	CC des Sources du Lac d'Annecy	SAVONNET	Léo	Soliha 74
NAKACHE	David	CC des Sources du Lac d'Annecy	COING-MAILLET	Virginie	Soliha 38 73
LASVÈNES	Matthieu	CC Terre Valserhône l'Interco	MADENE	Nabila	Soliha 38 73
ZERBOLA	Mallaury	ville d'Annecy	SIMONNET	Candice	Soliha 69 & Grand Lyon
BLAISON	Camille	ville de Chambéry	PARIS-ROMASKEVICH	Bertrand	UR Soliha ARA
BARGE	Sylvie	ville de La Tour du Pin	BRULET MULTEDO	Élodie	Urbanis
MEISSONNIER	Luc	Ville de Lyon	BRUN	Nicolas	Urbanis
CHANEL	Isabelle	Adil 01	CHATTARD	Caroline	Urbanis
MARTINS	Nadège	Adil 26	DEBOURG	Shéryl	Urbanis
RASCLE	Eléna	Adil 26	DES GRAVIERS	Hervé	Urbanis
GUILLOT	Lauriane	Alec 42	DOMINJON	Océane	Urbanis
DUBERTRET	Thomas	Alec lyon	GRARD	Lucie	Urbanis
EMERY	Camille	CLCV 38	HURET	Julie	Urbanis
HERBINSKI	Jocelyne	CNL	LEBAILLY	Romain	Urbanis
RULLIAT	Christine	URAF AURA / UDAF 63	LEYGNAC	Aude	Urbanis
VANNIER	Émilie	Cristal Habitat	MANISSIER	Lucie	Urbanis
GUEFFIER PERTIN	Chrystel	Union Sociale pour l'Habitat	MARCET	Géraldine	Urbanis
ARNOUX	Caroline	EPF Auvergne	MARGAUX	Thomas	Urbanis
ROMANOWSKI	Séverine	Simplexité – sociologue	PELISSON	Frédéric	Urbanis
LE GARREC	Sylvaine	sociologue indépendante	PEQUEY	Arthur	Urbanis
BLAMBERT	Sophie	SPL Cap Métropole	PEREZ	David	Urbanis
SUBSEQUE	Victor	SPL Cap Métropole			