



Dégradation des copropriétés & politiques publiques dédiées : revue de littérature anglophone

Eva Simon

► **To cite this version:**

Eva Simon. Dégradation des copropriétés & politiques publiques dédiées : revue de littérature anglophone. 2015. <hal-01199785>

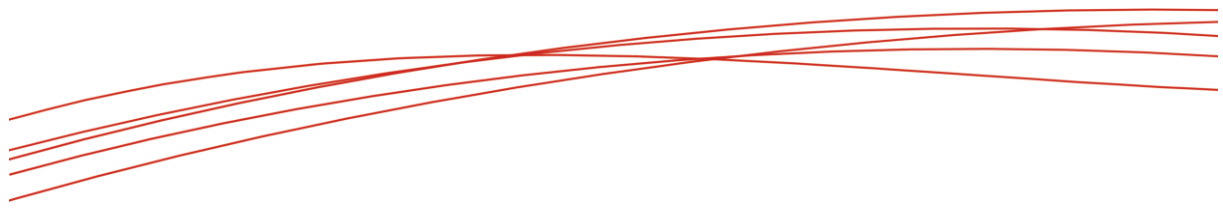
HAL Id: hal-01199785

<https://halshs.archives-ouvertes.fr/hal-01199785>

Submitted on 16 Sep 2015

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Sciences Po Grenoble
working paper n.30

**Dégradation des copropriétés & politiques publiques dédiées
:
revue de littérature anglophone**

Eva SIMON, Université Grenoble Alpes, Sciences Po Grenoble, PACTE

Septembre 2015

Partenaires //



P a c t e

UNITÉ MIXTE DE RECHERCHE CNRS

Mots-clés : copropriété ; copropriétés dégradées ; politique publique.

Key-words : *condominium ; common interest development (CID) ; homeowner association (HOA) ; multi-owned residential development ; dilapidated buildings ; public policies.*



Résumé

Le phénomène de dégradation des copropriétés est bien documenté en France ; il fait l'objet depuis les années quatre-vingt-dix de politiques publiques dédiées. Ce rapport de recherche propose une revue bibliographique du même phénomène à l'international.

Dans l'ensemble des pays étudiés, une forme de copropriété existe, où chaque individu possède un espace privé et où l'ensemble des copropriétaires possède collectivement des parties communes. Les difficultés liées à la gestion et à l'entretien du bâti des copropriétés s'avèrent être des enjeux récurrents, intrinsèquement liés au régime juridique de la copropriété. D'autres enjeux, en revanche, semblent plus spécifiques : ainsi les grandes copropriétés américaines empiètent-elles sur les compétences des collectivités locales (McCabe 2011) ; dans les anciens pays communistes, l'accès rapide et généralisé à la (co)propriété a engendré un phénomène de dégradation généralisé (Norris & Shield 2007).

Les difficultés des copropriétés ont fait l'objet d'une mise à l'agenda dans tous les pays étudiés. La première réponse apportée consiste à améliorer de l'encadrement législatif des copropriétés (d'une qualité très variable selon les pays). Certains pays ont également mis en place un dispositif de connaissance statistique des copropriétés (Japon, Canada), des programmes de formation et d'information des copropriétaires (Hong-Kong, Japon, Taiwan), ou de subventions de travaux (Japon, Espagne, Taiwan, Hong-Kong, Canada, Pays-Bas).

Cette revue bibliographique reste à poursuivre. Parmi les pays européens, très peu ont fait l'objet de publications académiques ; l'évolution des lois relatives à la copropriété dans ces pays laisse cependant à penser que leurs copropriétés connaissent des difficultés fréquentes. Si cette bibliographie est une « comparaison imparfaite », elle n'en constitue pas moins la première contextualisation internationale du phénomène de dégradation des copropriétés françaises. Elle est également, à ma connaissance, la première revue bibliographique dédiée aux difficultés rencontrées par les copropriétés.

Summary

This working paper is an academic review of the phenomenon of condominium dilapidation and related public policies. Except in Eastern Europe, no literature review has been found on this topic. In France, numerous papers deal with difficulties of French condominiums (copropriétés); which benefit from public policies since the 1990s. The notion of condominium exists in many other countries (USA, Canada, Europe, Japan, Taiwan, Honk-Kong) with different denominations: CIDs, HOAs, multiple ownership or gated communities. Different issues, always related to management conflicts and building maintenance, may be found in these different countries. Condominiums resulting from social housing resale face more frequent and more intense issues, especially in post-socialist countries (Norris & Shield 2007).



Dégradation des copropriétés & politiques publiques dédiées : *revue de littérature anglophone*

Ce rapport de recherche a été rédigé dans le cadre d'une thèse en science politique, réalisée au laboratoire Pacte à Grenoble. Ma recherche porte sur les politiques publiques locales déployées dans quatre grandes agglomérations (trois françaises, une belge) vis-à-vis des copropriétés de leur territoire. Le présent rapport constituera, à terme, un des chapitres de la thèse.

Table des matières

Résumé	2
Introduction	6
Analyses françaises sur l'international.....	7
Méthode de recherche bibliographique	12
Limites de la revue bibliographique	13
I. Les copropriétés à l'international : considérations générales	16
Comment définir la copropriété ?.....	16
Théorie de la copropriété.....	18
Lacunes juridiques fréquentes	21
II. Etats-Unis : grands débats de recherche et politiques publiques émergentes	24
Les <i>gated communities</i> : un débat académique planétaire.....	24
Les copropriétés vues comme un gouvernement privé.....	27
Quelles politiques publiques vis-à-vis des CIDs ?.....	29
La dégradation des copropriétés	30
Conclusion	31
III. Canada : deux approches de la dégradation des copropriétés	32
Colombie-Britannique : les <i>leaky condos</i>	32
IV. Europe	35
Ecosse : lacunes juridiques et vente des logements sociaux.....	35



Pays-Bas : politiques d’incitation à la rénovation	38
Union Européenne : réhabilitation thermique et économies d’énergie	39
Anciens pays communistes : des copropriétés très dégradées créés par le passage d’une économie planifiée à une économie de marché.....	40
V. Asie-Pacifique	44
Taiwan : une question émergente	44
Japon : un suivi statistique des copropriétés.....	46
Hong-Kong : rénover pour assurer la sécurité publique	47
VI. Autres approches	52
Sociologie de la copropriété.....	52
Copropriétés issues de la vente de logements sociaux	52
Gérer les copropriétés [littérature positiviste]	53
Modéliser les décisions de travaux en copropriété [littérature positiviste].....	54
La copropriété dans les pays en voie de développement.....	55
Synthèse	57
Revue et mots-clés relatifs aux copropriétés à l’international	57
Enjeux relatifs à la dégradation des copropriétés	59
Cas de dégradation identifiés.....	60
Conclusion	63
Bibliographie	71
Publications académiques anglophones	71
Publications académiques francophones	73
Rapports, publications non académiques.....	75
Annexes	76
Détails de la recherche bibliographique	76
Questionnaire de l’ARC	79
Tableau récapitulatif par pays.....	81





Introduction

De nombreuses recherches françaises portent sur le phénomène de dégradation des copropriétés et sur les politiques publiques qui y sont dédiées¹ ; cependant, il semble qu'aucune ne cite de publication étrangère. Seuls trois rapports non académiques évoquent la question des copropriétés en difficulté hors de France ; ils ne constituent pas à proprement parler une revue bibliographique du sujet. Pour explorer la manière dont le phénomène de dégradation des copropriétés se pose dans d'autres contextes nationaux, j'ai donc réalisé une revue de la littérature anglophone portant sur les difficultés rencontrées par les copropriétés ainsi que sur les politiques publiques mises en œuvre vis-à-vis de ces copropriétés. L'objectif était de déterminer *si d'autres pays pouvaient être confrontés à un phénomène analogue à la dégradation des copropriétés françaises, et, dans l'affirmative, quelle était la position adoptée par les gouvernements locaux et nationaux vis-à-vis de ces difficultés*. Pour appréhender cette question, j'ai mobilisé la notion de cadre cognitif (Muller 2005) : comment, dans un contexte donné, le phénomène de dégradation des copropriétés est-il défini par les acteurs publics comme étant tout ou partie d'un problème public donné ? Je me suis appuyée sur une revue de la littérature académique, parfois doublée de rapports gouvernementaux (pour les Etats-Unis, le Canada, l'Ecosse et le Japon).

La revue de littérature a été bâtie sur le modèle des recherches pragmatiques (*pragmatic research design*, Cresswell 2009) : rassembler, dans un temps relativement court², toute source de connaissance permettant de mieux appréhender le phénomène de dégradation des copropriétés à l'international. Cette « comparaison imparfaite » (Le Galès 2014) ne permet pas de confronter de manière systématique plusieurs contextes nationaux à une grille de lecture commune, comme le ferait une comparaison classique. En revanche, elle soulève des pistes de réflexion internationales qui dépassent le cadre des débats français sur la dégradation des copropriétés.

Le compte-rendu de cette revue bibliographique de type pragmatique est organisé de la manière suivante. L'introduction présente les analyses françaises existantes sur la dégradation des copropriétés en Europe, puis décrit la méthode employée ainsi que ses limites. La première partie discute des considérations générales qui émergent de la revue bibliographique : notion internationale de copropriété, théories existant vis-à-vis de la copropriété et lacunes juridiques les plus fréquentes. Les parties suivantes décrivent comment, dans différents contextes nationaux, la question de la dégradation des copropriétés constitue tout ou partie d'un problème public, ainsi que la réponse des

¹ Une section de la bibliographie (Publications académiques francophones, p.73) en mentionne quelques-unes.

² Environ trois mois de recherche à temps plein, répartis sur une année.



gouvernements à ce problème public particulier³. Chaque problème public étant ancré dans une configuration locale, il m'a semblé plus simple de procéder par zone géographique : sont évoqués successivement l'Amérique du Nord (Etats-Unis puis Canada), l'Europe (Ecosse, Pays-Bas, ancien pays du bloc soviétique, Union Européenne) et l'Asie-Pacifique (Taiwan, Japon, Hong-Kong)⁴. La sixième partie évoque rapidement d'autres thèmes de recherches concernant la copropriété. La synthèse permet alors d'embrasser en quelques pages les grands résultats de cette revue bibliographique : champs de recherche identifiés, principaux enjeux et principaux cas de dégradation identifiés. Enfin, la conclusion revient sur les enseignements de cette bibliographie internationale et ses apports pour l'analyse des copropriétés françaises.

Nota Bene : *Au fil du texte, plusieurs encadrés proposent des références bibliographiques correspondant au thème abordé. Les recherches citées au fil du texte, sous la forme (Auteur date) ou (Auteur/organisme date) sont celles que j'ai personnellement lues. Seules celles-ci sont intégrées à la bibliographie générale proposée à la fin du rapport.*

Les recherches académiques sont citées sous la forme (Auteur date) ; les publications anglophones et francophones ont été séparées⁵. Les rapports publics et autres écrits non académiques prennent la forme (Auteur/organisme date) ou (/organisme date) et sont classés à part dans la bibliographie⁶.

Analyses françaises sur l'international

Si aucune recherche française ne s'interroge sur les difficultés des copropriétés à l'étranger, plusieurs rapports gouvernementaux proposent une analyse de la question de la copropriété à l'international. Quatre écrits non académiques ont retenu mon attention : le rapport de Bernard Worms pour l'ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement), rédigé en 2005 ; les actes du colloque « la copropriété en Europe » organisé en 2007 par l'ARC (Association des Responsables de Copropriété) ; les deux documents de travail du Sénat relatif à la gestion des copropriété (mai 2007) et aux copropriétés en difficulté (mai 2013).

³ Les pays sélectionnés sont ceux pour lequel les recherches lues apportent un éclairage particulier sur la situation française. D'autres pays sont rapidement évoqués dans d'autres parties ; ainsi le Royaume-Uni et l'Australie sont-ils évoqués dans la section « Lacunes juridiques fréquentes » (p.21) et le Viêt-Nam dans la section « Les copropriétés vues comme un gouvernement privé » (p.27). La liste des pays évoqués n'est bien évidemment pas exhaustive.

⁴ Certains débats de recherche dépassent le cadre national ou régional, comme les *gated communities* et les *CIDs* (évoqués dans la partie consacrée aux Etats-Unis, p24 et 27) ou encore les copropriétés post-socialistes (évoqués en Europe, p39).

⁵ Sections « Publications académiques anglophones », p.66 et « Publications académiques francophones », p.61.

⁶ Section « Rapports, publications non académiques », p. 69.



Agence Nationale pour l'Information dans le Logement (ANIL)

Le rapport de Bernard Worms pour l'ANIL (Worms/ANIL 2005) propose une analyse du système juridique de plusieurs pays : le Canada (états du Québec et de l'Ontario), le Royaume-Uni (Angleterre et Ecosse), l'Espagne et les anciens pays du bloc soviétique. L'objectif de ce rapport est d'identifier si les difficultés connues par les copropriétés sont ou non transcrites dans les lois de ces pays. L'auteur se base pour cela sur les dires d'experts, ainsi que sur l'ouvrage de MM. Bailey et Roberston relatif à la gestion des copropriétés en France, au Royaume-Uni et aux Etats-Unis⁷. Son premier résultat – que ma propre recherche étaye largement – est la pertinence de la comparaison internationale, les enjeux des copropriétés transcendant les différences juridiques locales :

"Un examen de la façon dont se pose la question des copropriétés en difficulté à l'étranger contribue encore à relativiser l'importance des règles juridiques au regard des caractéristiques sociales pour expliquer le plus ou moins bon fonctionnement des copropriétés ; la comparaison internationale reprend alors tout son sens. "

(Worms/ANIL 2005, p22)

Suite à ses échanges avec des spécialistes de la copropriété, l'auteur conclut que non seulement le concept de *copropriété dégradée*, tel que le définit l'IAURIF⁸, n'existe pas ailleurs qu'en France, mais aussi que la réalité à laquelle ce concept se réfère ne se retrouve pas dans les autres pays, à l'exception des pays anciennement membres de l'URSS :

« Si [les copropriétés en difficulté] constituent un très grave problème pour les anciens pays socialistes d'Europe de l'Est, on n'observe aucune situation qui s'en rapproche ni en Angleterre, au Canada, en Allemagne, ni même en Espagne où le statut de copropriétaire occupant est pourtant de très loin majoritaire. »

(Worms/ANIL 2005, p4)

L'auteur constate en effet que si, dans les pays étudiés, il existe des politiques publiques luttant contre l'habitat insalubre ou visant à requalifier certains quartiers, aucune politique publique ne se consacre expressément au cas des copropriétés. De plus, lors d'échanges avec divers experts de ces pays, aucun n'a su désigner de copropriétés présentant des difficultés semblables à ce que l'auteur appelle « les copropriétés dégradées françaises » : des copropriétés vétustes, endettées, habitées par des ménages pauvres, avec une faible valeur immobilière et des difficultés de gestion. L'auteur conclut que les copropriétés dégradées sont une spécificité française, qu'il attribue à la présence, dans les mêmes espaces, de locataires pauvres et de copropriétaires pauvres :

⁷ Bailey, N. J., & Robertson, D. S. (1997). *Flat Management in Three Countries*. Housing Policy and Practice Unit, University of Stirling.

⁸ *La copropriété en Ile-de-France*, méthodes de repérage et d'analyse des copropriétés en difficulté, IAURIF, juillet 1998



« Diverses explications peuvent être avancées, mais la plus déterminante semble être que, dans aucun des pays considérés, la copropriété n'accueille une telle proportion de locataires et plus particulièrement de locataires très pauvres et nulle part n'existent en nombre des immeubles « pauvres », situés dans des quartiers déqualifiés, où cohabitent copropriétaires occupants et copropriétaires bailleurs »

(Worms/ANIL 2005, p32-33)

Il me semble cependant, à la lecture de ce document, qu'on peut simplement conclure que *les copropriétés dégradées comme problème public* sont une spécificité française. Le rapport pose ainsi plusieurs questions de recherche : quelles sont les difficultés auxquelles les copropriétés des autres pays sont confrontées ? Comment les gouvernements y répondent-ils ? Où les ménages pauvres (supposés au cœur de problème français) se logent-ils ? Comment la rénovation des copropriétés est-elle abordée à l'étranger ? Les gouvernements locaux se positionnent-ils vis-à-vis de cette question ? Quelle connaissance ont-ils de l'état du bâti de leur parc privé ? Cherchent-ils à encourager des rénovations ? Existe-il des pays où copropriétaires occupants et bailleurs se partagent une même copropriété habitée par des ménages pauvres ? La recherche bibliographique réalisée m'a permis de répondre à quelques-unes de ces questions.

Association des Responsables de Copropriété (ARC)

L'Association des Responsables de Copropriété (ARC) a réalisé un colloque en 2007 sur la question de la copropriété en Europe (/ARC 2007). L'association a contacté des professionnels et des associations des différents pays européens, leur envoyant un questionnaire sur le fonctionnement de la copropriété (cadre légal, propriété des parties communes, répartition des charges, organisation de la gestion, statut du gestionnaire professionnel, recours contre les impayés, organisation des assemblées générales, règles de majorités, existence de fonds de travaux, etc.)⁹. Sur la base de ce questionnaire, l'association a ensuite préparé les interventions de professionnels de plusieurs pays selon quatre thèmes : les lois et les règlements existants ; la gestion ; les assemblées générales ; la gestion financière et les travaux ; le traitement des litiges.

Le colloque permet de mieux saisir l'organisation de la copropriété telle qu'elle se pratique en Europe. Ainsi, l'un des résultats notable est le caractère récent des lois sur la copropriété en Europe : beaucoup de pays ont vu leur législation profondément remaniée au cours des années 2000 : le Portugal (2002 et 2006), le Royaume-Uni (2002 et 2004), l'Autriche (2002), l'Allemagne (2006), les Pays-Bas (2007), un peu plus tôt la Belgique (1994). Quant aux anciens pays communistes, c'est l'ensemble de la législation relative à la propriété immobilière qui a dû être constituée à partir des années quatre-vingt-dix. Concernant l'organisation des copropriétés, les différents systèmes de prise de décision, de

⁹ Le détail du questionnaire est en annexe, p.79.



répartition des responsabilités et de résolution des litiges sont longuement abordés. Le mode de décision des travaux de rénovation apparaît comme un enjeu important. Le recouvrement des impayés semble être une difficulté commune à bien des pays européens : sont évoqués le coût et la lenteur des démarches judiciaires, ainsi que l'accumulation des impayés, particulièrement en Belgique, en Espagne et en Grèce.

Au cours du colloque, la Finlande s'avère occuper une place très particulière. Le fonctionnement de la copropriété y est basé sur une conception particulière de la propriété : la propriété d'un bien est perçue comme une garantie permettant l'emprunt. Les copropriétés sont plutôt organisées en coopératives, avec un système de gestion proche d'une entreprise commerciale. En particulier, le syndic n'a pas besoin de l'avis des copropriétaires pour engager des travaux de rénovation. Selon les dires de l'intervenant, cette forme particulière de copropriété fonctionne : il affirme ne connaître aucun cas de faillite ni de bâti mal entretenu (/ARC 2007, p13). Un carnet d'entretien, doublé d'un système d'inspection décennal, définit les travaux de rénovation entrepris et à entreprendre. Le gouvernement a mis en place un système de subvention versées aux copropriétés, tant pour réaliser les inspections que pour améliorer l'isolation thermique des bâtiments. Néanmoins, seule une faible part des copropriétés bénéficieraient de subventions : le bon entretien des bâtiments serait davantage dû à une culture collective de l'entretien des immeubles, l'état des parties communes étant perçue comme une composante non négligeable de la valeur du prix d'un logement en copropriété (ibid., p56). Par ailleurs, les impayés de charges seraient pratiquement inexistants : en cas de défaillance du copropriétaire, la copropriété a la possibilité juridique de se saisir de l'appartement et rembourser ainsi la dette via la location de l'appartement saisi. Cette menace permettrait de limiter fortement les impayés. La question des propriétaires pauvres serait traitée par les municipalités, via des aides aux propriétaires impécunieux (/ARC 2007, p61).

A l'issue de ce colloque, **on peut faire l'hypothèse que la plupart des pays européens accueillent des copropriétés dégradées, en particulier la Belgique, l'Espagne, la Grèce et la Slovénie (où la dégradation des copropriétés semble la règle) et à l'exception de la Finlande.** Cependant, le colloque de l'ARC portant sur le fonctionnement de la copropriété en Europe, les cas de « copropriétés dégradées » ne sont pas détaillées, pas plus que ne sont explicitées les politiques publiques mises en place.

Documents de travail du Sénat

Troisième organisme français à s'être penché sur le fonctionnement des copropriétés à l'étranger, le Sénat a produit deux documents de travail sur le thème des copropriétés. Le premier consiste en une comparaison des législations régissant la gestion des copropriétés en Allemagne, Angleterre et Pays de Galles, Belgique, Espagne, Italie et Pays-Bas (/Sénat 2007). Dans la lignée des deux documents précédents, il constate de grandes similitudes



dans l'organisation de la copropriété, ainsi que « des difficultés de fonctionnement, qui ont récemment entraîné des réformes dans presque tous les pays étudiés. » (/Sénat 2007, p.6)

Le second document de travail du Sénat porte sur les lois spécifiques aux difficultés des copropriétés (/Sénat 2013) ; il est réalisé à la demande du sénateur Claude Dilain, qui lui-même chargé remettra à la ministre en charge du logement un rapport proposant des évolutions législatives en faveur des copropriétés très dégradées (Dilain/Sénat 2013). Le rapport du Sénat se focalise sur quatre des pays précités : l'Allemagne, l'Espagne, l'Italie et le Royaume-Uni. Il note que le concept de « copropriété dégradée »¹⁰ n'existe pas dans la législation de ces pays, mais que ceux-ci ont mis en place des lois visant à limiter les impayés auxquels leurs copropriétés se retrouvent confrontées. Ces mesures passent tant par des mesures facilitant la collecte des charges auprès des copropriétaires récalcitrants (Espagne, Italie, Allemagne) que par des mesures facilitant la rénovation des immeubles (fond de réserve en Espagne, assouplissement des majorités en Allemagne), en passant par l'obligation faite au syndic de procéder au recouvrement des charges (Italie). Ainsi, en Allemagne, un copropriétaire ayant plus de trois mois d'impayés et dont la dette dépasse les 3% de la valeur de son appartement, peut-il voir son bien vendu par les autres copropriétaires.

Le pays où la notion de copropriété dégradée semble être la plus développée est l'Espagne. Certains immeubles y « souffrent des mêmes maux que ceux dont pâtissent les copropriétés en difficultés » (p11). Les dernières évolutions législatives y datent de 1999 et 2013. Depuis 1999, un copropriétaire en situation d'impayé perd son droit de vote en Assemblée Générale ; les copropriétaires domiciliés à l'étranger ont un droit à l'information réduit ; la création d'un fond de réserve pour travaux est obligatoire, pour un montant d'au moins 5% du budget de fonctionnement. En 2013, un plan national de renouvellement et de rénovation des immeubles prévoit que les collectivités locales puissent distribuer des aides aux copropriétés. Les immeubles visés sont les bâtiments d'habitation construits avant 1981 ou présentant de graves dommages structurels. Les aides peuvent atteindre 1 000€ au mètre carré, sans compter les éventuelles aides supplémentaires des collectivités locales. Une politique publique dédiée aux copropriétés dégradées a donc été mise en place en Espagne à partir de 2013.

Ces quatre documents soulignent l'existence d'une forme de copropriété dans tous les pays européens étudiés, avec une grande proximité juridique au sein des pays de l'Europe continentale (Portugal, Espagne, France, Italie, Allemagne, Benelux). Ils attestent de l'existence de difficultés au sein des copropriétés européennes, en premier lieu dans le

¹⁰ La notion de « copropriété dégradée » étudiée dans la note du Sénat est celle qui prévaut dans la loi française : est considérée comme dégradée une copropriété dont l'équilibre financier du syndicat est compromis ou qui ne peut pourvoir à la conservation de son immeuble.



recouvrement des charges, mais aussi dans la rénovation des immeubles. Les législations des différents pays évoqués (Allemagne, Royaume-Uni, Espagne, Italie, Espagne, Grèce, Portugal, Autriche, Slovénie) ont d'ailleurs évolué pour répondre à ces enjeux. Les documents restent cependant peu diserts sur les cas concrets de copropriété en difficulté ou sur les politiques publiques qui ont pu être menées face aux difficultés de ces copropriétés. Il n'y a qu'en Espagne que la note comparative du Sénat mentionne l'existence d'un plan récent (2013) permettant l'octroi de subvention pour faciliter les travaux dans les copropriétés. En bref, si ces documents soulignent la pertinence de l'étude internationale des difficultés rencontrées par les copropriétés, ils sont loin d'en aborder tous les aspects.

Méthode de recherche bibliographique ¹¹

Ce rapport constitue, à ma connaissance, la première bibliographie francophone sur les difficultés des copropriétés à l'international. Le but initial était d'identifier des recherches en science sociale¹² portant sur les difficultés rencontrées par les copropriétés et les réponses apportées par les gouvernements locaux. Ma stratégie bibliographique a été simple : trouver quelques articles traitant de la copropriété, puis étirer la recherche dans trois directions : par arborescence, en explorant la bibliographie de l'article ; par filiation, en consultant les articles citant l'article de départ ; et par mots-clés, en se basant tant sur les mots-clés proposés dans l'article que sur les terminologies utilisées dans le corps du texte.

Le point de départ de cette recherche bibliographique s'est révélé plutôt ardu, étant donné que je n'avais ni article, ni mot-clé, ni revue sur lesquelles m'appuyer. Les termes « *condominium* », « *flat management* », « *multiple ownership* », « *co-ownership* » ; « *flat owner* », trouvé dans une première publication (Roberston 2002) donnait des résultats mitigés¹³ ; celui de « *gated community* » renvoyait à un autre débat de recherche (voir la section « Les *gated communities* », p.24). Finalement, c'est en cherchant les occurrences du terme « *condominium* » dans la revue *Urban Studies* que j'ai trouvé un article traitant des difficultés de rénovation des copropriétés en Slovénie (Cirman et al. 2013). En explorant les citations de l'article, j'ai pu identifier une quinzaine d'articles portant sur les difficultés rencontrées par les copropriétés en Angleterre, en Australie, en Europe de l'Est et en Asie du Sud-Est (Taiwan, Viêt-Nam, Hong-Kong) ainsi que plusieurs articles cherchant à modéliser ou théoriser les décisions de travaux, les difficultés dans la prise de décision ou encore les liens entre système juridique et organisation de la copropriété. Ce point de départ constitué, il

¹¹ Le détail du déroulement de la recherche bibliographique est explicité en annexe, p.76.

¹² De nombreuses recherches existent dans le domaine juridique. Certaines ont été consultées lorsqu'elles constituaient des références incontournables dans le débat de recherche sociologique.

¹³ Le terme *condominium* était sans doute pertinent, mais ma méconnaissance du vocabulaire académique spécifique aux copropriétés américaines m'a sans doute laissé échapper plusieurs références dont ni le titre, ni le résumé ne semblait à première vue traiter des copropriétés, comme par exemple « Homeowners Associations as Private Governments » (McCabe 2011) ou « Common-interest housing in the communities of tomorrow » (McKenzie 2006).



m'a été plus facile d'identifier des articles traitant de la rénovation des copropriétés et l'interaction entre action publique et copropriétés. Un autre article, consacré aux pratiques de rénovation des propriétés privées aux Pays-Bas en 1993 (Meijer 1993), m'a permis d'identifier un champ de recherche portant sur les questions de rénovation énergétique des bâtiments.

J'ai pu identifier deux termes-clés que ne proposent pas les thesaurii et qui désignent les copropriétés américaines : CID (*common interest development*, aussi appelé *common interest community*) et HOA (*homeowner association*). Ces termes sont en particulier liés à un débat de recherche essentiellement américain, autour de l'idée que les copropriétés seraient des formes de gouvernements privés qui impactent la gestion publique de la cité (Ellisckon 1982, McKenzie 2003 & 2006, McCabe 2011) (voir la partie consacrée aux Etats-Unis, p.24).

Finalement, l'extension de mes recherches bibliographiques aux revues numériques accessibles via Science Po Paris m'a permis d'élargir ma recherche au domaine des *housing studies*, auquel mon moteur d'accès initial (la plateforme *biblioSHS* du CNRS) ne prévoyait pas d'accès. De nombreux articles de recherche consacrés aux copropriétés relèvent en effet de ce domaine.

Limites de la revue bibliographique

Cette première revue bibliographique permet d'identifier des champs de recherches passionnants et très peu mobilisés par les chercheurs français. Elle présente néanmoins plusieurs limites : certaines recherches n'ont pu être lues, faute de temps ou d'accès à certains ouvrages ; les pays n'ayant pas fait l'objet de publication académiques anglophones n'ont que peu été explorés.

L'identification des termes et des revues académiques autour desquels se structurent les débats sur les difficultés des copropriétés a été un processus long et complexe. Il m'a fallu lire plusieurs séries d'articles peu en lien avec mon sujet pour progressivement me repérer et mieux orienter ma recherche. C'est autant de temps qui n'a pu être consacré à la lecture d'articles plus pertinents. L'exercice a ceci de frustrant que j'ai dû interrompre mes lectures au moment où je commençais enfin à identifier des champs de recherche pertinents.

Une autre difficulté que je n'ai pu surmonter est l'inaccessibilité des livres de références rédigés dans les années 1990 : introuvables dans les bibliothèques françaises, indisponibles à



l'achat ou bien vendus à des prix prohibitifs. Une partie de la recherche anglophone m'est donc restée inaccessible¹⁴.

Enfin, ma méthode de recherche par arborescence successive m'a conduit à identifier certaines zones géographiques ayant fait l'objet de publications académiques. D'autres sont demeurées dans l'ombre. En particulier, je n'ai identifié aucune publication ne traite de l'Allemagne, de l'Italie, de l'Espagne, du Portugal ou de la Belgique. Ces pays sont pourtant parmi les plus proches voisins de la France, tant géographiquement, culturellement que législativement parlant. Nous pouvons formuler trois hypothèses pour expliquer ce fait. Une première hypothèse suivrait les conclusions du rapport du Sénat en affirmant que l'objet « copropriété dégradée » n'est pas constitué dans ces pays (/Sénat 2013). Une deuxième hypothèse serait que les recherches portant sur ces pays mobilisent des termes et des références bibliographiques spécifiques, que je n'ai pas su identifier. Une troisième hypothèse est que les débats sur les difficultés des copropriétés soient rédigés exclusivement dans la langue vernaculaire. Cette dernière me semble la plus crédible.

En effet, si les pouvoirs publics français ont réalisé des études sur les copropriétés dégradées dès les années 1970-1980 (Ballain et al. 1987) et financé plusieurs recherches sur le sujet (Foret 1987, Lefeuvre 1999, Beck 2005), si les recherches se sont intensifiées dans les années 2010 (Lefeuvre 2010, Le Garrec 2010, Brisepierre 2011, Lees 2014a), si certains acteurs publics ont visiblement connaissance de cas de copropriétés dégradées à l'international (/CRPV PACA 2012), pour autant, *aucune publication académique portant sur les copropriétés dégradées françaises n'est parue en anglais*. Seul un article (Lefeuvre 2003) dispose d'un résumé en anglais et à ce titre apparaît dans les recherches que j'ai réalisé sur les moteurs de recherche anglophone (GoogleScholar, JSTOR, SAGE). Au-delà du cas français, il s'avère que pour des pays tels que le Canada, les Etats-Unis ou l'Ecosse, se sont finalement les rapports gouvernementaux (identifiés via des recherches ou par leur présence sur GoogleScholar) qui se sont révélé les seuls à aborder le phénomène de dégradation des copropriétés. Comme ces trois régions sont anglophones, consulter les rapports gouvernementaux disponibles en ligne était relativement simple.

Un pays peut donc avoir développé des dispositifs de connaissance et d'action sur les difficultés des copropriétés de son territoire, sans laisser aucune trace dans la recherche internationale. Au vu des données émergeant du rapport du Sénat (/Sénat 2013) et du

¹⁴ En particulier :

Bailey, N. J., & Robertson, D. S., 1997. *Flat Management in Three Countries*. Housing Policy and Practice Unit, University of Stirling

Barton S.E., Silverman C.(Eds) 1994. *Common Interest Communities: Private Government and Public Interest*, Berkeley, Institute of Governmental Studies Press.

International Encyclopedia of Housing and Home, 2012.

Wekerle, G.P., Dragicevic, R., Jordon, R., Kszyk, I. & Sorenson, M. (1980) Contradictions in ownership, participation and control: the case of condominium housing, in: C. Ungerson & V.Karn (Ed.) *Consumers' Experience in Housing* (London, Gower).



colloque de l'ARC (/ARC 2007), il semble quasi certain que certains pays, tels que l'Espagne, l'Italie, ou l'Allemagne disposent a minima d'une littérature gouvernementale sur le phénomène des copropriétés dégradées. Identifier et consulter cette littérature dépasse néanmoins le cadre de cette revue bibliographique.



I. Les copropriétés à l'international : considérations générales

Cette recherche bibliographique, malgré ses lacunes, m'a permis de constater comment, dans différents contextes, les difficultés des copropriétés pouvaient être abordées. Le premier résultat que j'en ai tiré est simple mais essentiel : dans la plupart des pays, il existe un concept de copropriété, dont le fonctionnement est, dans les grandes lignes, comparable à la gestion des copropriétés françaises. Cette première partie revient donc sur la notion de « copropriété », telle qu'elle est pensée et dénommée à l'international. Elle propose quelques repères théoriques sur la copropriété, issus des articles de recherches consultés. Enfin, elle aborde le sujet des lacunes juridiques dont souffrent les législations relatives à la copropriété, sujet largement transnational.

Comment définir la copropriété ?

L'organisation des copropriétés va dépendre du système juridique dans lequel son pays (ou, plus rarement, son état) s'inscrit. Les systèmes juridiques en vigueur dans le monde sont regroupés en plusieurs grandes catégories : droit civil, *common law*, droit coutumier, droit religieux, systèmes mixtes¹⁵. Dans cette bibliographie, les copropriétés étudiées relèvent du droit civil (Europe continentale, Viêt-Nam, Taïwan, Japon) ou de la *common law* anglo-saxonne (Etats-Unis, Canada, Australie, Angleterre, Hong Kong), parfois d'un système mixte (Ecosse) ; certaines ont été construites sous un système juridique socialiste (Pologne, Slovaquie, Roumanie, Russie), caractéristique des anciens pays communistes. Ces copropriétés étaient à cette époque des immeubles de logements collectifs gérés par un organisme public.

Il est possible de proposer une seule et même définition du concept de « copropriété » dans les pays relevant du droit civil ou de la *common law* (Huong & Sajor 2010). Une copropriété correspond à un ensemble de bâtiments (maisons ou immeubles) possédés par plusieurs propriétaires, chacun possédant individuellement un ou plusieurs espaces privatifs, d'autres espaces, dits collectifs, appartenant à l'ensemble des propriétaires, la gestion de ces espaces communs étant assurée par une structure spécifique^{16, 17}. Cette définition englobe

¹⁵ Wikipedia, articles « systèmes juridiques » et « common law », http://fr.wikipedia.org/wiki/Systeme_juridique, http://fr.wikipedia.org/wiki/common_law, 4 juin 2015

Juriglobe, groupe de recherche sur les systèmes juridiques dans le monde, université d'Ottawa, <http://www.juriglobe.ca/fra/index.php>, 4 juin 2015

¹⁶ Dans son exercice de législation comparée entre la France, l'Allemagne, l'Angleterre et le Pays de Galles, la Belgique, l'Espagne, l'Italie et les Pays-Bas, le Sénat note ainsi : « *Dans chacun des six pays retenus, un dispositif juridique particulier permet de concilier, au sein d'un immeuble donné, le droit de jouissance exclusif – ou la propriété privée – de certaines parties d'un immeuble et la propriété partagée des autres parties.* » (Sénat 2007, p6)

¹⁷ « *Condominium ownership [...] restricts collective ownership only to the common parts of the housing*



les différentes formes juridiques que peut emprunter la copropriété, tout en se distinguant nettement des monopropriétés – où il n’y a qu’un seul propriétaire – et des coopératives de logements, où la coopérative possède l’ensemble des espaces, l’appartenance à la coopérative donnant le droit à occuper un logement sans en être propriétaire (on parle parfois de propriété du « cube d’air » contenu dans l’appartement) (Ganapati 2010)^{18,19,20}.

La copropriété peut prendre des formes urbaines très variées, allant du lotissement pavillonnaire au « morceau de ville » comprenant des milliers de logements, des immeubles de bureau, des commerces et des infrastructures lourdes, en passant par les immeubles d’habitation, les petits quartiers industriels, etc. Si, en France, le terme « copropriété » est utilisé pour désigner tous ces ensembles urbains, la terminologie américaine (souvent reprise par les chercheurs) est plus variée. Le terme générique américain est CIDs, *common interest development* ; ce terme désigne également les grands ensembles urbains. Les lotissements pavillonnaires sont appelés HOA, *homeowner associations* ; les immeubles ou groupes d’immeubles résidentiels *condominium*. Enfin, les copropriétés résidentielles fermées (sous formes d’immeubles ou de lotissements) sont appelées *gated communities* (Mc Kenzie, 2006)²¹.

Les lois encadrant la copropriété (quand elles existent) prévoient généralement trois organes de gestion : l’ensemble des copropriétaires, rassemblés au moins une fois par an ; un comité de propriétaires bénévoles élus et un gestionnaire (Yip & Forrest 2002, McKenzie 2003, Blandy et al. 2006, /Sénat 2007) : en France, ces organes sont respectivement dénommés le *syndicat* (ou, par abus de langage, l’assemblée générale), le *conseil syndical* et le *syndic*. La répartition des responsabilités et des pouvoirs entre assemblée des copropriétaires, comité de gestion et gestionnaire va varier selon les législations et les configurations locales. Le promoteur apparaît parfois également comme un acteur majeur de la gestion de la copropriété, comme par exemple en Angleterre et en Australie (Blandy & al.

development whilst individual owners own the flats they occupy. Condominium owners are collectively responsible for the management of the common elements of the building.” (Yip& Forrest 2002 p706).

¹⁸ “Tenure cooperatives are distinguishable from condominiums, where each member owns a housing unit, and has an indivisible right to common spaces, while the condominium association undertakes the management. In rental cooperatives, the cooperative undertakes collective management; however, unlike tenure cooperatives, tenants typically pay a rent to the cooperative and do not own equity shares.” (Gapanati 2010, p368)

¹⁹ “In a housing co-operative, the residents lease their units from the co-operative which is jointly owned by the occupants. Individual owners can sell their flats by trading the membership of the co-operative. Management responsibility for the building and other common elements rest with the co-operative.” (Yip& Forrest 2002 p706).

²⁰ Les copropriétés finlandaises sont d’ailleurs plus proches, malgré leur nom, des coopératives de logement que des copropriétés à proprement parler.

²¹ “There are several names for this overall phenomenon, including “common interest developments,” shortened to “CIDs;” “common interest housing;” “common interest communities;” “community associations;” “residential private governments;” “private communities;” and more recently, “gated communities.” Whatever the general nomenclature, there are two basic forms of housing. They are condominiums and homeowner associations.” (McKenzie 2006)



2006) ou à Hong-Kong, où il peut faire figure de gestionnaire unique (Yip & Forrest 2002).

Théorie de la copropriété

Plusieurs articles proposent une discussion théorique sur la copropriété : son rapport à la propriété, les manières dont elle est organisée, l'influence de la situation sociale de ses occupants sur son fonctionnement.

Propriété et copropriété entretiennent un rapport complexe. La représentation dominante associée à la copropriété est fortement liée à celle de propriété (Yip & Forrest 2002). La copropriété est généralement représentée comme la propriété d'un appartement ou d'une maison au sein d'un lotissement. La propriété est associée à la notion de liberté (Dean 1945, Hammet 1999, Saunders 1990, cités par Yip & Forrest 2002). Or la copropriété implique à la fois une dépendance et une collaboration avec les autres copropriétaires (Forrest et al 1990, Murie 1991, cités par Yip & Forrest 2002). Plutôt que de considérer la copropriété comme une forme particulière de propriété, certains auteurs proposent donc plutôt de situer les différents modes d'habitation sur un continuum d'autonomie, qui comprendrait, dans l'ordre, la propriété d'un pavillon, la copropriété, la coopérative de logements et la location (Malpass & Murie 1999, cité par Yip & Forrest 2002). Les législations propres à chaque pays donnent un poids légèrement différent au collectif et aux (co)propriétaires, renforçant l'aspect continu de cette classification.

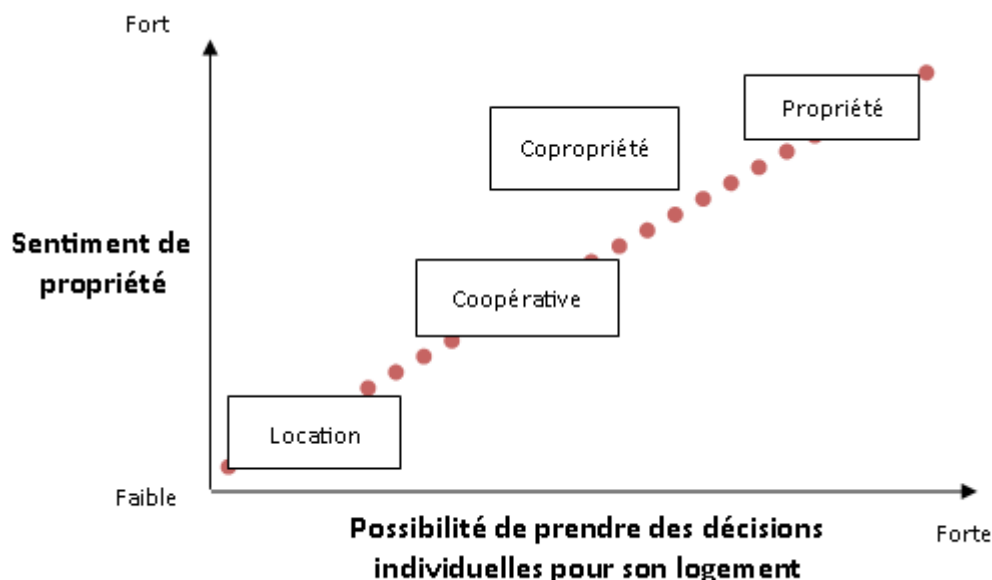


Figure 1 : Lien entre sentiment de propriété et autonomie dans le logement.

On voit que, dans le cas de la copropriété, les copropriétaires ont le sentiment d'être propriétaires, alors que leurs marges de décisions sont en réalité plutôt celles d'une coopérative de logement. Ce décalage entre sentiment de propriété et dépendance d'un collectif est moins marqué dans le cas des coopératives, où le



caractère collectif est plus explicite. Selon les contextes nationaux, les différences entre les statuts de logement vont être plus ou moins marquées. (Figure de l'auteur)

Cette contradiction entre sentiment de propriété et dépendance aux autres copropriétaires, au fondement même de la notion de copropriété, explique bien des difficultés rencontrées par les copropriétés. Ainsi, Douglas Roberston identifie sept difficultés auxquelles les copropriétés écossaises sont généralement confrontées. Selon l'auteur, ces sept difficultés sont toutes liées à la difficile articulation entre droit individuel et responsabilités collectives (Roberston/Communities Scotland 2002). Ces contradictions entre sentiment de propriété et fonctionnement de la copropriété ont également fait l'objet de recherches françaises (Lefeuvre 2003, Michel 2006). Les conclusions des sociologues français concordent largement avec celle de leurs collègues anglo-saxons, ce qui conforte l'idée d'une notion de copropriété transcendant les différences juridiques nationales.

D'autres recherches théorisent l'organisation de la copropriété. Bien que la copropriété puisse théoriquement fonctionner sans organisation, en pratique on considère qu'elle a besoin d'une structure organisée²²; plusieurs pays rendent cette structure obligatoire : les Etats-Unis, le Canada, l'Australie, l'Afrique du Sud et l'Argentine (Van der Merwe 1994, cité par Yip & Forrest 2002), auxquels nous pouvons ajouter la France, la Belgique (/ARC 2007) et Taïwan (Hsieh 2009). La gestion de la propriété peut prendre plusieurs formes. G. Weckerie en distingue ainsi trois (Weckerie 1980, cité par Yip & Forrest 2002). Dans la première, dite *gestion professionnelle (professional management)*, l'ensemble des décisions de gestion est assuré par un gestionnaire professionnel ; les copropriétaires sont consultés annuellement lors de l'Assemblée Générale, mais leur pouvoir effectif est réduit. La gestion professionnelle, fréquente à Hong-Kong (Yip & Forrest 2002), est rarissime en France : seules les copropriétés placées sous administration judiciaires sont soumises transitoirement à un fonctionnement de ce type. La *gestion partenariale (partnership management)* correspond à une co-gestion par les propriétaires et le syndic. Les copropriétaires prennent les décisions que le professionnel met en œuvre. Enfin, dans la *gestion par les copropriétaires (resident management)*, aucun professionnel n'intervient dans l'organisation de la copropriété : c'est le cas des copropriétés françaises gérées par un syndic bénévole. N.M. Yip et R. Forrest ajoutent un quatrième cas, *l'absence de gestion*, dans lequel aucune structure de gestion n'est mise en place. Les auteurs lient cette absence de gestion aux immeubles anciens délabrés²³ (Yip & Forrest 2002). Ce quatrième type se retrouve dans d'autres pays, en

²² "the community of apartment owners cannot function effectively without a properly structured organization to handle the many problems and everyday details in keeping the scheme functioning smoothly and efficiently" (Van der Merwe, 1994, p. 141, cité par Yip & Forrest 2002).

²³ « there is a fourth type where there are minimal or even non-existent management arrangements. In most cases this involves buildings which are dilapidated, old and usually low rise in the inner-city areas. They have been neglected for decades and cannot form an owners' corporation. In some cases, minimum management of cleaning and maintenance are still installed with subcontractors (often the cleaning agent) who take the responsibility for collecting charges from individual owners or tenants." (Yip & Forrest 2002, p.12)



particulier ceux où la mise en place d'une structure de gestion n'est ou n'était pas obligatoire (Hsieh 2009, Roberston 2002).

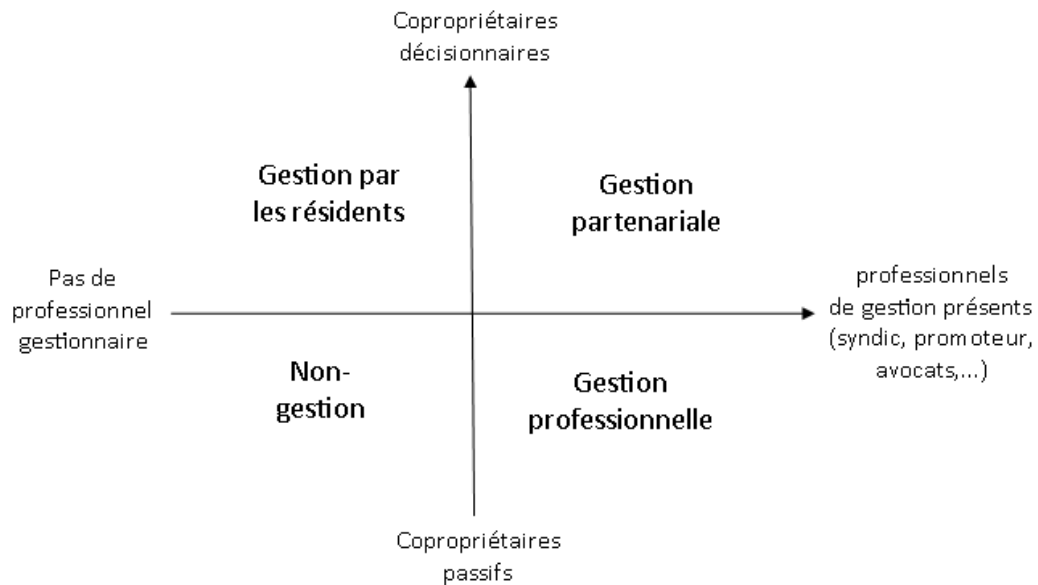


Figure 2 : Catégories de gestion des copropriétés selon l'implication des copropriétaires et de professionnels de gestion. (Figure de l'auteur)

Chaque copropriété est possédée ses copropriétaires et habitée par ses résidents ; les deux catégories pouvant se recouper (dans le cas des propriétaires occupants) ou être dissociées (propriétaires bailleurs et locataires). Selon les configurations locales, la dissociation entre copropriétaires, décideurs et résidents peut être plus ou moins forte : les trois catégories sont parfois confondues (Huong & Sajor 2010) ou fortement dissociées (Yip & Forrest 2002). Plusieurs auteurs mettent en avant l'influence de la situation sociale des copropriétaires et/ou des résidents sur le fonctionnement de la copropriété. Le positionnement social des habitants est un premier facteur discriminant. L'accèsion à la propriété est en effet hautement différenciée : le développement de l'accèsion à la propriété s'est doublé d'une diversification des formes de la propriété et de sa signification (Forest 1990, cité par Yip & Forrest 2002). De même, la gestion et la rénovation d'un bien immobilier sont également socialement situées. Les classes moyennes et les classes populaires ne développent pas les mêmes stratégies de gestion et d'entretien de leur patrimoine (Major 1992, cité par Yip & Forrest 2002). Par ailleurs, la formation des copropriétaires au sujet de l'organisation des copropriétés apparait comme un facteur explicatif important du bon fonctionnement des copropriétés gérées par les copropriétaires ou en gestion partenariale (Major 1992, Lai & Chan 2004, Kennedy 1995 cités par Chen 2011 ; Yip & Forrest 2002).

Théorie de la copropriété (littérature anglophone)
 Dean, J.P. (1945) *Home Ownership: Is it Sound?*, New York, Harper.



- Forrest, R., Murie, A. & Williams, P. (1990) *Home Ownership: Differentiation and Fragmentation*, London, Unwin Hyman.
- Hamnett, C. (1999) *Winners and Losers: Home Ownership in Modern Britain*, London, UCL Press.
- Major, J. (1992) Problems of condominium governance, *Real Estate Review*, 21(4), pp. 70–75
- Malpass, P. & Murie, A. (1999) *Housing Policy and Practice* (London, Macmillan).
- Murie, A. (1991) Divisions of homeownership—housing tenure and social change, *Environment and Planning A*, 23(3), pp. 349–370.
- Saunders, P. (1990) *A Nation of Home Owners*, London, Unwin Hyman.
- Van de Merwe, C. (1994) Apartment ownership, in: A. Yiannopoulos (Ed.) *International Encyclopaedia of Comparative Law, Volume VI: Property and Trust*, Chapter 5 (Tubingen, J.C.B Mohr, Paul Siebeck).
- Wekerie, G.P., Dragicevic, R., Jordon, R., Kszyk, I. & Sorenson, M. (1980) Contradictions in ownership, participation and control: the case of condominium housing, in: C. Ungerson & V. Karn (Ed.) *Consumers' Experience in Housing*, London, Gower.

Importance de la formation des copropriétaires

- Major, A. (1992) Problems of condominium governance, *Real Estate Review*, 21, pp. 70–75.
- Lai, W. C. L. and Chan, P. Y. L. (2004) The formation of owners' corporations in Hong Kong's private housing states: a probit evaluation of Mancur Olson's group theory, *Property Management*, 22, pp. 55–68.
- Kennedy, D. J. (1995) Residential associations as state actors: regulating the impact of gated communities on nonmembers, *The Yale Law Journal*, 105, pp. 761–793.
- Yip, N. M. and Forrest, R. (2002) Property owning democracies? Homeowner corporations in Hong Kong, *Housing Studies*, 17(5), pp. 703–720.

Lacunes juridiques fréquentes

Les lacunes juridiques dans l'encadrement de la copropriété ne constituent pas, en soi, une considération générale sur la copropriété. Cependant, à la lecture des articles académiques, j'ai constaté des difficultés récurrentes liées à des lacunes juridiques couvertes en France depuis des années. Il m'a semblé plus logique de les regrouper en une seule et même section, puisqu'elle ne nous intéressera que peu par la suite.

A l'international, le problème public le plus fréquemment soulevé par les chercheurs vis-à-vis des copropriétés est d'ordre législatif. La qualité des lois encadrant la copropriété est très variable. Dans certains pays, les difficultés recensées par les chercheurs s'avèrent liées à des lacunes juridiques comblées en France depuis des années. Ainsi, en Ecosse, l'une des mesures préconisées est de rendre obligatoire, par la loi, de créer une association des



copropriétaires, qui se réunirait annuellement pour voter le budget, les travaux à réaliser et désigner un gérant (Roberston/Communities Scotland 2002) – ce qui existe en France depuis 1965. En Angleterre et en Australie, la loi est peu précise vis-à-vis de l'étendue et de la nature des droits et des responsabilités des différentes parties engagées dans la copropriété et la gestion collective (Blandy & Lister 2005, cité par Blandy et al. 2006). L'une des conséquences est la mainmise fréquente de la gestion de la copropriété par le promoteur et le syndic au détriment des copropriétaires, ce grâce à des lacunes juridiques comblées en France dans les années 1970 (Blandy et al. 2006). Des difficultés similaires sont apparues à Hong-Kong dans les années 1980 : il n'existait alors aucune structure juridique encadrant la copropriété (Yip & Forrest 2002). Aux Etats-Unis, un phénomène de mobilisation des copropriétaires contre le règlement de leur copropriété, jugé abusif, a amené plusieurs Etats à améliorer leur législation dans les années 2000, en affirmant le droit aux copropriétaires à assister aux assemblées générales et à y prendre la parole, à accéder aux comptes et aux comptes rendus, à afficher leurs opinions politiques et à apposer des drapeaux à leurs fenêtres (McKenzie 2006). En Europe de l'Est, les lacunes juridiques sont encore bien plus grandes : suite à la chute de l'URSS, l'immense majorité des logements publics a été privatisée, sans que ce transfert de propriété ne s'accompagne d'une organisation pour gérer les copropriétés ainsi créées (Blunt et al. 1998, Lee 1998, Cirman et al. 2013). L'intervention publique va alors se concentrer davantage sur l'aspect législatif que sur la constitution d'une politique vis-à-vis des copropriétés jugées en difficulté.

Lacunes juridiques

- Blandy, S. and Lister, D., 2005. Gated communities: (ne)gating community development?, *Housing Studies*, 20(2), pp. 287–301.
- Blandy S., Dixon J., Dupuis A., 2006. Theorising power relationships in multi-owned residential developments: unpacking the bundle of rights, *Urban Studies*, n°43, pp. 2365–2383.
- Blunt A., Muziol-Weclawowicz A., 1998. Improved Management of the Existing Stock - The Case of Poland, *Housing Studies*, 13:5, 697-711
- Cirman A., Mandic S., Zoric J., 2013. Decisions to Renovate: Identifying Key Determinants in Central and Eastern European Post-socialist Countries. *Urban Studies*, vol.50, n°16, pp.3378-3393.
- Lee L., Petrova E., Shapiro M. & Struyk R., 1998. Housing Maintenance and Management in Russia during the Reforms, *Housing Studies*, 13:5, p.679-696
- McKenzie, E. (2006) Emerging trends in state regulation of private communities in the U.S., *GeoJournal*, 66, pp. 89–102.
- Robertson D., 2002. Arrangements for commun repairs in Scotland: a literature review. Research report, *Communities Scotland*, 49p.



Au-delà de ces lacunes juridiques, divers problèmes publics ont émergé dans des lieux aussi différents que Hong-Kong, Vancouver, le Japon ou les pays de l'ex-union soviétique. Chaque problème public étant ancré dans des configurations locales, nous allons désormais procéder par zone géographique. L'Amérique du Nord vient en premier car c'est aux Etats-Unis que se sont cristallisés deux des débats majeurs sur les copropriétés. Vient ensuite l'Europe, a priori plus proche du cas français, puis par l'Asie-Pacifique, où existe un véritable débat de recherche sur la question des copropriétés.



II. Etats-Unis : grands débats de recherche et politiques publiques émergentes

Les CIDs, *common intersted developments*, sont extrêmement répandus aux Etats-Unis : en 2006, ils accueillent un sixième de la population américaine (McKenzie 2006). Dans les aires métropolitaines, la majorité des nouveaux programmes immobiliers sont construits sous le statut juridique de la copropriété. Ceux-ci sont généralement séparés en deux grandes catégories, les *condominiums* (immeubles ou groupes d'immeubles) et les *Homeowners Associations, HOA* (lotissements) (McKenzie 2006). Les lois régissant la copropriété accordent une large marge aux règlements de copropriété (*Declaration of Covenants, Conditions and Restrictions, dits CC&Rs*) : selon les Etats, ceux-ci vont pouvoir définir le mode de fonctionnement de la copropriété, imposer des restrictions d'usage et d'apparence aux bâtiments et réglementer les comportements de leurs habitants (McCabe 2011)²⁴. La représentation associée à ces copropriétés américaines est celles des lotissements nouvellement créés dans les grandes aires métropolitaines, sécurisés, comportant de nombreuses infrastructures privatisées et destinés aux classes moyennes aisées. C'est autour de ces CIDs que se structurent les débats législatifs et académiques. La littérature la plus abondante est consacrée aux *gated communities* ; elle se double d'un débat juridique sur les implications des CIDs sur la gouvernance locale. Les politiques publiques vis-à-vis de la copropriété sont réduites, même si, de manière marginale, les difficultés des copropriétés entrent progressivement dans le champ des politiques publiques.

Les *gated communities* : un débat académique planétaire

« Some have damned HOAs as vehicles for exclusion, the physical expression of "the secession of the successful" »
(Mc Cabe 2011)

Les *gated communities* constituent une catégorie particulière des copropriétés. Elles se caractérisent par leur caractère fermé, clos, coupé de leur environnement extérieur par la surveillance des parties communes, en particulier des entrées de la copropriété, sous couvert

²⁴ " Most CC&Rs impose aesthetic and behavioral standards on residents. Paint colors, building materials, and landscaping all can be prescribed, while signs, open garage doors, and street parking can be prohibited [...] CC&Rs can limit residency by age, establish a maximum number of residents per house, ban pets, and determine whether the property may be rented [...]. Restrictions such as these are fairly common, but HOA rules may be so precise as to specify where you may wear flip-flop sandals or whether you may use your back door as the entrance to your house [...] HOAs can prohibit campaign signs, political canvassing, evangelical solicitation, protest demonstrations, and newspaper distribution." (McCabe 2011, pp.536-537).



de sécurité²⁵. A l'échelle mondiale, elles constitueraient, avec les copropriétés des anciens pays communistes, la forme de copropriété la plus étudiée (Huong & Sajor 2010). On retrouve d'ailleurs une partie de ce débat dans la littérature académique française²⁶.

Les copropriétés concernées sont majoritairement celles habitées par les classes moyennes à supérieures dans les grandes agglomérations, où elles se développent rapidement (McKenzie 2006). Les recherches débattent pour déterminer dans quelle mesure habiter en *gated community* est ou non une sécession de la ville (effets de ségrégation, refus de contribuer au budget collectif, privatisation de la production de la ville, etc.), s'interrogeant sur la forme de gouvernement qu'elles représentent et ses conséquences sur la citoyenneté qui y prévaut (questions liées à la participation, à la citoyenneté, à la restriction des libertés par les règlements intérieurs, etc.) (Pacione 2006). Ce pan de la littérature est, en tant que tel, assez éloigné de la question de la dégradation des copropriétés. Pour autant, il n'est pas exclu que les deux domaines de recherches se rapprochent dans les années à venir. Comme le note l'une des dernières revues parues sur le sujet, certaines *gated communities* pourraient, dans les années à venir, se retrouver habitées par des résidents pauvres, incapables d'entretenir les infrastructures collectives, forçant alors les pouvoirs publics à intervenir (Brunn & Frantz 2015)²⁷.

Gated communities : Quelques articles de référence (sur plusieurs centaines) :

- Atkinson, R., & Flint, J. (2004). Fortress UK? Gated communities, the spatial revolt of the elites and time–space trajectories of segregation. *Housing studies*, 19(6), 875-892. Cité 221 fois²⁸
- Blakely, E. J., & Snyder, M. G. (Eds.). (1997). *Fortress America: gated communities in the United States*. Brookings Institution Press. Cité 1470 fois
- Coy, M. (2002). Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 29(3), 355-370. Cité 151 fois

²⁵ "A gated community is defined as a walled or fenced housing development to which public access is restricted, often guarded using CCTV and/or security personnel, and characterised by legal agreements in management of the development" (Blandy et al. 2006).

²⁶ Par exemple :

Billard G., Madoré F., 2010. Une géographie de la fermeture résidentielle en France. Quelle(s) méthode(s) de recensement pour quelle représentation du phénomène ?, *Annales de géographie*, 675 (5), p. 492-514

Capron G., 2004. Les ensembles résidentiels sécurisés dans les Amériques: une lecture critique de la littérature, *L'Espace géographique*, 33(2).

Le Goix R., 2001. Les « communautés fermées » dans les villes des États-Unis, Aspects géographiques d'une sécession urbaine, *L'Espace géographique* 30(1)

Lemaître A., 2009. Vivre « entre soi ». . Regards sur le phénomène des quartiers résidentiels sécurisés en Europe, *Déviance et Société*, 33 (4) p. 543-546

²⁷ "Seventh, and finally, what will happen to gated communities once the pioneer generation of residents has moved away and the succeeding residents are not financially able or willing to keep up the infrastructure that was formally maintained by the homeowner fees? Will the cities where many gated communities can be found today be in the position to take over the responsibilities?" (Brunn & Frantz 2015, p.3)

²⁸ Le décompte des citations est celui de GoogleScholar, le 4 juin 2015.



- Forrest, R. and Kearns, A.. 2001. Social Cohesion, Social Capital and the Neighbourhood. *Urban Studies*, 38(12), pp.2125–43. Cité 1020 fois
- Kennedy, D. J. (1995). Residential associations as state actors: Regulating the impact of gated communities on nonmembers. *Yale LJ*, 105, 761. Cité 200 fois
- Low, S. M. (2001). The edge and the center: Gated communities and the discourse of urban fear. *American anthropologist*, 103(1), 45-58. Cité 377 fois
- McKenzie, E., 1994. *Privatopia: Homeowner associations and the rise of residential private government*. Yale University Press. Cité 804 fois
- Wilson-Doenges, G. (2000). An exploration of sense of community and fear of crime in gated communities. *Environment and behavior*, 32(5), 597-611. Cité 217 fois

Les gated communities dans le monde : quelques articles²⁹

- Blinnikov, M, Shanin, A, Sobolev, N and Volkova, L (2006) Gated communities of the Moscow green belt: newly segregated landscapes and the suburban Russian environment. *GeoJournal* 66, 65–81.[Russie]
- Coy, M and Pohler, M (2002) Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina. *Environment and Planning B* 29, 355–370.[Brésil & Argentine]
- Evers, HD and Korff, R (2000). Southeast Asian Urbanism: The Meaning and Power of Social Space. Institute of Southeast Asian Studies, Singapore
- Firman, T (1996) Urban development in Bandung metropolitan region. A transformation to a Desa-Kota region. *Third World Planning Review* 18(1), 1–22. [Indonésie]
- Glasze, G and Alkhayyal, A (2002) Gated housing estates in the Arab world: case studies in Lebanon and Riyadh, Saudi Arabia. *Environment and Planning B* 29, 321–336. [Liban, Arabie Saoudite]
- Jurgens, U and Gnad, M (2002) Gated communities in South Africa – experiences from Johannesburg. *Environment and Planning B* 29, 337–353.[Afrique du Sud]
- Leisch (2002) Gated communities in Indonesia. *Cities* 19(5), 341–350. [Indonésie]
- Lee, S and Webster, C (2006) Enclosure of the urban commons. *GeoJournal* 66, 27–42.[Chine]
- Ling, OG (2005) Housing in Southeast Asian Capital Cities. Institute of Southeast Asian Studies, Singapore.
- Pow, CP (2007) Securing the ‘civilized’ enclaves: gated communities and the moral geographies of exclusion in (post-)socialist Shanghai. *Urban Studies* 44(8), 1539–1558.[Chine]
- Ruoppila, S and Kahrik, A (2003) Socio-economic residential differentiation in postsocialist Tallinn. *Journal of Housing and the Built Environment* 18, 49–73.
- Townshend, IJ (2006) From public neighborhoods to multi-tier private neighborhoods: the evolving ecology of neighborhood privatization in Calgary. *GeoJournal* 66, 103–120. [Canada]

²⁹ D’après (Huong 2010) et (Pacione 2006)



Stoyanov, P and Frantz, K (2006) Gated communities in Bulgaria: interpreting a new trend in post-communist urban development. *GeoJournal* 66, 57–63. [Bulgarie]
Wu, F and Webber, K (2004) The rise of “foreign gated communities” in Beijing: between economic globalization and local institutions. *Cities* 21(3), 203–213[Chine]

Les copropriétés vues comme un gouvernement privé

« Urban economists have taken the emergence of private residential CIDs as evidence that markets can supply public goods and reduce externalities without government assistance » (Foldvary 2002, cité par McCabe 2011).

Dans le débat « *CIDs as private government* » (ou « *HOA as private governments* »), les grandes copropriétés américaines sont présentées comme une ville privatisée, exerçant à l'intérieur de leurs frontières certaines des missions normalement dévolues à la puissance publique. Elles constituent autant de gouvernements privés et font concurrence aux gouvernements publics locaux (McKenzie 1994, McCabe 2011). Ainsi, certaines copropriétés peuvent disposer de missions d'intérêt public (entretien d'espaces accessibles au public, création ou entretien d'infrastructures lourdes, préservation de la flore et de la faune, etc.), sans qu'un encadrement pas les collectivités locales ne soit prévu (McCabe 2011). L'interaction entre copropriété et action publique est pensée en conséquence. Si villes et copropriétés interagissent, c'est souvent à l'initiative des copropriétés, qui interviennent dans la gestion publique pour défendre leurs intérêts. Le débat de recherche est suffisamment construit pour avoir fait l'objet d'une revue de littérature dédiée (McCabe 2011).

Ce débat de la copropriété comme gouvernement privé se retrouve dans d'autres pays. Au Viêt-nam, la frontière entre condominium et gouvernement local est plus floue qu'en France ou qu'aux États-Unis. Les locataires et les « usagers réguliers » sont membres du comité de gestion aux côtés des copropriétaires. Le comité de gestion de la copropriété et les autorités locales sont présentés comme différentes échelles de gestion de la ville, le condominium étant le niveau le plus proche des habitants. Condominiums et autorités locales coopèrent dans la gestion de leur territoire commun (Huong & Sajor 2010). A Taïwan, un article s'intéresse à l'efficacité de la gestion d'un *HOA* industriel et au rôle que le gouvernement y a joué pour assurer le succès de ce quartier privatisé. L'implication de l'État lors du lancement de la copropriété s'avère être un élément indispensable pour assurer son bon fonctionnement (Chen 2011).

CIDs as private governments : Revue de littérature :

McCabe B. C., 2011, Homeowners Associations as Private Governments: What We Know, What We Don't Know, and Why It Matters. *Public Administration Review*, 71, p.535–542.



Copropriétés et gestion des infrastructures : Revue de littérature :

McCabe B. C., 2011, Homeowners Associations as Private Governments: What We Know, What We Don't Know, and Why It Matters. *Public Administration Review*, 71, p.535–542.

Le débat sur la copropriété comme gouvernement privé amène les auteurs américains à s'interroger sur la place des locataires. La question de la citoyenneté que ces copropriétés promeuvent occupe en effet une large part de la littérature américaine. Les locataires y occupent une place importante, car ils se trouvent relégués au statut de non-citoyens au sein d'un gouvernement privé. Cette question est aujourd'hui entièrement absente des débats politiques et académiques français. Elle a pourtant fait l'objet de débats à Grenoble dans les années 1970-1980. Les locataires et leurs associations sont en effet ceux qui, les premiers, ont attiré l'attention des pouvoirs publics sur les difficultés rencontrées par les copropriétés. La question de permettre une plus grande participation dans la gestion de leur habitat a été abordée. Or, le rôle des locataires de mobilisation des pouvoirs publics a progressivement diminué (Jacob 1989) : il n'a alors plus été question de leur implication dans la gestion des copropriétés. Ainsi, cette question est entièrement absente dans les archives consultées à Lyon ou à Grenoble sur la période 1990-2010. Dans le colloque de la Fondation Abbé Pierre, on constate cependant l'importance de l'implication des locataires dans les actions de réinvestissement de la copropriété par leurs habitants (Fondation Abbé Pierre 2013).

Copropriétés et citoyenneté

Revue de littérature :

McCabe B. C., 2011, Homeowners Associations as Private Governments: What We Know, What We Don't Know, and Why It Matters. *Public Administration Review*, 71, p.535–542.

Pacione M., 2006. Proprietary Residential Communities in the United States, *Geographical Review*, Vol 96, N°4, pp.543-566.

Penser les grandes copropriétés comme un gouvernement privé est un cadre cognitif³⁰ particulier. Il renverse la conception française du lien entre gouvernement et copropriété : ce seraient les *gated communities* (ou les *CIDs*, ou les *HOA*, selon l'auteur) qui viendraient limiter la gestion publique de la cité, et non les communes qui viendraient s'immiscer dans la gestion privée des copropriétés.

³⁰ Au sens de (Muller 2005).



Quelles politiques publiques vis-à-vis des CIDs ?

« Data concerning the number and location of HOAs are inexact because most of the information about them resides in local property records, where their founding is recorded. They are not included as discrete entities in the U.S. Census, tracked by state governments, or comprehensively mapped by local governments.”
(McCabe 2011)

La tradition d'intervention publique sur les copropriétés américaines est pour le moins réduite. Elles ne font pas l'objet de suivi statistique par les pouvoirs publics locaux ou nationaux : ne serait-ce que leur nombre demeure mal connu (McCabe 2011). Le rapport des collectivités aux copropriétés américaines est cependant ambigu (Mc Kenzie 2006). L'Etat fédéral, les états et les villes sont tous compétents pour légiférer sur les CIDs ou mettre en place une politique publique les concernant. Dans les années 1990-2000, la politique dominante de l'état fédéral et de la plupart des villes situées dans des aires métropolitaines consistait à inciter au développement des CIDs. Ceux-ci étaient supposés faciliter l'accès à la propriété et permettaient de développer la ville à moindre coût : les infrastructures urbaines liées à l'extension de l'urbanisation étant financées puis gérées par les CIDs, la ville se voyait déchargée de tout investissement financier. Le suivi des copropriétés existantes se résumait à : « *out of sight, out of mind* » : aucune connaissance, aucun contrôle, aucune intervention. Selon Evan McKenzie, dans les années 2000, les collectivités se trouvent dans une situation paradoxale : l'état fédéral comme les municipalités incitant au développement des CIDs, tandis que les Etats se voient chargés d'en gérer les conséquences fâcheuses (McKenzie 2006)³¹.

Cependant, la couverture médiatique des conflits entre les copropriétaires et leur *CID* entraîne progressivement une régulation du fonctionnement des copropriétés par les Etats, visant à en limiter les abus les plus criants et à les encadrer davantage (McKenzie 2006). Les nouveaux textes affirment le droit aux copropriétaires à assister aux assemblées générales et à y prendre la parole, à accéder aux comptes et aux comptes rendus, limitent les saisies judiciaires. L'un des problèmes mis à l'agenda médiatique, puis politique, est effet les saisies immobilières abusives, menées par des avocats peu scrupuleux, qui, sous couvert de protection des intérêts de la copropriété, saisissent les logements au premier impayé³². Les

³¹ « *There is an odd tension in the policy framework for common interest housing. The federal government and municipalities promote increasing numbers of privately governed communities, while state governments are left to deal with the problems they generate, including demands for increased regulation* », (McKenzie 2006, p92)

³² “*These claims suddenly became more credible when the press began to publicize the case of Tom and Anita Radcliff, who fell behind in assessments to the tune of \$120, mistakenly paid all but \$1.50 of it, and had their \$285,000 house taken from them in foreclosure and sold for \$70,000. Faced with this horror story and others like it, state legislators began to seriously consider foreclosure reform (Yi, 2004a, b).*” (Mc Kenzie 2006)

Yi, D. (2004a). Panel hears home horror stories. Los Angeles Times, February 18, Part B, p. 6

Yi, D. (2004b). Homeowner groups' power to foreclose is under attack. Los Angeles Times, June 7, Part B, p. 1.



nouvelles lois confortent également les droits individuels, en particulier l'affichage d'opinion politique ou de drapeaux. Ces évolutions législatives soulignent la grande latitude laissée jusque-là aux règlements intérieurs des CIDs. Une des études réalisées sur la législation vis-à-vis des copropriétés californiennes pointe ainsi les nombreux défauts de la loi encadrant la copropriété : jugée incompréhensible même pour des juristes, la loi couvre inégalement les sujets (certaines questions étant extrêmement détaillées, d'autres pas du tout), protège trop peu les droits individuels et est dépourvue d'organisme chargé du respect de son application (French 2000).

Cet encadrement juridique se double, dans certains Etats, de structures administratives dédiées aux copropriétés : registres de dénombrement des CIDs, structures chargées d'informer les copropriétaires et de faire une médiation en cas de conflit, commissions chargées de proposer régulièrement au parlement des évolutions législatives (McKenzie 2006).

La dégradation des copropriétés

Les difficultés des copropriétés ne sont que rapidement évoqués dans les publications académiques américaines. Dans son premier ouvrage consacré aux copropriétés, Evan McKenzie souligne bien l'existence de constructions de mauvaise qualité, d'infrastructures inadéquates avec un règlement intérieur lacunaire, mais ne s'y attarde pas (McKenzie 1994). Un chapitre de (Barton & Silvermann 1994) est consacré à une copropriété modeste, mais le propos est surtout mis sur les questions de gouvernance. Un article souligne les fréquents conflits au sein des instances de copropriétés (McKenzie 2006). La faible visibilité des copropriétés modestes ou dysfonctionnant semble logique, car celles-ci ne cadrent pas avec la représentation dominante de la copropriété : la *gated community* de ménages aisés faisant sécession de la ville. Les recherches évoquent néanmoins l'enjeu de la formation et de l'information des copropriétaires, en particuliers des acheteurs et des membres du comité exécutif. Plusieurs Etats ont ainsi rendus obligatoire la mention, lors de l'achat d'un bien en copropriété, du risque que prend l'acheteur de voir saisir son bien en cas de dette envers la copropriété (Mc Kenzie 2006). Les membres du comité exécutif ayant un pouvoir et une responsabilité juridique bien plus étendue qu'en France, leur capacité à prendre des décisions éclairées s'avère particulièrement cruciale (McCabe 2011, Mc Kenzie 2006).

Pourtant, la question de la dégradation des copropriétés semble émerger progressivement dans l'agenda politique. Un rapport (Lave Johnston & Johnston-Dodds/California Research Bureau 2002), commandé par un sénateur californien en 2002, montre que la question de la dégradation de certains CIDs émerge à l'agenda politique, suite à la médiatisation de plusieurs « *horror stories* ». Le rapport, disponible en ligne, étudie les CIDS californiens. Les auteurs constatent plusieurs dysfonctionnements : non-respect de la loi, fonds de réserve insuffisants, mauvaise gestion (problème de la formation des



copropriétaires et des gestionnaires), conflits entre copropriétaires et gestionnaires sur l'interprétation de la loi. Ils décrivent le cas particulier d'un CID, touché par un phénomène de paupérisation de ses occupants, de dégradation des bâtiments et de développement de la délinquance sous toutes ses formes (drogue, violences, vols, etc.). Selon les auteurs, une minorité des CIDs sont confrontés à de vraies difficultés de vieillissement et de paupérisation, mais il n'existe aucun moyen de les dénombrer : il n'existe aucun critère pour qualifier les difficultés rencontrées par les CIDs et l'état de Californie n'a mis en place aucun suivi des CIDs. La question a déjà été mise à l'agenda dans d'autres Etats, qui ont mis en place des départements administratifs dédiés à la question des CIDs (Lave Johnston & Johnston-Dodds/California Research Bureau 2002).

Barton S.E., Silverman C.(Eds) 1994. *Common Interest Communities: Private Government and Public Interest*, Berkeley, Institute of Governmental Studies Press.

Lave Johnston J., Johnston-Dodds K., 2002. *Common Interest Development : Housing at Risk ?*, rapport rédigé à la demande du sénateur T. Torlakson, California Research Bureau, California State Library : Sacramento, 101p.

McKenzie E., 1994. *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, Yale University Press : New Haven, 237 p.

Conclusion

Le cas des Etats-Unis est intéressant à plusieurs titres. Premièrement, les chercheurs américains sont à l'origine de deux des débats majeurs sur la copropriété, à savoir l'étude des *gated communities* et l'analyse des très grandes copropriétés comme une forme de gouvernement privé. Ces débats révèlent une cristallisation de la question de la copropriété autour d'enjeux très différents de ceux qui dominent actuellement en France. Les recherches portent davantage sur les copropriétés aisées, là où les recherches françaises consacrent une large part aux copropriétés habitées par des ménages pauvres³³. Ce décalage s'explique dans une large mesure par les différences dans la réalité sociale recouverte par les concepts de copropriété française et de CID américain : les seconds ont une bien plus grande capacité à légiférer sur leur territoire ; leur emprise foncière peut être immense ; leur développement est plus récent. On peut également faire l'hypothèse que les ménages pauvres ne logent que rarement en copropriété (hypothèse qui reste à confirmer).

Néanmoins, certaines copropriétés sont confrontées à un phénomène de dégradation vis-à-vis duquel les pouvoirs publics se sentent tenus d'intervenir (Lave Johnston & Johnston-Dodds/California Research Bureau 2002). Une politique publique dédiée aux difficultés des copropriétés semble ainsi émerger dans certains états (McKenzie 2006).

³³ La thèse à l'origine de ce rapport, en court de rédaction, revient sur ce point.



III. Canada : deux approches de la dégradation des copropriétés

Si le débat académique autour des copropriétés fait rage aux Etats-Unis, celles-ci sont moins abordées au Canada. Les enjeux identifiés y sont d'ailleurs très différents : ils portent plutôt sur la dégradation des copropriétés, abordé sous l'angle du bâti en Colombie Britannique (phénomène des *leaky condos*), ou, au Québec, via la comparaison avec la France.

Colombie-Britannique : les *leaky condos*

A la fin des années 1990, la question de la dégradation des copropriétés s'est inscrite à l'agenda médiatique puis politique à Vancouver, puis dans l'ensemble de la Colombie Britannique, sous la forme des *leaky condos*³⁴ : littéralement, les « copropriétés qui fuient »³⁵. La structure de certains immeubles, en particulier ceux à ossature bois et/ou construits entre 1989 et 1999 est rongée par l'eau, provoquant humidité, moisissures et fuites d'eau à répétition. Près de la moitié des copropriétés construites en Colombie Britannique entre 1985 et 2000 seraient touchées par ce phénomène³⁶. Le symbole de cette crise fut la faillite de la société d'assurance couvrant la majeure partie des risques de construction, la *New Home Warranty Programme*, en 1998. Les médias reportèrent plusieurs « *horror stories* » de familles ruinées et perdant leur appartement dans un *leaky condo*. Les réparations, qui demandent d'agir sur la structure des bâtiments, sont en effet extrêmement coûteux – une étude les estime à 20 000 dollars canadiens en moyenne par appartement – et sans garantie de succès (Bain/Canada Mortgage and Housing Corporation 2002).

Quatre rapports gouvernementaux successifs en 1996, 1998, 1999 et 2000 évaluent l'ampleur des dommages, les frais de rénovation ainsi que les conséquences financières de la faillite du *New Home Warranty Program*. En 1998, le gouvernement de Colombie-Britannique crée le *Homeowner Protection Office* (HPO), chargé de contrôler la souscription systématique d'assurance contre les vices de construction, de fournir des prêts sans intérêts aux copropriétaires victimes de *leaky condos* et de mettre en place des actions de formation et de recherche (/Homeowner Protection Office 1999). En dix ans, plus de 670 millions de

³⁴ Voir la page Wikipedia consacrée à cette crise, qui propose plus de cinquante références, essentiellement issues de journaux canadiens ou de rapports gouvernementaux : http://en.wikipedia.org/wiki/Leaky_condo_crisis (consultée le 4 juin 2015)

³⁵ En Nouvelle-Zélande, une crise similaire éclate au milieu des années 2000, sous le nom de « *leaky home crisis* ». Elle concerne cette fois plutôt des pavillons individuels. Nous ne la traiterons donc pas dans cette bibliographie.

³⁶ Dark clouds keep rolling in on B.C.'s leaky condos, *The Globe and Mail*, November 15, 2008 ; last update on March 13, 2009



dollars sont ainsi prêtés à taux zéro. Le programme de formation et de recherche aboutit à la publication de plusieurs projets de recherche sur la qualité des matériaux de construction³⁷, ainsi que sur la constitution d'une base de données spécialisée sur « la conception, la construction, les performance et la gestion des enveloppe des bâtiments »³⁸. Plusieurs lois règlementent l'usage des matériaux de construction et la mise en place de protections anti-infiltration sur les bâtiments neuf. A l'échelle fédérale, une aide aux copropriétaires touchés par la crise est mise en place en 1999.

L'un des problèmes publics qui émerge de cette crise est celui des acheteurs en copropriété : ont-ils eu connaissance de l'état du bien immobilier qu'ils achetaient ? Une étude commanditée par le gouvernement sur le sujet parait en 2002 (Bain/Canada Mortgage and Housing Corporation 2002). Il s'agit d'une véritable recherche, menée sur plusieurs années, sous forme d'entretiens et d'analyse des documents fournis lors de la vente de quarante appartements en Colombie-Britannique. L'auteur analyse pourquoi les acheteurs enquêtés ont été incapables de détecter le problème de fuite, pourtant présent au moment de la vente. La recherche met en lumière comment les différents moyens d'information de l'acheteur peuvent être détournés, maquillés ou simplement trop obscurs pour que l'acheteur réalise l'état de la copropriété. Ainsi, la visite d'un inspecteur spécialisé ne suffit pas toujours à détecter le problème, celui-ci ne visitant que le logement, alors que les infiltrations peuvent être situées dans les parties communes ; de plus, les commentaires des inspecteurs sont souvent peu explicites, amenant les acheteurs à croire, à tort, que l'immeuble ne présente aucun symptôme alarmant. Autre exemple, si le vendeur doit en théorie fournir les comptes rendus des Assemblées générales de la copropriété, ceux-ci sont parfois rédigés de telle manière à masquer l'existence des problèmes ; parfois également le vendeur ôte les pages les plus alarmantes des comptes rendus. Cette étude est particulièrement intéressante dans le contexte français actuel, qui promeut une législation accrue en faveur de l'information de l'acheteur en copropriété. Elle montre en effet comment, dans les situations les plus problématiques, le vendeur peut développer des stratégies pour occulter les difficultés de la copropriété au détriment de l'acheteur. Elle renvoie à plusieurs témoignages sur les pratiques, en France, de visite d'appartement en copropriétés dégradées organisées de telles manières à masquer l'état réel de la copropriété lors de la vente (Le Garrec 2010) ou de la location (Lees 2014b).

En termes de suivi des copropriétés, le gouvernement propose des statistiques fédérales sur les copropriétaires occupants. Les locataires vivant en copropriété, en revanche, sont mal identifiés. Les données proposées sur la copropriété portent sur les caractéristiques socio-économiques de leurs occupants, les motifs de choix de la vie en copropriété (/Société canadienne d'hypothèques et de logement 2012) ou encore le profil

³⁷ Les projets de recherche sont présentés ici : <http://www.hpo.bc.ca/building-science-research-projects>. (Consulté le 9 juin 2015)

³⁸ La base de donnée est disponible ici : <http://commons.bcit.ca/bsce/bsceDb.php>. (Consulté le 9 juin 2015)



des bailleurs (/Canada Mortgage and Housing Corporation 2014). Ces données, proposées à l'échelle nationale et ne portant pas sur les caractéristiques propres aux copropriétés (état du bâti, gestion), ne constituent pas à proprement parler un suivi statistique des copropriétés.

Si le phénomène des *leaky condos* a marqué la région, il semble cependant avoir donné lieu à peu de publications académiques. L'article qui m'a permis d'identifier cette question est modélise l'évaluation par un acheteur du prix d'achat d'un appartement, connaissant le risque de *leaky condos*, mais ne pouvant évaluer précisément ce risque (Lees et al. 2013).



IV. Europe

Ecosse : lacunes juridiques et vente des logements sociaux

L'Ecosse est le premier territoire étranger dans lequel j'ai identifié l'existence d'une problématique relative à l'entretien des copropriétés, par le biais d'une revue de littérature de la question des copropriétés écossaise (Roberston/Communities Scotland 2002). Cette section s'appuie pour l'essentiel sur ce rapport.

En Ecosse, la propriété immobilière s'est développée dans les années 1980 et 1990. Ceci s'explique tout d'abord par d'importants changements législatifs : passage d'une structure de la propriété largement possédée par de grands propriétaires terriens, la *landlord ownership* à la propriété individuelle, *individual home ownership* et loi « *Right to Buy* » de 1980 permettant la vente de logement sociaux. L'autre facteur-clé serait la démocratisation de l'accès au crédit immobilier (Roberston/Communities Scotland 2002). De 35% de propriétaires occupants en 1980, l'Ecosse passe à 62% en 1999³⁹. Au sein des propriétés privées, près de quarante pourcent sont des appartements⁴⁰ : l'accès à la propriété s'est donc traduit par un développement de la copropriété.

En 2002, l'un des spécialistes de la copropriété en Ecosse, Douglas Robertson, propose une revue de littérature de la question ((Roberston/Communities Scotland 2002). L'auteur repère sept enjeux relatifs à la copropriété en Ecosse. Les deux premiers portent sur des lacunes dans la législation des copropriétés : le premier est relatif aux actes notariés (*Title Deeds*) définissant la copropriété. Ceux-ci sont censés régir l'organisation de la copropriété : définir les droits et les devoirs de chaque copropriétaire ainsi que le mode d'organisation de la copropriété. Or, les actes des copropriétés datant d'avant 1980 sont souvent lacunaires, voire contradictoires, ce qui rend très difficile le fonctionnement des copropriétés. Dans les immeubles plus récents, certains promoteurs utilisent les actes notariés pour désigner leur propre organisation comme unique gérant de la copropriété, imposant ainsi une *gestion professionnelle*⁴¹. L'autre difficulté juridique trouve son origine dans le changement de la structure législative de la copropriété, avec le passage de la '*landlord ownership*' à la '*individual home ownership*'. Au-delà de ces difficultés juridiques, la diminution des fonds publics alloués à la rénovation des anciens immeubles de rapport pose

³⁹ Scottish Executive, (2000), Statistical Bulletin, HSG/2000 7. Edinburgh: Scottish Executive. Cité par (Roberston 2002)

⁴⁰ Scottish Homes, (1997), Scottish House Condition Survey. Edinburgh: Scottish Homes. Cité par (Roberston 2002)

⁴¹ Mode de gestion où les copropriétaires sont écartés des décisions concernant les parties communes de leur copropriété. Voir la section « Théorie de la copropriété », p.18.



la question de l'entretien de ces immeubles. En effet, si ces subventions ont permis de réduire de manière significative le nombre de logements insalubres entre 1974 et 1985, l'octroi de ces subventions n'a pas permis d'instaurer de culture de l'entretien du bâti dans ces immeubles anciens (Roberston & Bailey 1996, cité par Roberston/Communities Scotland 2002). Le quatrième enjeu est spécifique aux anciens immeubles locatifs sociaux en partie revendus à leurs copropriétaires (« *Right to Buy Owners* ») : les autorités locales, ancien propriétaire unique, souvent encore propriétaires majoritaires et syndics s'avèrent généralement être de piètres gestionnaires, à l'abri des critiques des nouveaux copropriétaires, minoritaires. Cette situation induit une faible mobilisation et de forts impayés de charge de la part de ces nouveaux copropriétaires, déçus par leur gestionnaire. Cinquième difficulté identifiée, la méconnaissance des acheteurs de l'état d'entretien des copropriétés dont ils vont devenir copropriétaires ; par conséquence, la qualité de l'entretien des parties communes joue faiblement sur les prix de vente des appartements, en particulier en marché tendu, ce qui n'incite pas les propriétaires à engager des frais d'entretien. Sixième enjeu, l'existence de copropriétés en réelle difficulté : ce sont généralement d'anciens immeubles de logements publics, revendus à leurs habitants, qui cumulent une construction de faible qualité, un mauvais service de gestion rendu par les autorités locales et des propriétaires plus pauvres que la moyenne. Enfin, les fonds de provision pour travaux n'étant pas obligatoires, il n'y a pas de garde-fous assurant aux copropriétaires de pouvoir entretenir leur copropriété pour des sommes raisonnables. En revanche, l'information des copropriétaires est d'ores et déjà partie intégrante des politiques publiques de logement ; les études relatives au désinvestissement des copropriétaires souligne que ceux-ci connaissent généralement leurs droits et devoirs et se désintéressent de la gestion de la copropriété pour d'autres raisons (Leather et al. 1998, cité par Roberston/Communities Scotland 2002).

Les difficultés rencontrées par les copropriétés en Ecosse
<ol style="list-style-type: none"> 1. Actes fondateurs peu clairs ou détournés 2. Changement de structure de la propriété mal réalisé 3. Disparition des subventions dédiées à la rénovation des immeubles locatifs anciens 4. Anciens immeubles de logements sociaux : conflits, impayés, mauvaise gestion par les autorités locales 5. Acheteurs peu ou mal informés 6. Existence d copropriétés en réelle difficulté 7. Absence de fonds de rénovation

Synthèse 1 : Difficultés recensées vis-à-vis des copropriétés écossaises

Source : Roberston/Communities Scotland 2002, traduction de l'auteur.

Les propositions émises dans le rapport soulignent le faible développement de la loi écossaise par rapport à la loi française. La loi écossaise devrait ainsi, selon l'auteur, mettre



en place pour toute copropriété une association des copropriétaires qui se réunirait annuellement pour voter le budget, les travaux à réaliser et désigner un gérant (ou syndic). Le gérant collecterait les fonds, examinerait l'état de la propriété, superviserait les travaux de rénovation. Il serait également possible de convoquer une assemblée générale extraordinaire (dans des circonstances prévues par la loi), ainsi que de renvoyer le gérant. Chaque ensemble ayant des charges collectives en commun (*real burden*) se verrait doter d'une association de copropriétaires. L'auteur propose également de créer un fond d'amortissement permettant d'anticiper le financement des gros travaux de rénovation. La question de la rénovation des copropriétés est donc ici perçue dans un cadre cognitif très juridique : l'enjeu public est de permettre aux copropriétés d'avoir une organisation fonctionnelle leur permettant de prendre des décisions de rénovation et de les mettre en œuvre, c'est-à-dire de permettre aux copropriétaires de décider de l'avenir de leur bien immobilier.

En Écosse, jusqu'en 2002, la principale politique publique déployée sur le parc privé collectif consiste donc en une politique d'amélioration du confort des logements d'avant-guerre, proche de la politique française de lutte contre les logements insalubres. En dehors de ce cadre, les copropriétés ne bénéficient que de peu d'aides et sont peu suivies. Les lois régissant la copropriété sont pour le moins lacunaires, déléguant l'organisation de la copropriété au règlement intérieur de celles-ci. De nombreuses copropriétés pâtissent de règles juridiques imprécises ou contradictoires, rendant difficile l'organisation des copropriétaires, quand le règlement intérieur n'est pas utilisé pour déléguer au promoteur la mainmise sur la gestion des parties communes de la copropriété (Robertson/Communities Scotland 2002). Le problème public posé est l'organisation juridique de la copropriété : l'Écosse illustre parfaitement le cas des pays dont l'enjeu premier est la création d'une législation permettant aux copropriétaires de s'organiser pour assurer l'entretien de leur copropriété. On y trouve également la question du devenir des ensembles de logements sociaux totalement ou en partie vendus à leurs habitants : des immeubles de faible qualité architecturale, peu entretenus, habités par des populations modestes à pauvres, dont des propriétaires, avec des conflits de gestion fréquents, qui semblent s'acheminer vers une situation de copropriétés dégradées proche des copropriétés très dégradées françaises.

Organisation des copropriétés écossaises

Bailey, N. J., & Robertson, D. S. (1997). *Flat Management in Three Countries*. Housing Policy and Practice Unit, University of Stirling.

Leather, P., Littlewood, M., and Munro, M., (1998), *Make Do and Mend?: Explaining Homeowner Approaches to Repair And Maintenance*. Bristol:Policy Press

Robertson D., 2002. *Arrangements for commun repairs in Scotland: a literature review*. Research report, Communities Scotland, 49p.

Robertson, D., and Bailey, N., (1996), *Review of the impact of Housing Action Areas, Research*



Pays-Bas : politiques d'incitation à la rénovation

Une recherche, menée par Fritz Meijer (Meijer 1993) dans les années 1990 aux Pays-Bas, porte sur l'entretien des propriétés et des copropriétés existantes et sur les dispositifs publics visant à améliorer cet entretien. Le dépouillement d'un questionnaire collecté auprès d'une cinquantaine de syndic et d'une centaine de copropriétaires lui permet d'établir que, en règle générale, les parties communes des copropriétés sont entretenues, mais que le montant alloué est bien moindre que celui alloué à l'entretien des parties privatives (les logements). Au sein des copropriétés néerlandaises, il existe très peu de programmes prévisionnels de travaux ; ceux-ci vont rarement au-delà d'un an. Il n'existe pas non plus de fond de réserve (provision d'argent en vue de travaux futurs). Les copropriétaires sont souvent plus satisfaits de l'état de leur logement que de celui des parties communes. En ce qui concerne les dispositifs publics, l'auteur montre que les dispositifs à la disposition de la puissance publique sont de trois sortes : financiers (subventions), légaux (normes) et éducatifs (non abordés dans l'article). Les outils financiers existants sont surtout des outils passifs (de type défiscalisation) : les municipalités ne connaissent pas leur effet, elles savent simplement le volume financier alloué. Les quelques aides déployées de manière active portent sur l'amélioration du parc d'avant-guerre, pour améliorer son confort : celles-ci correspondent à un champ de l'action publique française, la rénovation des centres-villes anciens dégradés. Les municipalités, en revanche, ne connaissent pas leur parc en copropriété. Les pouvoirs publics interagissent très peu avec le secteur privé.

Au début des années 1990, il n'y a donc pas d'action publique dédiée aux copropriétés aux Pays-Bas. Ce résultat de recherche est important à souligner. Il est cependant atténué par le fait que, à la date de publication de l'article (1993), le champ de la copropriété n'était pas non plus pleinement constitué en France ; les connaissances des communes sur leur parc de copropriété étaient très variables, allant de la connaissance précise du parc (Grenoble, Lyon) à une incapacité à nommer le phénomène de la dégradation des copropriétés. Rien n'indique que les Pays-Bas n'aient pas suivi la même démarche que la France, si ce n'est qu'aucune publication académique n'a (semble-t-il) été rédigée sur les copropriétés néerlandaises.

Recherches identifiées sur les Pays-Bas

Meijer F., 1993. Maintenance and improvement activities of homeowners in the Netherlands, *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 8, No. 3, p. 327-346.



Union Européenne : réhabilitation thermique et économies d'énergie

L'enjeu de la rénovation des copropriétés ne se limite pas à des politiques publiques nationales : nous avons vu que certains états ou certaines régions pouvaient se saisir du sujet (comme l'Ecosse ou la Californie, par exemple). Cette question peut également dépasser le cadre national : ainsi, l'Union Européenne se saisit-elle d'une partie de la question de la rénovation des copropriétés.

La montée des préoccupations environnementales et l'enjeu de réduction des émissions carbone au sein de l'Union Européenne s'est traduite par un intérêt grandissant des politiques européennes pour les bâtiments existants (Abreu et al. 2012). La mise à l'agenda par l'Union Européenne de la lutte contre la déperdition énergétique a en particulier accéléré la mise à l'agenda des copropriétés dégradées des pays d'Europe de l'Est, via la notion de « piège de l'inefficacité énergétique » : certains pays sont trop pauvres pour enclencher une transition énergétique, laquelle leur permettrait pourtant, à terme, de faire des économies substantielles (Norris & Shield 2007). Plusieurs fonds européens ont mis des moyens à disposition de ces pays pour faciliter la rénovation des copropriétés dégradées (Cirman et al. 2013).

En parallèle de cet intérêt politique pour la réhabilitation thermique, un champ de recherche s'est structuré autour de la rénovation thermique des bâtiments existants, en particulier des immeubles d'habitation. Ce débat est à la fois technique (mesurer les économies d'énergie à réaliser), sociologique (connaitre les réactions des propriétaires) et politique (quelles politiques publiques d'incitation proposer ?). Deux numéros spéciaux de la revue *Building Research & Information* y sont consacrés (Kohler et al. 2009 ; Gram-Hanssen 2014).

Cette question de la réhabilitation énergétique des copropriétés fait écho au développement récent des politiques publiques françaises d'incitation à la rénovation thermique des bâtiments (aides financières aux copropriétaires conditionnées à des objectifs thermiques, dispositif Murmur à Grenoble).

La rénovation des immeubles existants comme enjeu de réhabilitation thermique

Gram-Hanssen K., 2014. Retrofitting owner-occupied housing: remember the people, *Building Research & Information*, 42:4, 393-397,

Kohler N. & Hassler U., 2002 The building stock as a research object, *Building Research & Information*, 30:4, 226-236

Kohler N., Steadman P.& Hassler U., 2009. Research on the building stock and its applications, *Building Research & Information*, 37:5-6, pp.449-454

Meijer F., Itard L. & Sunikka-Blank M.(2009) Comparing European residential building stocks: performance, renovation and policy opportunities, *Building Research & Information*, 37:5-6, 533-551



Uihlein A., Eder P., 2010. Policy options towards an energy efficient residential building stock in the EU-27, *Energy and Buildings*, Vol. 42, pp791-798.

Tuominen O., Krzysztof K., Tolman A, Best-Waldhober M., 2012. Energy savings potential in buildings and overcoming barriers in member states of the European Union, *Energy and Buildings*, Vol51, pp48-55.

Anciens pays communistes : des copropriétés très dégradées créés par le passage d'une économie planifiée à une économie de marché

Les recherches sur l'ex-union soviétique relèvent d'un champ à part. Les pays de l'ex-union soviétique – et plus généralement les pays ayant connu un régime communiste –, se voient en effet confrontés à une problématique spécifique, liée au passage d'une économie planifiée à une économie de marché : la transformation massive d'immeubles de logements locatifs publics en copropriétés. Ceux-ci seraient, après les *gated communities*, la forme de copropriété la plus étudiée (Huong & Sajor 2010).

L'effondrement de l'URSS a entraîné un passage des sociétés d'Europe de l'Est d'une économie planifiée (avec un système juridique idoine, dit socialiste) vers une économie de marché, doublée d'un régime juridique de droit civil. En particulier, les logements publics construits pendant la période socialiste ont été vendus ou donnés à leurs anciens locataires. L'accès à la propriété a été massif : jusqu'à 90% des logements collectifs ont été cédés en l'espace d'une dizaine d'années ; les anciens pays communistes caracolent désormais en tête du classement européen du taux de propriétaires occupants (Norris & Shield 2007). L'un des arguments invoqués pour cette privatisation était que celle-ci entraînerait une meilleure gestion et un meilleur entretien (Cirman et al. 2013). Les recherches constatent un effet inverse : la dégradation des copropriétés constitue aujourd'hui la principale source de mal-logement dans ces pays (Norris & Shiels 2007).

Les origines des difficultés de ces copropriétés sont multiples. Les immeubles construits à l'ère soviétique, de piètre qualité de construction, constitués à partir d'éléments préfabriqués, ont souvent été entretenus a minima par leur bailleur (public) pendant la période socialiste⁴². Les copropriétés ont donc été constituées dans des immeubles déjà dégradés. L'absence de cadre législatif organisant la copropriété a alors rendu plus difficile encore la gestion des immeubles, dont l'entretien a plutôt diminué dans les années suivant la chute de l'URSS. Dans ce contexte difficile, les recherches identifient trois facteurs aggravants la situation des copropriétés (Cirman et al.2013). Le premier est la faible appropriation des parties communes par les copropriétaires qui, habitués à la gestion publique, ne se sont pas investis dans la gestion de leur immeuble. L'incapacité des

⁴² Clapham et al., 1996; Hegedüs and Tosics, 1996; Struyk, 1996; Lowe and Tsenkova, 2003. Cités par (Cirman et al. 2013)



copropriétaires à financer l'entretien et la rénovation des parties communes arrive en second lieu : c'est le phénomène dit des « propriétaires pauvres » (*poor homeowner phenomenon*). Le transfert de propriété ayant eu lieu sans critère de revenu, certains appartements étant cédés gratuitement ou à des prix très bas, certains locataires ont accédé au statut de copropriétaire sans pouvoir faire face aux charges afférentes⁴³. La troisième difficulté relevée est l'absence d'outils techniques, juridiques et financiers qui permettraient aux copropriétaires de faire face aux difficultés de leur copropriété. Le développement de la législation relative aux copropriétés s'est étalé sur de nombreuses années. Certaines routines d'économie planifiée, telle que l'entretien des parties communes par les collectivités, se sont maintenues, n'incitant pas les copropriétaires à s'investir (Soaita 2012). Dans la plupart de ces pays, les ménages n'ont toujours que très peu accès à des crédits immobiliers, ce qui limite fortement leurs capacités d'investissement (Norris & Shield 2007). Les défaillances des structures légales et sociales organisant la copropriété accentuent donc les difficultés de ces nouvelles copropriétés. Dans l'intervalle, des pratiques d'auto-réhabilitation ont vu le jour (Soaita 2012).

Un article illustre l'histoire particulière de ces copropriétés (Blunt et al. 1998). En Pologne, les immeubles de logements publics étaient initialement gérés par des organisations semblables à des entreprises d'Etat. Le loyer comme les charges étaient définies en fonction de critères nationaux (tels que le nombre de chambre, le niveau de confort, etc.), sans lien avec la position particulière du bâtiment dans son environnement ni le coût effectif de sa maintenance. Chaque organisme de gestion tenait une comptabilité globale : aucun décompte financier n'était réalisé à l'immeuble. Des subventions nationales assuraient le financement des gros travaux de rénovation. Ces financements s'étant réduits à partir des années 1970, les rénovations des parties collectives se sont progressivement limitées à la réparation des équipements défectueux. Lors de l'effondrement du système communiste, la plupart de ces immeubles étaient donc vétustes. Leur gestion a évolué lentement. Les organismes de gestion ont d'abord été cédés aux collectivités locales, qui ont maintenu une gestion centralisée, sans lien avec les coûts réels, tout en commençant à vendre les appartements à leurs occupants. Ce n'est qu'en 1994 qu'une loi crée le statut juridique de copropriété. En 1997, celles-ci demeuraient encore pour une large part aux mains des gestionnaires historiques, propriétaires de la majorité des lots et quasi-systématiquement gestionnaires des immeubles. L'implication des nouveaux copropriétaires dans la gestion demeurait faible ; celle-ci était encore plutôt dans une logique de service public (distribué de la même manière à tous) que dans une gestion privée d'un groupe immobilier spécifique.

Les enjeux des pays de l'ex-union soviétique sont donc, à bien des égards, très différents de la problématique du vieillissement des copropriétés dans les systèmes

⁴³ Hegedüs & Teller, 2006 & 2007. Cités par (Cirman et al. 2013)



législatifs de tradition civile ou anglo-saxonne. Ils se rapprochent plutôt des questions posées par la revente d'anciens logements sociaux. Cependant, les recherches illustrent bien comment politiques publiques et difficultés d'entretien d'une copropriété peuvent s'articuler.

Les copropriétés dans les anciens pays soviétiques

- Andrews, K. and Sendi, R. (2001) 'Large Housing Estates in Slovenia: a Framework for Renewal', *European Journal of Housing Policy* 1 (2): 233–55.
- Blunt A., Muziol-Weclawowicz A., 1998. Improved Management of the Existing Stock - The Case of Poland, *Housing Studies*, 13:5, 697-711
- Bouzarovski S., Salukvadze J., Gentile M. (2011) A socially resilient urban transition? The contested landscapes of apartment building extensions in two post-communist cities, *Urban Studies*, 48, pp. 2689–2714.
- Clapham D., Privatisation and the East European Housing Model *Urban Studies May 1995* 32: 679-694,
- Clapham D., Hegenüs J., Kintrea K., Tosics I., Kay H. I. (1996) *Housing Privatization in Eastern Europe*. Westport, CT: Greenwood Press
- Hegedüs J., 2012. Homeowners' Associations in Post-Socialist Countries, *International Encyclopedia of Housing and Home*, 2012, Pages 161-166.
- Hegedüs J., Teller N. (2006) Managing risks in the new housing regimes of the transition countries: the case of Hungary, in: Doling J., Elsinga M. (Eds) *Home Ownership: Getting In, Getting From, Getting Out*, Part II, pp. 175–200. Amsterdam: IOS Press
- Hegedüs, J. and Teller, N. (2007) Hungary: escape into home ownership, in: M. G. Elsinga, P. de Decker, N. Teller and J. Toussaint (Eds) *Home Ownership beyond Asset and Security*, pp. 133– 173. Amsterdam: IOS Press.
- Hegedüs J., Tosics I. (1996) *The disintegration of the east European housing model*, in: Clapham D., Hegedüs J., Kintrea K., Tosics I., with Kay H. (Eds) *Housing Privatization in Eastern Europe*, pp. 15–40. Westport, CT: Greenwood Press
- Lowe S., Tsenkova S. (Eds) 1996. *Housing Change in East and Central Europe: Integration or Fragmentation?*, Aldershot: Ashgate
- Mandič S. (2010) The changing role of housing assets in post-socialist countries, *Journal of Housing and the Built Environment*, 25, pp. 213–226.
- Milstead T., Miles R. (2011) DIY home improvements in a post-socialist housing market: a socio-spatial analysis of Vilnius, Lithuania, *Housing Studies*, 26, pp. 403–421
- Pinchler-Milanovich, N. (2001) 'Urban Housing Markets in Central and Eastern Europe: Convergence, Divergence or Policy "Collapse"', *European Journal of Housing Policy*, 1 (2): 145–87.
- Norris, M. and Shiels, P. (2007) Housing inequalities in an enlarged European Union: patterns, drivers, implications, *Journal of European Social Policy*, 17, pp. 65–76.
- Soaita A. M. (2012) Strategies for in situ home improvement in Romanian large housing



estates, *Housing Studies*, 27, pp. 1008–1030.

Struyk, R. (1996) *Economic Restructuring of the Former Soviet Bloc: The Case of Housing*.
Washington, DC: The Urban Institute Press



V. Asie-Pacifique

Taiwan : une question émergente

« *In the mid-1990s, there was a sudden surge in the construction of condominiums. [...] However, following the promulgation of the Condominium Act in 1995, few studies conducted an overall evaluation of condominium management. As a result, the issues relating to the condominium management in Taiwan are not known.* »

(Hsieh 2009)

Les *condominiums* (immeubles en copropriété) sont apparus à Taïwan dans les années 1960 ; leur nombre a explosé au milieu des années 1990. Les difficultés posées par la gestion de ces copropriétés ont alors été inscrites à l'agenda politique⁴⁴, donnant lieu en 1993 à une loi encadrant le fonctionnement de la copropriété, le *Condominium Act*, inspirée de la législation de l'Europe continentale, ainsi qu'à une série d'études et de recherches sur la gestion des copropriétés (Hsieh 2009). Depuis 1995, chaque copropriété doit déclarer un organe de gestion. L'organisation de la copropriété peut prendre trois formes : la gestion par les copropriétaires ; le transfert partiel à une société privée ; la gestion par une société privée (Hsieh 2009). On retrouve ici les quatre types de gestion classiques : *gestion professionnelle*, *gestion partenariale*, *gestion par les copropriétaires* et, en creux, *non-gestion*⁴⁵. Plus la copropriété comporte de lots (*units*) et plus les charges collectives sont élevées, plus les copropriétaires ont tendance à faire appel à une société de gestion privée (Hsieh 2009). En 2004, moins de 60% des immeubles datant d'avant 1995 avaient déclaré un organe de gestion ; les moins susceptibles de s'être organisés étant les résidents des immeubles les plus vieux, les plus petits et de ceux de moins de 5 étages (Hsieh 2009).

Un article (Hsieh 2009) traite en particulier des difficultés de gestion des copropriétés taïwanaises. L'auteur se base sur des questionnaires remplis par les gestionnaires et certains habitants de près de cent soixante copropriétés réparties dans quatre grandes villes taiwanaises, ainsi que sur quinze entretiens d'experts de la copropriété, afin d'identifier les difficultés de gestions auxquelles les copropriétés sont confrontées au milieu des années 2000. L'auteur identifie les enjeux suivants : règlements intérieurs imparfaits et source de conflits ; manque de planification des travaux de rénovation (plan pluriannuel de travaux inexistant ou non respecté) ; manque d'implication des copropriétaires dans les organes de gestion (faible présence aux assemblées générales, difficultés à constituer un comité de gestion) ; manque d'activités communautaires ; maintenance des équipements insuffisante ;

⁴⁴ Les articles lus ne permettent pas de déterminer le processus exact de mise à l'agenda.

⁴⁵ Voir le paragraphe : Théorie de la copropriété, page 18



manque de rénovations majeures, pourtant indispensables pour assurer la pérennité des immeubles ; fond prévisionnel de travaux insuffisant et retards de paiement des charges (dans 12% des copropriétés, plus de 5% des copropriétaires sont en retard de paiement) ; mauvais archivage des documents relatifs à la copropriété, souvent en partie perdue lors des transferts de gestion ; décalage entre la satisfaction moyenne des gestionnaires et l'insatisfaction déclarée par les occupants, qui se plaignent principalement du manque d'activités communautaires, d'un sentiment d'insécurité et de la qualité du nettoyage réalisé ; la faible assistance du gouvernement, qui n'informe pas les copropriétaires, ne leur propose ni manuels de référence, ni formation, ni consultation téléphonique, ni subvention⁴⁶.

L'article compare la situation des copropriétés taiwanaises et japonaises. Celles-ci apparaissent comme mieux organisées: les copropriétés sont systématiquement dotées un règlement intérieur ; leurs habitants y résident plus longtemps, facilitant leur implication dans la copropriété ; les gestionnaires fixent fréquemment des programmes de rénovations ambitieux (83% des copropriétés enquêtées), ont rarement à faire face à des impayés (seules 6% des copropriétés enquêtées y sont confrontées), ont des fonds de rénovations conséquents et des documents de gestion au complet. 61% des occupants sont satisfaits (contre 49% à Taiwan).

<u>Etats relatifs de la gestion des copropriétés</u>	<u>Taiwan</u>	<u>Japon</u>
Règlement intérieur et règles associées :		
- Existence d'un règlement intérieur	82%	Quasi 100%
Fonctionnement de la copropriété :		
- Gestion complètement professionnelle	6%	89%
- Tenue annuelle d'une Assemblée Générale	97%	99%
- Tenue d'une réunion du comité de gestion plus d'une fois par mois	79%	41%
- Intention de déménager	52%	27%
Activités communautaires		
- Organisation annuelle d'activités communautaires	86%	55%
- Exercice annuel d'alarme incendie	14%	38%
Maintenance de la copropriété		
- Mise en place de programmes de rénovation majeurs	Quasi nul	83%
Difficultés financières		
- Plus de 5% des occupants ont des retards de paiement des charges courantes	12%	6%
- Fond de rénovation insuffisant pour les besoins futurs	Quasi nul	78%
Difficultés d'administration générale		

⁴⁶ On trouvera d'autres données sur les copropriétés taiwanaises dans (Chu 2012). Sur les 130 copropriétés étudiées dans l'article, les immeubles sont âgés de dix ans en moyenne et sont majoritairement occupés par des propriétaires occupants : entre 2 et 5 % des appartements sont loués et 1 à 5 % sont vacants. Les charges vont de 20 à 250\$NTD par mètre carré et par mois, avec une moyenne de 75\$NTD, soit environ 0,50 à 7€/m² (taux de change de 2009).



- Archivage incomplet des plans et des spécifications techniques des immeubles	26%	3%
Satisfaction vis-à-vis de la gestion de la copropriété		
- Les occupants sont satisfaits de la gestion actuelle de la copropriété	49%	61%

Tableau 2 : Qualité de la gestion des copropriétés à Taïwan et au Japon

Reproduit d'après (Hsieh 2009) ; Traduction de l'auteur

Cet article a l'intérêt de se consacrer explicitement aux difficultés de gestion des copropriétés, dans un cadre où les lois sur la copropriété sont récentes mais fonctionnelles. On y trouve des similitudes et des différences avec la situation française. Il existe un décalage temporel d'une trentaine d'année entre les deux pays : le développement des immeubles en copropriété et de la législation s'y rapportant date des années soixante en France et des années quatre-vingt-dix à Taïwan. En 2010, la situation taiwanaise présente bien des ressemblances avec la situation française des années quatre-vingt : une législation jugée globalement satisfaisante, mais une tendance fréquente des gestionnaires à ne pas suffisamment entretenir les immeubles, à assurer un entretien minimal sans planifier ni budgétiser de travaux majeurs ; le maintien de conflits de voisinage et la difficulté à mobiliser les copropriétaires. La paupérisation des occupants n'apparaît cependant pas comme une difficulté à Taïwan ; cette différence mériterait d'être examinée plus précisément. Etant donné le décalage temporel, la question de la rénovation des copropriétés devrait commencer à se poser plus fortement à Taïwan dans les années à venir, quand les immeubles des années quatre-vingt-dix arriveront à la fin d'un cycle de vie. On notera également le caractère communautaire attendu de la vie dans les immeubles taiwanais en copropriété (Hsieh 2009).

Japon : un suivi statistique des copropriétés

Comme nous venons de le voir, un article relatif aux copropriétés taiwanaises (Hsieh 2009) évoque le cas du Japon. En suivant les références de l'article, il m'a été possible d'accéder aux rapports publics (en japonais) relatifs aux copropriétés japonaises. Il en ressort que depuis 1987, une enquête par questionnaire, réalisée tous les cinq ans, évalue le fonctionnement des copropriétés japonaises. Deux types de questionnaires sont envoyés. Le premier est adressé au président du conseil de gestion, qui peut être un particulier ou un professionnel. Le second est destiné aux propriétaires occupants : deux questionnaires sont envoyés par copropriété enquêtée. Ces questionnaires balayent les différents aspects de la copropriété : son organisation (tenue d'assemblées régulières, composition du conseil de gestion, etc.) ; sa gestion (état des contrats en cours, assurances, existence de plan de travaux annuels et pluriannuels) ; son état financier et sa comptabilité (chiffre d'affaires annuel, montant des travaux, existence et montant du fond de rénovation) ; son occupation (caractéristiques des occupants) ; ses difficultés (difficultés rencontrées dans l'organisation, la gestion, les finances, les travaux, les relations de voisinage). Les questionnaires envoyés



aux copropriétaires les interrogent également sur leur connaissance de la copropriété, en particulier au moment de l'achat. Les enquêtes se sont progressivement étoffées : le nombre de copropriété enquêtées a progressé, d'un peu moins de mille réponses valides en 1987, à plus de deux mille actuellement ; certaines questions ont été ajoutées, par exemple concernant le fond de rénovation (rendu obligatoire après 1987). Les résultats font l'objet d'une publication, disponible en ligne sur le site du Ministère MLIT (Ministère du Territoire, des Infrastructures et des Transports).

Ce cas est intéressant à deux titres. Premièrement, le questionnaire est centré sur la copropriété en tant qu'organisme de gestion : les questions posées concernent quasi-exclusivement les deux aspects de la copropriété que sont la gestion et l'entretien du bâti. La copropriété comme habitation n'est que peu renseignée (aucune question ne porte sur l'état des logements ou sur le positionnement de la copropriété dans le marché immobilier). Au Japon, la copropriété est donc abordée comme une communauté gérant ensemble un même espace, là, où, en France, elle est d'abord abordée sous le prisme de l'habitat. Deuxièmement, pour obtenir un aperçu du fonctionnement des copropriétés, le ministère se base sur une enquête spécifique et non pas, comme en France, sur des données indirectes (occupants, prix du mètre carré). Cela illustre bien le besoin, pour saisir les enjeux de gestion d'une copropriété, de la nécessité de questionnaires ad hoc – les données issues des sources fiscales ou d'organismes sociaux ne pouvant apporter de renseignement qu'à l'échelle de l'individu, non de la copropriété. Malheureusement, je n'ai pu trouver aucun écrit relatif aux copropriétés japonaises rédigé en anglais, à l'exception de (Hsieh 2009) : les configurations locales dans lesquelles cette enquête statistique s'inscrit demeurent donc largement dans l'ombre.

Hong-Kong : rénover pour assurer la sécurité publique

Dernier territoire présenté dans cette revue bibliographique, la région administrative de Hong-Kong est également le lieu où les publications relatives aux difficultés des copropriétés et à leur rénovation sont les plus étoffées.

La Région administrative spéciale de Hong Kong de la République populaire de Chine, ancienne colonie britannique, a conservé un système juridique et politique propre depuis sa rétrocession à la Chine. L'île relève d'un système juridique de type *Common Law*. Sa forte densité (6 405 hab. /km²), ses contraintes géographiques et sa prospérité économique ont induit un développement urbain dense et très vertical. Dès la fin des années soixante, la copropriété (*condominium ownership*) est devenue le mode de production de logement dominant, sans qu'y soit associée une législation spécifique. C'est en général le promoteur qui assurait la gestion des parties communes, sans que les propriétaires soient consultés : la gestion des copropriétés s'apparentait ainsi plutôt à la gestion d'immeubles locatifs – immeubles qui constituaient, dans les années 1960, la majorité du marché du logement à



Hong Kong (Yip & Forrest 2002). L'île rejoint ainsi le constat fait en Roumanie, selon lequel les habitudes de gestion locative se maintiennent plusieurs années après la création de la structure juridique de la copropriété (Soaiata 2012).

La gestion des copropriétés demeure cependant largement aux mains des promoteurs-gestionnaires. Ce n'est qu'en 1970 qu'une loi permet la formation d'un comité de propriétaires, à condition que plus de la moitié des copropriétaires en fassent la demande. Les évolutions législatives qui suivront, en 1993 puis en 2000 demeurent dans la même logique : donner possibilité aux copropriétaires qui le souhaitent de se constituer en comité, afin d'intervenir dans la gestion de leur copropriété. En pratique très souvent, la majorité des grandes copropriétés restent gérées par le promoteur ; les actes de la copropriété (*Deed of Mutual Covenant, DMC*) sont d'ailleurs souvent rédigés de manière à les consacrer comme gestionnaire unique, sans compte à rendre aux copropriétaires. Ce règlement étant très complexe à changer (il faut l'unanimité de l'ensemble des votants, or le promoteur s'est souvent réservé une voix), un comité de gestion peut n'avoir, dans les faits, que très peu de pouvoirs. Au début des années 2000, la représentation dominante au sein du gouvernement et soutenue par les promoteurs, est que ces professionnels sont bien plus compétentes que les propriétaires pour gérer les copropriétés, en particulier les plus grandes, qui comptent entre quelques centaines et plusieurs milliers de logements (Yip & Forrest 2002). La plupart de celles-ci sont d'ailleurs encore sous un régime de gestion professionnelle. Les chercheurs émettent l'hypothèse que les propriétaires ne s'organisent pas en comité tant qu'ils sont satisfaits de la gestion par le promoteur-gestionnaire. Les règles de majorité ne favorisent pas non plus un sentiment de représentativité des assemblées générales : par le jeu des majorités, si 10% des copropriétaires sont présents en Assemblée générale et que la moitié d'entre eux (c'est-à-dire 5% des copropriétaires) est favorable à une mesure, celle-ci est entérinée. Tout ceci explique que l'implication des copropriétaires dans leur copropriété soit particulièrement faible à Hong-Kong. Au total, sur les 42 000 immeubles potentiellement concernés par la création de comités de copropriétaires, on ne dénombre au début des années 2000 que 6 000 comités de copropriétaires (Yip & Forrest 2002, p709-710).

La mise à l'agenda public de la gestion des copropriétés est, en revanche, relativement ancienne : dans les années 1980, la mobilisation de copropriétaires contre leur manager a donné lieu à un rapport sur la gestion des *condominiums* (Yip & Forrest 2002). Mais c'est à partir des années 2000 que le sujet de la dégradation des copropriétés émerge (Chan & Choi 2015). Le problème public qui a émergé à Hong Kong est celui de la sécurité publique : la dégradation des immeubles est perçue comme potentiellement dangereuse pour leurs occupants et pour la sécurité publique, en particulier via les chutes de matériaux. Les immeubles concernés sont les « vieux » immeubles (plus de trente ans) de plus de trois étages. Les politiques publiques d'incitation à la rénovation comprennent une politique d'information (communications dans les médias, guides d'information), la possibilité de mettre en demeure les copropriétaires (mise en demeure pour diagnostic technique,



réalisation et travaux et/ou démolition), des poursuites légales (les copropriétaires ne réalisant pas les travaux de sécurité s'exposent à une amende et une peine d'emprisonnement). En 2012 a été instauré un programme d'inspection décennal, obligatoire, de l'état des immeubles de plus de trois étages (*Mandatory Building Inspection Scheme*, MBIS). Tous les dix ans, les copropriétaires doivent mandater un inspecteur assermenté pour évaluer l'état des parties communes ayant un impact sur la sécurité publique (en particulier l'état des façades, des éléments de structure, de la sécurité incendie). Ce programme est appuyé par une campagne d'information et des incitations financières (Chan & Choi. 2015). Ce programme de rénovation se trouve confronté à plusieurs difficultés. Un article (Chan & Choi 2015) porte sur la classification par les professionnels publics et privés du secteur des difficultés auxquelles le MBIS est confronté. Arrivent en tête les difficultés de coordination entre copropriétaires et gestionnaires et les conflits au sein des copropriétaires, suivies du manque de connaissance des copropriétaires vis-à-vis du fonctionnement de la copropriété, puis des difficultés financières des copropriétaires. Les autres recherches hongkongaises insistent sur les problèmes de prise de décision, les conflits et le manque de connaissance des copropriétaires.

Cette mobilisation du gouvernement sur la rénovation des immeubles anciens s'accompagne d'une série de recherches sur la copropriété. L'article de D. Chan et T. Choi, est le dernier article en date d'une série, entamée avec celui de N. Yip et R. Forrest, consacrée à l'état de dégradation des immeubles à Hong-Kong et aux difficultés de rénovation de ces immeubles. Dans l'intervalle, pas moins de dix articles de recherche, doublé d'un livre et de quatre mémoires d'étudiants, ont été publiés sur le sujet. Une quinzaine de chercheurs ont travaillé dans des domaines allant des sciences de l'ingénieur (évaluation de la dégradation des immeubles et du coût de réhabilitation, publiés dans des journaux tels que *The Structural Engineer*, *Journal of Building Appraisal*, *Structural Survey - Journal of Building Pathology and Refurbishment*) aux sciences sociales (étude des copropriétaires en charge de la rénovation de leurs immeubles, difficultés rencontrées dans mise en œuvre des rénovations, publiés dans *Housing Studies* ou *Social Indicator Research*).

Le cadre cognitif mobilisé est très différent de celui qui prévaut en France (les conditions d'habitation). Les politiques publiques ne ciblent pas les mêmes enjeux. Ainsi, par exemple, les immeubles de moins de trois étages font l'objet d'obligations allégées car « posant moins de problèmes de sécurité publique » (Chan & Choi 2015 p99) ; la question de la qualité de l'intérieur des logements n'est pas soulevée. La majeure partie des immeubles à rénover étant des copropriétés et celles-ci s'avérant plus problématiques que les immeubles en monopropriété, pouvoirs publics et recherches se sont alors penchés sur la question de la rénovation des immeubles en copropriété (Chen & Webster 2005, Lai Chan 2004, cité par Chan & Choi 2015). La capacité des copropriétaires à assurer les travaux d'entretien n'est posée que suite à la constatation des difficultés à mettre en œuvre les plans de rénovations dans certains immeubles. Un autre point essentiel du cadre cognitif hongkongais est, me



semble-t-il, le peu de crédit accordé aux copropriétaires dans la gestion de leur copropriété. Les gestionnaires professionnels étant perçus comme plus compétents (Yip & Forrest 2002), les préoccupations portent au final assez peu sur le cadre législatif des copropriétés, bien que les articles évoquent les difficultés d'organisation entre copropriétaires et l'existence de nombreux immeubles sans aucune organisation.

Malgré ces différences, certaines difficultés sont communes avec la France. La qualité de la construction des immeubles dans les années soixante et soixante-dix s'avère être un problème récurrent (Leung Yui 2004, cité par Chan & Choi 2015). Plus intéressant encore, l'article (Yip & Forrest 2002) mentionne l'existence de copropriétés vétustes, avec de forts besoin de rénovation, accueillant des ménages pauvres, souvent âgés, et n'ayant pratiquement aucun système de gestion⁴⁷. Ces copropriétés sont évoquées à trois reprises dans l'article : elles représenteraient la majeure partie des copropriétés « sans organisation » ; elles soulèvent le problème de l'incapacité financière des copropriétaires à assumer certaines rénovations ; enfin, en conclusion, les auteurs décrivent le processus de paupérisation de ces copropriétés, processus proche des descriptions françaises de la spirale de dégradation des copropriétés. Cependant, si ces copropriétés sont connues des auteurs, elles ne semblent pas avoir fait l'objet de recherches : aucune référence n'est proposée à leur endroit, à part une référence sur les conflits entre copropriétaires riches et pauvres aux Etats-Unis (Major 1992, cité par Yip & Forrest 2002). Aucun des quinze articles suivants portant sur Hong-Kong ne développera spécifiquement cette question des copropriétés vétustes, pauvres et sans organisations : le dernier article en date (Chan & Choi 2015) ne propose pas plus de référence à ce sujet que ne le faisait celui de N. Yip & R. Forrest dix ans plus tôt.

En conclusion, plutôt que de chercher à développer une législation spécifique aux copropriétés, comme en Ecosse, en Angleterre, en Australie ou aux Etats-Unis, la stratégie hongkongaise pour améliorer la gestion des immeubles s'est portée sur le développement de filiales de gestionnaires professionnels au sein des grands promoteurs (Yip & Forrest 2002), doublée d'une politique d'incitation à la rénovation des éléments potentiellement dangereux des immeubles (façades pouvant se décrocher, sécurité incendie, etc.). Hong Kong est un bon exemple d'une intervention publique sur le phénomène de dégradation des copropriétés, avec un cadre cognitif très différent du cadre français. Le problème public de la dégradation des copropriétés y prend la forme de l'obsolescence des immeubles de plus de trois étages, entraînant des risques pour la sécurité publique via les chutes de matériaux et les incendies. Ce problème public est récent (années 2000) et s'est accompagné d'un

⁴⁷ « [] there is a fourth type where there are minimal or even non-existent management arrangements. In most cases this involves buildings which are dilapidated, old and usually low rise in the inner-city areas. They have been neglected for decades and cannot form an owners' corporation. In some cases, minimum management of cleaning and maintenance are still installed with subcontractors (often the cleaning agent) who take the responsibility for collecting charges from individual owners or tenants. » (Yip & Forrest 2002, p712)



programme de recherche et d'évaluation du problème et de la politique publiques. Parmi les immeubles s'avérant les plus problématiques, on trouve que les copropriétés obsolètes, pauvres et non gérées sont l'un des cas où l'application de la politique de sécurisation des immeubles s'avère limitée. Ces copropriétés n'ont pourtant visiblement fait l'objet d'aucune recherche spécifique.

Rénovation des copropriétés à Hong Kong

- Chan, D. K.W & Choi T. N.Y (2015), Difficulties in executing the Mandatory Building Inspection Scheme (MBIS) for existing private buildings in Hong Kong, *Habitat International*, 48, pp.97-105
- Chan, J. K. W., & Morris, D. A. (1997). Problem building structures and public safety: the case of Hong Kong. *The Structural Engineer*, 75(11), 198e199.
- Chen, S. C. Y., & Webster, C. J. (2005). Homeowners association, collective action and the costs of private governance. *Housing Studies*, 20(2), 205e220.
- Hui, E. C. M., Wong, J. T. Y., & Wan, J. K. M. (2008). The evidence of value enhancement resulting from rehabilitation. *Facilities*, 26(1/2), 16e32.
- Kangwa, J., & Olubodun, J. (2003). An investigation into home owner maintenance awareness, management and skill-knowledge enhancing attributes. *Structural Survey*, 21(2), 70e78.
- Lai, L. W. C., & Chan, P. Y. L. (2004). The formation of owners' corporations in Hong Kong's private housing estates: a probit evaluation of Mancur Olson's group theory. *Property Management*, 22(1), p55-68.
- Leung, A. Y. T. (Ed.), *Building dilapidation and Rejuvenation in Hong Kong*, Hong Kong Institute of Surveyors and City University of Hong Kong, Hong Kong.
- Yau, Y. (2010). Engaging homeowners in building cares in Hong Kong: drivers and barriers. *Journal of Building Appraisal*, 6(1), p35-48.
- Yau, Y., Ho, D. C. W., & Chau, K. W. (2008). Determinants of the safety performance of private multi-storey residential buildings in Hong Kong. *Social Indicators Research*, 89(3), p501-521.
- Yau, Y., Ho, D. C. W., Chau, K. W., & Lau, W. Y. (2009). Estimation algorithm for predicting the performance of private apartment buildings in Hong Kong. *Structural Survey*, 27(5), p372-389.
- Yip, N. M., & Forrest, R. (2002). Property owning democracies? Home owner corporations in Hong Kong. *Housing Studies*, 17(5), p703-720.



VI. Autres approches

Au cours de ma recherche bibliographique, plusieurs des angles d'approches sur les copropriétés se sont avérés éloignés de mes propres questionnements. Pour ces thèmes, je me suis contentée d'identifier rapidement le débat de recherche, en repérant quelques revues et articles de référence.

Sociologie de la copropriété

La copropriété, en tant qu'espace habité, fait l'objet de recherches sociologiques, qui s'inscrivent de manière plus large dans une sociologie de l'habiter. Ces recherches sont toutefois peu nombreuses (Blandy et al. 2006, p.2365).

Quelques articles de sociologie de la copropriété

Residents' perspectives on safety support needs in different types of housing areas, Agneta Kullberg, Cecilia Nordqvist, Toomas Timpka, and Kent Lindqvist, *Scandinavian Journal of Public Health*, August 2011; vol. 39, 6: pp. 590-597

Families in Flats, Revisited, Stephen Appold and Belinda Yuen, *Urban Studies*, March 2007; vol. 44, 3: pp. 569-589

Shearmur, J., 2002. Living with a Marsupial Mouse. *Policy* 18(2): 19–22

Copropriétés issues de la vente de logements sociaux

Certains pays, ex-URSS en tête, ont procédé à la mise en vente d'appartements situés dans des immeubles de logements sociaux. Cette forme particulière de copropriété se retrouve confrontée à deux problèmes spécifiques: la pauvreté de leurs copropriétaires, qui, en tant qu'anciens locataires du logement social, appartiennent aux franges modestes de la population et la mainmise de l'ancien propriétaire bailleur sur la gestion, démobilisant ainsi les copropriétaires, qui s'investissent moins dans la gestion et payent moins leurs charges. Cette situation fait écho aux projets français de revente des logements sociaux à leurs locataires, mais aussi au cas d'une des copropriétés étudiée dans la thèse, gérée une dizaine d'année par le bailleur social possédant une part importante des logements de la copropriété.

En Ecosse

Atherton, G., (1990), *The Right to Buy in Scotland: Purchasers Experiences*. Glasgow: Scottish Consumer Council.



CURS, (1999), *The Condition of Former Right to Buy Properties and Innovative Approaches to their Management and Maintenance*, Scottish Homes Precis, 104. Edinburgh: Scottish Homes.

Leather, P., and Anderson, K., (1999), *The condition of former right to buy properties and innovative approaches to the management and financing of repair work*, Research Report, 74. Edinburgh: Scottish Homes.

PIEDA, (1990), *Repair and Maintenance of Properties in Mixed Ownership*. Edinburgh: Scottish Office Building Directorate.

Russell, F., and Welsh, J., (1998), *Factors in common: how local authorities manage common repairs to property in mixed ownership in Scotland*. Glasgow: Scottish Consumer Council

Voir aussi la littérature proposée sur les anciens pays de l'Union Soviétique (p.39).

Gérer les copropriétés [littérature positiviste⁴⁸]

Une partie de la littérature positiviste consacrée aux copropriétés s'intéresse à la gestion des parties communes dans le cadre plus large de la théorie sur les *biens publics exclusifs* (« *exclusif public goods* », Olson 1965 cité par Chu et al. 2013) ou *ressources mises en commun* (« *common pool resources* », CPRs, Ostrom et al 1994 cité par Chu et al. 2013). La gestion de la copropriété, comme tout autre bien collectif, pose la difficulté du passager clandestin : si l'implication de quelques copropriétaires garantit une meilleure qualité de gestion, il est plus rentable pour un copropriétaire que ce soient les autres qui s'impliquent (Chu et al. 2013). Le système législatif dans lequel les copropriétés évoluent va également influencer sur la capacité de celles-ci à s'organiser et à prendre des décisions. Les articles consacrées à cette question se retrouvent à la fois dans les revues d'économie urbaine (*Journal of Urban Economics, Regional Science and Urban Economics, Urban Studies*) et dans les revues consacrées à l'immobilier (*Journal of Real Estate Research, Facilities, Journal of Property Research, Property Management*).

Gérer les copropriétés : recherches positivistes

Chinloy, P. and Maribojoc, E. (1998) Expense and rent strategies in real estate management, *Journal of Real Estate Research*, 15(3), pp. 267–282.

Chu F-N., Chang C-O., Sing T.F., 2013. Collective Action Dilemmas in Condominium Management, *Urban Studies*, vol. 50, 1: pp. 128-147

Knapp, K. (1991) Private contracts for durable local public good provision, *Journal of Urban Economics*, 29, pp. 380–402.

Olson, M. (1965) *The Logic of Collective Action*. Cambridge, MA: Harvard University Press

⁴⁸ En ce qui concerne la distinction entre littérature positiviste et interprétativiste (dans laquelle cette recherche s'inscrit) et son impact sur les revues bibliographiques, voir (Haverland & Yanow 2012) (anglophone).



- Ostrom, E., Gardner, R. and Walker, J. (1994) *Rules, Games, and Common-pool Resources*. Ann Arbor, MI: University of Michigan Press
- Rosenberg, S. B. and Corgel, J. B. (1990) Agency costs in apartment property management contracts, *AREUEA Journal*, 18(2), pp. 184–201.
- Sirmans, G. S. and Sirmans C. F. (1991) Property manager designations and apartment rent, *Journal of Real Estate Research*, 7(1), pp. 91–106.
- Sirmans, G. S., Sirmans C. F. and Turnbull, G. K. (1999) Prices, incentives and choice of management form, *Regional Science and Urban Economics*, 29, pp. 173–195.
- Springer, T. M. and Waller, N. G. (1996) Maintenance of residential rental property: an empirical analysis, *Journal of Real Estate Research*, 12(1), pp. 89–99.
- Walters, M. (2002) Transaction costs of collective action in Hong Kong high rise real estate, *International Journal of Social Economics*, 29(4), pp. 299–314.
- Walters, M. and Kent, P. (2000) Institutional economics and property strata title: a survey and case study, *Journal of Property Research*, 17(3), pp. 221–240.
- Yip, N.-M., Chang, C.-O. and Hung, T.-Y. (2007) Modes of condominium management: a principal–agent perspective, *Facilities*, 25(5/6), pp. 215–226.
- Yiu, C. Y., Wong, S. K. and Yau, Y. (2006) Property management as property rights governance: exclusion and internal conflict resolution, *Property Management*, 24(2), pp. 87–97.

Modéliser les décisions de travaux en copropriété [littérature positiviste]

Un autre pan des recherches positivistes se consacre à la modélisation des décisions de travaux et/ou des effets des décisions de travaux sur les prix de vente des appartements. Si certains se concentrent sur les propriétaires individuels, dont les décisions sont plus faciles à modéliser (Jakob 2007), d'autres tentent de modéliser les processus de décision au sein des copropriétés (Lee et al. 2013). Cette littérature se retrouve dans des journaux *d'Urban Studies* ou de *Real Estate Studies* tels que *Journal of Urban Economics*, *Urban Studies*, *Journal of Real Estate Research*. Les mots-clés proposés peuvent être génériques, tels que « house prices », « repairs » (Lee et al. 2013)..

Modéliser les décisions de travaux ou les difficultés de gestion (littérature positiviste)

- Baker K., Kaul B.(2002) Using multiperiod variables in the analysis of home improvement decisions by homeowners, *Real Estate Economics*, 30(4), pp. 551–566.
- Banfi S., Farsi M., Filippini M., Jakob M., (2008) Willingness to pay for energy-saving measures in residential buildings, *Energy Economics*, 30, pp. 503–516.
- Fang-Ni Chu, Chin-Oh Chang, and Tien Foo Sing, 2013 Collective Action Dilemmas in Condominium Management, *Urban Studies*, January 2013; vol. 50, 1: pp. 128-147.,
- Gyourko J., Saiz A.(2004) Reinvestment in the housing stock: the role of construction costs and the supply side, *Journal of Urban Economics*, 55, pp. 238–256.
- Jakob M.(2007) The drivers of and barriers to energy efficiency in renovation decisions of



single-family home-owners. *Working Paper No. 56*, Centre for Energy Policy and Economics, Zurich.

Lee, S., Ries, J., & Somerville, C. T. (2013). Repairs under imperfect information. *Journal of Urban Economics*, 73(1), 43-56.

Martinaitis V., Rogoža A., Bikmaniene I. (2004) Criterion to evaluate the 'twofold benefit' of the renovation of buildings and their elements, *Energy and Buildings*, 36, pp. 3–8.

Plaut P. O., Plaut S. E., (2010) Decisions to renovate and to move, *Journal of Real Estate Research*, 32, pp. 461–484.

La copropriété dans les pays en voie de développement

Un de mes regrets est de n'avoir identifié pratiquement aucune publication portant sur des pays en voie de développement. Les seules publications identifiées se situent en Amérique latine et portent sur la question des *gated communities*. Ce concept y rencontre en effet un grand succès auprès des classes moyennes à supérieures, mais aussi après des classes populaires (voir ci-dessous, Vargas 2006).

Aucune publication n'a été identifiée concernant les difficultés rencontrées par les copropriétés dans ces pays. A ce sujet, deux hypothèses me semblent plausible. La première est que ces difficultés sont perçues à travers un cadre cognitif particulier que je n'ai pas identifié ; ne connaissant ni les termes idoines ni les revues de référence, je n'ai pu accéder au débat de recherche. La deuxième hypothèse est que, bien qu'il existe des copropriétés dégradées, aucune recherche anglophone n'y soit consacrée. La troisième hypothèse serait qu'il n'existe pas de copropriété dégradée dans ces pays : la structure de la propriété et les difficultés d'accès à un logement standard étant telles que les copropriétés sont plutôt occupées par des ménages moyens à aisés, les populations les plus fragiles se voyant reléguées dans des bidonvilles ou dans des immeubles de rapport insalubres.

L'exemple de la copropriété de São Vito, évoquée par D.Agier dans un colloque français (/CRPV PACA 2012, p.49) laisse à penser que la deuxième hypothèse est la plus vraisemblable. Cette tour de 27 étages, habitée par des populations pauvres et marginalisées, est devenue un symbole du « *cortiço vertical* » (bidonville vertical) et a finalement été expropriée en 2004, puis démolie en 2011⁴⁹. Il semble cependant qu'aucune recherche n'en fasse mention⁵⁰.

Vargas, J. H. C. (2006). When a Favela Dared to Become a Gated Condominium The Politics of Race and Urban Space in Rio de Janeiro. *Latin American Perspectives*, 33(4), 49-81.

⁴⁹ Wikipedia : https://en.wikipedia.org/wiki/Edifício_São_Vito (consulté le 9 juillet 2015)

⁵⁰ Recherche sur GoogleScholar avec les termes « são vito »+« são paulo » le 9 juillet 2015. Langues consultées : français, anglais, portugais.





Synthèse

Cette revue bibliographique balaye des domaines très vastes, tant en termes académiques que géographiques. Plusieurs tableaux en synthétisent les apports. Le premier, destiné aux chercheurs qui souhaiteraient approfondir cette revue bibliographique, revient sur les publications académiques identifiées (Tableau 3, p. 58). Le second rassemble, pour l'ensemble des pays, les difficultés rencontrées par les copropriétés, thème par thème (Tableau 4, p.60). Le troisième liste les phénomènes de dégradation identifiés (Tableau 5, p.61). On trouvera également en annexe un tableau récapitulatif, pays par pays, des difficultés rencontrées et des politiques publiques déployées (p.81 à 84).

Revue et mots-clés relatifs aux copropriétés à l'international

Comme expliqué en introduction, l'identification des lieux de débat académique autour de la question des copropriétés a été une étape difficile de cette revue bibliographique. Le champ de recherche autour des enjeux de gestion et de rénovation des copropriétés semble assez peu structuré puisque l'on ne trouve aucune revue de littérature, à l'exception de (McCabe 2011) sur la question spécifique de la relation entre copropriétés américaines et gouvernement privé.

Au lecteur francophone qui souhaiterait se repérer dans la littérature sur les difficultés des copropriétés à l'international, il semble possible de proposer quelques points de repères. Les articles de référence indiqués au fil du texte en sont un. Le second consiste à s'orienter par revue. Au moins cinq types de revues traitent des copropriétés, dans le domaine de l'urbanisme, du logement, du juridique, de la construction et de l'économie. Un troisième point de repère pourrait être les mots-clés mobilisés par les articles. Cependant, à l'heure actuelle, aucun mot-clé fédérateur ne semble avoir émergé dans la littérature académique. Ces trois approches sont synthétisées dans le tableau ci-dessous :



Domaine	Revues	Mots-clés possibles	Articles
Urban Studies	Urban Studies	gated communities condominium common interest development, renovation, multi-owned residential development	Blandy et al. 2006 Chu et al 2013 Chen 2011 Cirman et al. 2013
	Cities	Condominium homeowner association	Huong & Sajor 2010
	GeoJournal	Gated communities private communities	Brunn 2006 McKenzie 2006
Housing Studies	Housing Studies	Condominium, CIDs HOA, Homeowner Association Homeowner corporation housing privatization property condition housing maintenance	Blunt et al 1998 Lee 1998 Soaita 2012 Yip & Forrest 2002
	Habitat International	Condominium management building safety old private building dilapidated buildings	Chan & Choi 2015 Hsieh 2009 Quah 1992
	Housing Policy Debate	Common-interest housing	McKenzie 2003
Etudes juridiques	Public Administration Review	Homeowner Association private governments	McCabe 2011
	University of Pennsylvania Law Review	Homeowner Associations	Ellickson 1982
Ingeneering studies	Building Research & Information	building renovation building stock owner-occupied housing	Gram-Hanssen 2014 Kohler et al. 2009
Economie	Journal of Urban Economics	Repairs house prices	Lees 2013

Tableau 3 : domaines de recherche, mots-clés, revues et principaux articles identifiés autour du thème de la rénovation des copropriétés



Enjeux relatifs à la dégradation des copropriétés

Le tableau ci-dessous propose une vue synthétique des enjeux relatifs à la copropriété évoqués dans les recherches consultées. Les enjeux identifiés par les acteurs publics français y ont été ajoutés. Au stade actuel de la revue bibliographique, ces enjeux sont à interpréter avec précaution. Ils sont en effet vraisemblablement à la fois liés à l'état des copropriétés dans les pays concernés, à leur environnement juridique, mais aussi à la préoccupation existante envers ces copropriétés.

Les enjeux législatifs apparaissent de manière quasi-systématique : le premier levier à la disposition de la puissance publique vis-à-vis des copropriétés est en effet d'améliorer leur encadrement juridique. Les enjeux de gestion et d'entretien du bâti reviennent également de manière récurrente. En revanche, d'autres problématiques très présentes dans l'action publique française, tels que le phénomène de « propriétaire pauvre », la chute des prix de l'immobilier ou l'inscription dans un environnement urbain déqualifié, ne sont que peu abordés. Les anciens immeubles de logements sociaux ont été regroupés en une seule et même entrée, tant les problématiques se ressemblent au sein des pays (européens) étudiés.

Cadre législatif	Création de la copropriété problématique	Ecosse, Angleterre, Australie, Hong-Kong, Etats-Unis, ex-URSS
	Règlement intérieur problématique	Taiwan, Angleterre, Etats-Unis
	Décisions bloquées faute de majorité	Allemagne, France
Gestion	Pouvoir excessif des professionnels de gestion	Etats-Unis, Angleterre, Australie, Hong-Kong, Ecosse, ex-immeubles de logements sociaux ⁵¹
	Faible implication des copropriétaires	Taiwan, Hong-Kong, France Ex-immeubles de logements sociaux
	Méconnaissance de la copropriété	Hong-Kong, Taiwan, France, Ex-immeubles de logements sociaux
	Gestionnaires mal formés	Etats-Unis,
	Conflits	Hong-Kong, Etats-Unis, France
	Mauvais archivage	Taiwan, Québec
Bâti, entretien du bâti	Bâti de qualité initiale médiocre	Hong-Kong, Canada, France Ex-immeubles de logements sociaux
	Rénovation insuffisante	Taiwan, Ex-immeubles de logements sociaux
	Rénovation inefficace	Canada (leaky condos)
	Fonds de réserve inexistant ou insuffisant, plans pluriannuels de travaux insuffisants	Ecosse, Espagne, Taiwan <i>Contre-exemples : Japon, Suède</i>
	Réhabilitation thermique : enjeu de développement durable	Union Européenne

⁵¹ Ce terme désigne les copropriétés situées en Ecosse et dans les pays issus de l'URSS et dont la création est issue de la vente de logements sociaux à leurs locataires.



Finance	Incapacité financière des copropriétaires à assurer les grosses réparations <i>copropriétaires pauvres</i>	Hong-Kong, France Ex-immeubles de logements sociaux
	Endettement, impayés	Espagne, Italie, Grèce, Allemagne, France
	Recouvrement abusifs des impayés	Etats-Unis
Vie collective	Manque d'activités communautaires	Taiwan, Japon
	Restrictions des libertés individuelles	Etats-Unis
	Délinquance	Etats-Unis, France
Copropriétés dégradées	Existence manifeste de copropriétés dégradées	Hong-Kong (<i>copropriétés « anciennes »</i>) Ex-immeubles de logements sociaux Etats-Unis (<i>cas ponctuels</i>), France
	Menaces pour la sécurité publique ou la sécurité des occupants	Hong-Kong (<i>sécurité publique</i>) France (<i>insalubrité, sécurité publique</i>)
Intervention publique	Améliorations législatives	Tous.
	Information des acquéreurs	Canada, Espagne, France
	Subventions	Ecosse, Japon, Espagne, Taiwan, Hong-Kong, Canada, Pays-Bas, France
	Campagnes de formation ou d'information	Hong-Kong, Japon, Taiwan, France

Tableau 4: Difficultés rapportées par les chercheurs des différents pays étudiés

Cas de dégradation identifiés

La revue bibliographique a permis d'identifier quelques phénomènes de dégradation des copropriétés à travers le monde. On peut schématiquement les regrouper en deux catégories. La première correspond à une tendance générale, au sein d'un pays ou d'une région, des copropriétés à présenter un dysfonctionnement de manière récurrente : impayés fréquents (Espagne, Allemagne, Grèce, Italie) (ARC 2007) ou rénovation insuffisante (Taiwan) (Hsieh 2009). En France, on trouve ainsi une préoccupation générale pour les immeubles datant des années 1945 à 1975, dont le bâti a besoin de rénovations majeures.

La seconde catégorie renvoie à des cas plus polymorphes et souvent plus ponctuels : des copropriétés présentant de multiples dysfonctionnement (bâti dégradé, conflits, mauvaise gestion, copropriétaires incapables de faire face aux charges, etc.) : ce que nous désignerons ici par « copropriétés dégradées ». Notons que, en ce qui concerne les immeubles anciennement détenus par des bailleurs sociaux, ce phénomène de « copropriété dégradée » semble relever des deux catégories : il est à la fois fréquent et polymorphe (Cirman et al. 2013, Norris & Shield 2007).



Pays	Fréquence	Nature des difficultés
France	Phénomène fréquent + cas isolés	Phénomène de dégradation des copropriétés Cas de copropriétés très dégradées
Espagne, Italie, Allemagne, Grèce	Phénomène fréquent	Copropriétés confrontées à des impayés <i>Pas d'information sur le bâti ou la gestion</i>
Ecosse	Phénomène fréquent	Anciens immeubles de logements sociaux se dégradant : problèmes de gestion, d'entretien, d'impayés, populations pauvres <i>Peu d'information sur les autres copropriétés</i>
Canada (Colombie Britannique)	Phénomène fréquent	Bâti dégradé : fuites, humidité, moisissures ; réparations très coûteuses <i>Pas d'information sur les copropriétés où les ménages ne peuvent pas faire face aux réparations</i>
Etats-Unis	Cas isolés	Copropriétés dégradées : bâti dégradé, non rénové, problèmes de gestion, endettement, population pauvre et captive, délinquance, etc. <i>Absence de données permettant d'appréhender l'ampleur du phénomène</i> <i>Pas de recherche académique sur le sujet</i>
Hong-Kong	Phénomène fréquent	Copropriétés vieillissantes (voire dégradées ?) : sans système de gestion, peu entretenues, habitées par des ménages pauvres et âgés. <i>Pas de recherche dédiée à ces copropriétés</i>
Taiwan	Tendance générale	Tendance générale des copropriétés à n'être pas assez entretenues ; conflits fréquents <i>Pas d'information sur les cas les plus difficiles</i>
Ex-URSS	Phénomène très fréquent (majoritaire ?)	Anciens immeubles de logements sociaux devenus des copropriétés dégradées <i>Cas fréquent, dégradation avancée</i> <i>Nombreuses recherches sur le sujet</i>

Tableau 5 : Cas de dégradations relevés





Conclusion

"Un examen de la façon dont se pose la question des copropriétés en difficulté à l'étranger contribue encore à relativiser l'importance des règles juridiques au regard des caractéristiques sociales pour expliquer le plus ou moins bon fonctionnement des copropriétés ; la comparaison internationale reprend alors tout son sens. "

(*Worms/ANIL 2005*, p22)

L'enjeu de cette revue internationale de littérature était de proposer un cadre de référence supranational aux « copropriétés dégradées » françaises et aux politiques publiques qui y sont dédiées. Cette « comparaison imparfaite » (Le Galès 2014) sur le phénomène de dégradation des copropriétés à l'international nous renseigne sur trois points. Tout d'abord, nous pouvons constater que les copropriétés s'inscrivent dans des contextes juridiques, physiques et sociaux très différents. Néanmoins, dans tous les contextes étudiés, des enjeux communs apparaissent, notamment en termes de gestion et de rénovation. Enfin, il apparaît que d'autres thèmes de recherche sont peu explorés, voire à explorer. Nous verrons pour conclure comment cette revue bibliographique permet de pointer certaines particularités des politiques publiques françaises.

Des contextes locaux variés

L'étude du cas d'une quinzaine de pays permet de montrer la grande diversité des contextes nationaux ou locaux dans lesquels les copropriétés s'inscrivent.

Tous les pays évoqués possèdent un régime juridique où plusieurs personnes se partagent la propriété d'un bien immobilier, chacune possédant individuellement son appartement (ou sa maison) et l'ensemble des copropriétaires étant collectivement propriétaire des parties communes. Néanmoins, la structure juridique de la propriété, le mode de gestion des parties collectives et plus généralement l'ensemble du cadre juridique dans lequel ces copropriétés évoluent varient. Ainsi, certaines régions sont-elles encore à préciser leur cadre juridique pour organiser la copropriété (Roberston/Communities Scotland 2002, McKenzie 2003, Blandy et al. 2006, Cirman et al. 2013), là où la France a légiféré dans les années 60 et 70 (Blandy et al. 2006). Certains pays autorisent une gestion professionnelle, où les copropriétaires se voient attribuer un rôle minoritaire (Yip & Forrest 2002), quand d'autres autorisent la participation des locataires à la gestion de leur copropriété (Huong & Sajor 2010). Dans les anciens immeubles de logements sociaux, le bailleur social historique garde souvent la mainmise sur la gestion, les habitants nouvellement copropriétaires n'ayant qu'une influence réduite sur la gestion de leur immeuble (Blunt et al 1998, Roberston/Communities Scotland 2002, Soaita 2012).



Les copropriétés s’inscrivent également dans une histoire et un paysage urbain particulier. Le développement des copropriétés date des années 1960 (France) à 1990 (Hong-Kong) et peut prendre des formes très différentes. Certains *common interest development* américains et est-asiatiques sont de véritables villes ou quartiers de villes (Shearmur 2002, Huong & Sajor 2010, Chen 2011). Si, à Hong-Kong, le développement des copropriétés a été essentiellement vertical (Yip & Forrest 2002), aux Etats-Unis, les agglomérations se développent surtout via des grands lotissements pavillonnaires (McKenzie 2006). Ces lotissements permettent en effet de privatiser les infrastructures d’ordinaire développées par les villes, permettant à celles-ci de privatiser les coûts de l’extension urbaine (McCabe 2011). Dans les pays issus de l’effondrement de l’URSS, la majorité des copropriétés proviennent du transfert des logements publics sociaux à leurs occupants (Norris & Shield 2007).

En conséquence, les représentations associées à la copropriété varient. Aux Etats-Unis, les grandes copropriétés sont présentées comme des gouvernements privés, posant des enjeux spécifiques en termes de citoyenneté (Pacione 2006, McCabe 2011), parfois accusées de privatiser la ville et d’être une forme de sécession urbaine (McKenzie 1994). Au Japon et à Taïwan, la copropriété est abordée comme une communauté gérant ensemble un même espace (Huong 2010), là, où, en France, elle est d’abord abordée sous le prisme de l’habitat. Enfin, à Hong-Kong, les copropriétaires ne sont pas considérés comme les décideurs légitimes de la gestion des parties communes (Yip & Forrest 2002).

Des enjeux de gestion et d’entretiens récurrents

Certains enjeux sont pourtant communs à l’ensemble des formes de copropriété, toutes structures juridiques et toutes formes urbaines confondues. En particulier, les enjeux de gestion et de rénovation des copropriétés semblent intrinsèques à la structure juridique et physique de la copropriété. La question des anciens immeubles de logement sociaux semble également récurrente.

Le premier enjeu international relevé dans cette bibliographie est celui de la gestion : les copropriétaires étant collectivement responsables des parties communes, ils doivent s’organiser pour décider de l’entretien et du devenir de leur patrimoine immobilier collectif. Les questions abordées par la sociologie des organisations se retrouvent ici déclinées dans le contexte particulier de la copropriété, en lieu et place d’une administration ou d’une entreprise. Parmi ces questions, la première préoccupation internationale est relative à l’implication des copropriétaires dans la gestion : leur formation et leur (in)compétence pour gérer la copropriété ; les conflits au sein des copropriétaires ; la mobilisation des copropriétaires dans les instances de gestion ; la représentation et le caractère démocratique du fonctionnement de la copropriété (Roberston/Communities Scotland 2002, McKenzie 2006, Hsieh 2009, Cirman 2013, Chan & Choi 2015). La seconde question commune à toutes les gestions est celle de la relation entre copropriétaires et professionnels



de gestion : l'équilibre des forces entre copropriétaires et gestionnaires, parfois entre promoteur, gestionnaire et copropriétaire (Blandy et al. 2006, McKenzie 2006, Yip & Forrest 2002, Cirman 2013) ; les conflits entre copropriétaires et syndic (Roberston/Communities Scotland 2002, McKenzie 2006) ; plus rarement, la formation des professionnels (Blunt et al 1998). Les cas des professionnels peu scrupuleux ou frauduleux, par contre, est peu ressorti, contrairement à la France et à la Belgique (Le Garrec 2010, Lees 2014b). La réponse des gouvernements compétents face à ces enjeux de gestion va généralement se traduire par l'évolution de la législation locale : développement puis améliorations successives d'une législation spécifique aux copropriétés, pour permettre un fonctionnement perçu comme aussi efficace et juste que possible. A cet aspect législatif, commun à tous les pays étudiés, se rajoute parfois une politique d'information et de formation des copropriétaires.

Le deuxième enjeu international est relatif à la copropriété non pas en tant qu'organisation, mais en tant que bâtiment. Si les copropriétaires ne se décident pas à assurer l'entretien de leur ensemble immobilier, celui-ci se dégrade et peut poser des problèmes de sécurité publique (chute de matériaux, incendie), de salubrité (logements insalubres) et/ou de constitution de poches de pauvreté (Yip & Forrest 2002, Le Garrec 2010, Lees 2014a). Selon les pays, l'étendue des recherches consacrées à cette question semble très variable : le phénomène est parfois simplement évoqué en marge d'autres recherches (Brunn & Frantz 2006, Yip & Forrest 2002), quand d'autres y consacrent de longs développements (anciens pays soviétiques, France) (Blunt et al 1998, Cirman 2013). Suite à cette recherche bibliographique, il semble que la plupart des gouvernements étudiés se saisissent de la question de la rénovation des immeubles en copropriété. Le problème public peut être formulé de différentes manières : sécurité publique à Hong-Kong (Yip & Forrest 2002), *leaky condos* au Canada (Bain/ Canada Mortgage and Housing Corporation 2002, /Homeowners Protection Office 1999), délinquance en Californie (Lave Johnston & Johnston-Dodds /California Research Bureau 2002), conditions de logement des ménages pauvres ou amélioration du confort des logements en France et aux Pays-Bas (Meijer 1993, Lefeuvre 2010), ou encore déperdition énergétique à l'échelle de l'Union Européenne (Abreu 2012). Les gouvernements locaux ou nationaux vont intervenir sur cet enjeu de rénovation via la législation encadrant l'organisation des copropriétés (/ARC 2007, /Sénat 2013) et via des politiques publiques dédiées. Celles-ci peuvent aller d'une meilleure connaissance des copropriétés du territoire et de leurs difficultés (rapports ou recherches dédiées, mise en place d'outils statistiques de suivi) jusqu'à l'intervention sur les copropriétés jugées problématiques, en passant par différents outils incitatifs et coercitifs : formation et information, subventions, défiscalisation, mises en demeure de réaliser des travaux, etc. On retrouve alors la plupart des politiques publiques déployées en France, à l'exception des politiques d'interventions globales sur une copropriété (OPAH copropriété, Plan de Sauvegarde) et de la mise sous administration judiciaire : aucun équivalent de ces deux modes d'intervention n'a été identifié.



Troisième thème international, les recherches portant sur la revente des anciens immeubles de logements sociaux à leurs locataires soulignent les nombreuses difficultés issues de ce transfert de propriété : conflit entre bailleur historique, devenu syndic, et nouveaux propriétaires, état moyen à vétuste des immeubles lors de la création de la copropriété, copropriétaires pauvres ne pouvant assumer les travaux de rénovation majeur. En bref, la revente des logements sociaux semble un terreau propice à l'apparition de copropriétés dégradées, surtout quand les structures juridiques adéquates ne sont pas mises en place (Norris & Shield 2007, Roberston/Communities Scotland 2002, Cirman et al 2013).

Thèmes absents des recherches

Si certains enjeux transcendent les contextes urbains, juridiques et sociologiques locaux, d'autres, en revanche, semblent absents des débats académiques. Ainsi, ni la légitimité de l'intervention publique sur les copropriétés ni les copropriétés vétustes et pauvres (hormis les anciens logements sociaux) ne semblent faire l'objet d'attention soutenue.

De manière surprenante, les recherches lues ne se consacrent qu'assez peu au fait que l'intervention publique porte sur un espace privé : la propriété. La réflexion la plus visible sur le rapport entre public et privé est menée aux Etats-Unis autour des *gated communitites as private governments*. Celle-ci adopte le point de vue inverse : les nouvelles copropriétés américaines construites à la périphérie des grandes villes, destinées aux classes moyennes à supérieures, disposant de leur propres infrastructures et de leur système de sécurité sont vues comme une incursion du privé dans la sphère publique. Le caractère partiel de cette revue bibliographique explique peut-être le peu de place accordé à cette question de l'intervention du public dans la sphère privée. En particulier, les articles lus ne se consacrent pas directement à l'étude des politiques publiques intervenant sur la copropriété. Les rares recherches identifiées portant sur l'action des gouvernements retracent plutôt les évolutions juridiques de l'organisation de la copropriété (Blunt et al 1998, Lee et al. 1998, Yip & Forrest 2002, Mckenzie 2006, McCabe 2011) ; l'articulation entre les sphères publique et privée se pose alors dans des termes très différents.

Aucune recherche ne semble se consacrer à la description de copropriétés vétustes et pauvres. Les monographies portent plutôt sur de grandes copropriétés de classes moyennes (Huong & Sajor 2010, Shearmur 2002). Plusieurs articles évoquent néanmoins l'existence de copropriétés habitées par des ménages pauvres, ainsi que les difficultés spécifiques auxquelles elles sont confrontées (Yip & Forrest 2002, McKenzie 2006). Il semblerait que, parmi les copropriétés habitées par des ménages modestes, seules les copropriétés issues de la vente de logements sociaux feraient l'objet d'une attention soutenue (Cirman et al. 2013).

Si les recherches demeurent peu dissertes sur les cas de copropriétés rencontrant de multiples difficultés, l'extension de la revue à la littérature non académique nous permet



d'affirmer qu'au-delà du cas particulier des anciens pays soviétiques, il existe bien des cas de copropriétés rencontrant de multiples difficultés et prises dans une spirale de dévalorisation, notamment en Espagne (/Sénat 2013), en Ecosse (Roberston/Communities Scotland 2002) et aux Etats-Unis (Lave Johnston & Johnston-Dodds/ California Research Bureau 2002). Ces cas mériteraient cependant de bénéficier d'une description plus approfondie.

Questions internationales à explorer

Si cette revue bibliographique permet d'avoir une vision plus nette du phénomène de dégradation des copropriétés, elle soulève également plusieurs questions de recherche transnationales qu'il semblerait intéressant d'explorer – les recherches consultées se consacrant généralement à l'étude des copropriétés d'un seul pays⁵².

Le décalage entre sentiment de propriété et copropriété a été identifié en France comme l'une des sources des difficultés des copropriétés. Marie-Pierre Lefeuvre a ainsi montré que les différents acteurs de la copropriété (professionnels de l'immobilier, copropriétaires, élus) concourraient à faire méconnaître le caractère collectif de la copropriété et les risques associés (Lefeuvre 2003). Il apparaît que cette confusion entre propriété et copropriété est une caractéristique récurrente de la copropriété (Yip & Forrest 2002). Plus précisément, à l'issue de cette revue de littérature, nous pouvons faire l'hypothèse que *la copropriété est, selon le contexte législatif et social dans lequel elle s'inscrit, soit perçue comme une coopérative de logement (en Finlande, à Taiwan, au Japon), soit confondue avec la propriété (aux Etats-Unis, en France, en Belgique, à Hong-Kong)*. Une hypothèse intéressante à explorer serait d'évaluer dans quelle mesure cette représentation de la copropriété – coopérative ou individualiste – impacte le phénomène de dégradation des copropriétés.

L'influence du mode de gestion sur le phénomène de dégradation des copropriétés constitue une seconde piste de recherche. Les copropriétaires ne se situent en effet pas toujours au cœur du processus décisionnel. Dans les pays ayant un système juridique en *common law*, l'ancien promoteur garde souvent un poids prépondérant dans la gestion de ses copropriétés, parfois au grand dam des copropriétaires (Yip & Forrest 2002, Blandy et al. 2006, McKenzie 2006). Il semble cependant difficile de lier ce phénomène à celui de la dégradation des copropriétés. La gestion d'une copropriété par un ancien bailleur social, dans le cas des copropriétés issues de la vente de logement sociaux paraît, à l'inverse, un facteur favorisant les conflits et la dégradation physique d'une copropriété (Blunt 1998, Roberston/Communities Scotland 2002).

Troisième question, absente cette fois-ci des recherches consultées, la possibilité, pour une copropriété, de se déclarer en faillite influe-t-elle sur le phénomène national de

⁵² A l'exception de : Norris & Shield 2007 ; Blandy et al. 2005 ; Cirman et al. 2013.



dégradation des copropriétés ? En France, l'impossibilité de déclarer la faillite d'une copropriété mène à un phénomène de surendettement des copropriétés – atteignant parfois plusieurs fois le montant annuel de fonctionnement ; ce surendettement complique alors les tentatives de revalorisation de la copropriété (Le Garrec 2010, Lees 2014b), celle-ci est alors parfois qualifiée de « non-redressable » (Braye/ANAH 2012). D'autres pays, à l'inverse, prévoient la possibilité de faillite d'une copropriété (/Sénat 2007). Qu'arrive-t-il aux copropriétés tombées en faillite ? Ce processus limite-il ou accentue-il le phénomène de dégradation des copropriétés ?

Quel éclairage pour la situation française ?

Au-delà de cette mise en contexte de la situation française, cette revue de littérature amène à interroger les politiques publiques françaises actuelles, que ce soit en matière de vente des logements sociaux, de subventions à la construction ou d'intervention sur les copropriétés dites dégradées.

Les recherches portant sur la vente des anciens immeubles de logements sociaux semblent indiquer que la vente des logements sociaux constitue un terreau propice à l'apparition de copropriétés dégradées : conflits fréquents entre bailleur historique devenu syndic et copropriétaires, vétusté des immeubles, copropriétaires pauvres (Norris & Shield 2007). Cette situation interroge la politique française actuelle de vente des logements sociaux à leur locataire⁵³. Le contexte de la vente rappelle celui de l'Ecosse, où les copropriétés ainsi créées font face à de nombreuses difficultés (Roberston/ Communities Scotland 2002). La présence avérée de nombreuses copropriétés dégradées sur le territoire français (Braye/ANAH 2012, Le Garrec 2014) ne peut que renforcer la crainte que les copropriétés issues de la vente de logements sociaux viennent augmenter le lot des copropriétés connaissant des difficultés. De même, au vu des recherches internationales, il s'avère peu surprenant que l'implication d'un bailleur social dans une copropriété en difficulté n'ait pas su contrer sa dégradation. Cette stratégie a pourtant été fréquemment déployée par les acteurs publics dans les années quatre-vingt-dix⁵⁴.

De manière plus générale, certaines des copropriétés dégradées emblématiques du territoire français s'inscrivent dans une histoire qui rappelle celle des logements sociaux transformées en copropriétés. Ainsi, parmi les copropriétés classées « dégradées » des agglomérations françaises, une large part a été financée par des prêts Logécos⁵⁵. Ces subventions, accordées dans les années soixante pour accélérer la reconstruction de

⁵³ Voir par exemple :

Les HLM s'engagent à proposer à la vente près de 140 000 logements sociaux, *Le Monde*, 18.12.2007.

L'UMP veut inciter les locataires de HLM à acheter leur logement, *Le Monde*, 14.11.2011.

Rey-Lefebvre I., 2015. Les ventes de logements sociaux ne décollent pas, *Le Monde*, 13.01.2015

⁵⁴ Voir par exemple : Le Garrec 2010 ; Gilbaud 2008.

⁵⁵ Voir en particulier les cas des Bosquets à Montfermeil (Le Garrec 2010) et du Parc Corot et de Kallisté à Marseille (Lees 2014b).



logements destinés aux populations modestes, ont conduit à la production de logements standardisés, de qualité médiocre, sans réelle corrélation avec le marché local du logement (Le Garrec 2010). Les bâtiments ainsi construits se sont avérés de qualité semblable, voire inférieure, aux immeubles de logements sociaux construits à la même époque (Ballain et al. 1989). Dans ce contexte, on peut s'interroger les dispositifs fiscaux actuels qui, de fait, encouragent la production de logement de qualité moyenne, sans réel lien avec le marché de l'immobilier et destinées à des investisseurs immobiliers⁵⁶.

La comparaison internationale permet également de faire ressortir des préoccupations assez françaises vis-à-vis du phénomène de dégradation des copropriétés. Ainsi, la question des copropriétaires occupants « captifs » des copropriétés dégradées, du décrochement des prix de l'immobilier, de l'existence de gérants peu scrupuleux ou encore de la présence de « marchands de sommeil »⁵⁷ semblent être une spécificité française. Tous ces paramètres renvoient à la présence de ménages pauvres – copropriétaires ou locataires – contraints d'habiter dans ces copropriétés. La revue de littérature ne permet cependant pas de déterminer dans quelle mesure ces spécificités sont révélatrices de problématiques spécifiquement françaises (l'existence de propriétaires bailleurs peu scrupuleux, par exemple) ou dans quelle mesure il est révélateur d'un cadre cognitif particulier. Un des premiers approfondissements à apporter en ce sens à cette revue bibliographique serait une analyse des marchés immobiliers dans lesquels les copropriétés s'inscrivent. Il s'agirait en particulier de déterminer les formes de logement accessibles aux ménages pauvres et immigrés, ainsi que la fréquence de la présence de locataires au sein des copropriétés.

*

* *

En conclusion, cette démarche comparatiste permet de nuancer le caractère spécifique des « copropriétés dégradées » françaises. Les difficultés de rénovation et de gestion apparaissent comme intrinsèques au régime de la copropriété ; quel que soit le régime juridique de la copropriété, celui-ci demeure obscur pour les copropriétaires, qui dépendent largement des professionnels de l'immobilier. L'existence de copropriétés cumulant de multiples difficultés semble avérée dans plusieurs pays (Etats-Unis, Royaume-Uni, Espagne, anciens pays soviétiques). A l'inverse, il semble peu commun qu'une politique publique

⁵⁶ Dispositifs Robien, Scellier puis Duflot. Voir par exemple :

Eychenne A., 2011. Faut-il maintenir le dispositif Scellier ? *Le Point*, 06.07.2011

2012. Immobilier : un dispositif "Duflot" pour remplacer le "Scellier", *Le Monde*, 19.09.2012

⁵⁷ Terme couramment employé par les acteurs publics français, qui désigne un copropriétaire bailleur, souvent multipropriétaire, louant des logements en mauvais état, situés dans des copropriétés pauvres, à des ménages ayant des difficultés d'accès au logement ; ces propriétaires bailleurs sont accusés de profiter de la situation de la copropriété et des locataires, tirant d'excellents rendements locatifs et s'opposant aux travaux de réhabilitation des copropriétés.



expressément dédiée aux copropriétés en difficulté soit mise en place⁵⁸ ; les pouvoirs publics locaux privilégiant plutôt l'information et la formation, les subventions et l'inspection régulière des bâtiments.

⁵⁸ En France, plusieurs dispositifs sont dédiés aux copropriétés en difficulté : l'OPAH copropriété dégradée (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), le Plan de Sauvegarde, permettant de revaloriser une copropriété en agissant sur différents plans (financier, bâti, gestion, etc.), ainsi que, dans un tout autre registre, la mise sous administration judiciaire, qui remplace les organes de gestion de la copropriété par un mandataire ad hoc.



Bibliographie

Publications académiques anglophones

- Abreu M. I., Oliveira R., Lopes, J. (2012) O contexto atual da reabilitação energética do parque edificado em Portugal. In *Congresso Construção 2012*. Departamento de Engenharia Civil da Universidade de Coimbra (no Pólo II), Coimbra
- Blandy S., Dixon J., Dupuis A., 2006. Theorising power relationships in multi-owned residential developments: unpacking the bundle of rights, *Urban Studies*, n°43, pp. 2365–2383.
- Blunt A. ,Muziol-Weclawowicz A., 1998. Improved Management of the Existing Stock - The Case of Poland, *Housing Studies*, 13:5, 697-711
- Brunn S., Frantz K. (2006), Introduction, *GeoJournal*, 66, Gated Communities: An Emerging Global Urban Landscape, pp. 1-3.
- Chan, D. K.W & Choi T. N.Y (2015), Difficulties in executing the Mandatory Building Inspection Scheme (MBIS) for existing private buildings in Hong Kong, *Habitat International*, 48, pp.97-105
- Chen, S. C. (2011). Common interest development and the changing roles of government and market in planning. *Urban Studies*, 48(16), 3599-3612.
- Chu F-N., Chang C-O., Sing T.F., 2013. Collective Action Dilemmas in Condominium Management, *Urban Studies*, vol. 50, 1: pp. 128-147
- Cirman A., Mandic S., Zoric J., 2013. Decisions to Renovate: Identifying Key Determinants in Central and Eastern European Post-socialist Countries. *Urban Studies*, vol.50, n°16, pp.3378-3393.
- Creswell J., 2009. The selection of a research design, in *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*, 3° ed., Sage, p.3-22.
- Ellickson R. C., 1982. Cities and homeowners associations, *University of Pennsylvania Law Review*, 130, pp. 1519–1580.
- Ganapati S., 2010. Enabling housing cooperatives: policy lessons from Sweden, India and the United States. *International journal of urban and regional research*, 34(2), 365-380.
- Gram-Hanssen K., 2014. Retrofitting owner-occupied housing: remember the people, *Building Research & Information*, 42:4, 393-397,
- Haverland M., Yanow D., 2012. A Hitchhiker’s Guide to the Public Administration Research Universe: Surviving Conversations on Methodologies and Methods, *Public Administration Review*, Vol. 72, Iss. 3, pp. 401–408.
- Hsieh H. R., 2009. Issues and proposed improvements regarding condominium management in Taiwan. *Habitat international*, 33(1), 73-80.
- Huong L.T.T., Sajor E., 2010. Privatization, democratic reforms, and micro-governance change in a transition economy: Condominium homeowner associations in Ho Chi Minh City,



- Vietnam, *Cities*, 27, p.20–30
- Jakob M.(2007) The drivers of and barriers to energy efficiency in renovation decisions of single-family home-owners. Working Paper No. 56, Centre for Energy Policy and Economics, Zurich.
- Kohler N., Steadman P.& Hassler U., 2009. Research on the building stock and its applications, *Building Research & Information*, 37:5-6, pp.449-454
- Lee L., Petrova E., Shapiro M. & Struyk R.,1998. Housing Maintenance and Management in Russia during the Reforms, *Housing Studies*, 13:5, p.679-696
- Lee, S., Ries, J., & Somerville, C. T. (2013). Repairs under imperfect information. *Journal of Urban Economics*, 73(1), 43-56.
- McCabe B. C., 2011, Homeowners Associations as Private Governments: What We Know, What We Don't Know, and Why It Matters. *Public Administration Review*, 71, p.535–542.
- McKenzie E. 2006. Emerging trends in state regulation of private communities in the U.S., *GeoJournal*, 66, pp. 89–102.
- McKenzie E., 2003. Common-interest housing in the communities of tomorrow, *Housing Policy Debate*, 14, pp. 203–234.
- Meijer F., 1993. Maintenance and improvement activities of homeowners in the Netherlands, *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 8, No. 3, p. 327-346.
- Norris, M. and Shiels, P. (2007) Housing inequalities in an enlarged European Union: patterns, drivers, implications, *Journal of European Social Policy*, 17, pp. 65–76.
- Pacione M., 2006. Proprietary Residential Communities in the United States, *Geographical Review*, Vol 96, N°4, pp.543-566.
- Quah L. K. 1992, A Plan of Action for Maintaining and Modernising the Built Stock in Developing Countries (with special reference to Singapore), *Habitat International*, Vol. 16, No.3,pp.33-41
- Shearmur, J., 2002. Living with a Marsupial Mouse. *Policy* 18(2): 19–22.
- Soaita A. M. (2012) Strategies for in situ home improvement in Romanian large housing estates, *Housing Studies*, 27, pp. 1008–1030.
- Yip, N. M., & Forrest, R. (2002). Property owning democracies? Home owner corporations in Hong Kong. *Housing Studies*, 17(5), pp.703-720.



Publications académiques francophones

- Ballain R., Jacquier C. et alii, 1989. *L'habitat collectif privé des trente glorieuses : la gestion des patrimoines urbains*, GRAPE, Grenoble, 182 p.
- Beck M., 2005. *Les copropriétés en difficulté, histoire d'une reconnaissance publique. Aux origines de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat*, Paris, Plan Urbanisme Construction et Architecture, 75 p
- Brisepierre G., 2011. *Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif*, Thèse de doctorat en sociologie sous la direction de D. Desjeux, Université Paris Descartes, Paris, 847 p.
- Foret C., 1987. *Trajectoires de l'exclusion. Recomposition sociale et processus de territorialisation dans l'espace d'une copropriété disqualifiée*, Paris, Délégation à la recherche et à l'innovation, Ministère de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports, 151p.
- Gilbaud Q., 2008, *La cristallisation des processus de résistance à l'action publique en copropriété dégradée - Etude de la copropriété Caravelle en filigrane*, Mémoire de Master 1Urbanisme et Aménagement, réalisé sous la direction de MM. Laplante et Scherrer, Université Lyon II, Institut d'Urbanisme de Lyon, Lyon, 100p.
- Jacob A., 1989. Logement social privé des années 60 : conditions et caractéristiques de l'intervention publique, le cas de Saint-Martin d'Hères, Mémoire, Institut d'Urbanisme de Grenoble, Grenoble. [Consulté à l'Agence d'Urbanisme de Grenoble]
- Lees J., 2014a. Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille : un nouvel habitat social de fait, *Espaces et sociétés*, vol 1 n° 156-157, p. 69-84.
- Lees J., 2014b. *Ethnographier la précarité énergétique: Au-delà de l'action publique, des mises à l'épreuve de l'habiter*. Thèse soutenue sous la direction de S. de Cheveigné et de F. Bouillon, EHESS (Ecole des Hautes Etudes en Science Sociale) : Paris, 571p.
- Le Galès P., 2014. Le renouveau des comparaisons en sociologie urbaine : controverses conceptuelles et méthodologiques, *1ere biennale de sociologie urbaine et des territoires*, colloque, Lille, 16-17-18 décembre 2014.
- Le Garrec S., 2010. *La démolition d'un grand ensemble en copropriété: une réponse urbaine à un problème de gestion? : les Bosquets à Montfermeil (93)*, thèse de doctorat en Urbanisme et Aménagement, sous la direction de F.Drosso et C. Lelévrier, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris-Est, Créteil, 595p.
- Le Garrec S., 2014. Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil, *Espaces et sociétés*, 2014/1 n° 156-157, p. 53-68.
- Lefevre M.P., 1999, *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, La Tour d'Aigue, Editions de l'Aube
- Lefevre M-P, 2003. *Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété*, Cahiers internationaux de sociologie, 1/2003 (n° 114), p. 73-92.
- Lefevre M. P., 2010. *Structuration d'un champ d'action publique: l'intervention publique sur*



- les copropriétés dégradées*. Sociologie du travail, 52(1), p.87-103.
- Michel, H., 2006. *La cause des propriétaires. État et propriété en France, fin XIXe–XXe siècles*. Belin, Paris
- Muller P., 2005. Esquisse d'une théorie du changement dans l'action publique : Structures, acteurs et cadres cognitifs, *Revue française de science politique*, 2005/1 Vol. 55, p. 155-187.



Rapports, publications non académiques

- ARC (Association des Responsables de Copropriétés), 2007. *La copropriété en Europe*, actes du colloque du 21 septembre 2007, Association des Responsables de Copropriété, 128p.
- Bain N, 2002. *Re-sale of leaky condos: Did the buyer know?* Technical Series 03-108. Canada Mortgage and Housing Corporation, 65p.
- Braye D., 2012. *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés dégradées*, Paris, Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), 163 p.
- Canada Mortgage and Housing Corporation, 2014. *Condominium Owners Report – Toronto and Vancouver*, Housing Market Information, August 2014, Ottawa, 13p.
- CRPV PACA, 2012. *Quelle vigilance construire collectivement face à la dégradation des grandes copropriétés ? Compte-rendu de la journée du 15 novembre 2012 à Marseille*. 18^e Atelier Régional de la Ville, Marseille, 64p.
- Dilain C., 2013. *Les copropriétés très dégradées, pistes de réflexion législatives*. Rapport de M. Claude Dilain, sénateur de la Seine-Saint-Denis, remis à madame Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement, Mission parlementaire, Sénat, Paris, Avril 2013, 39p.
- French S., 2000. *Scope of study of laws affecting common interest developments*, California Law Revision Commission Study H-850, Palo Alto: California Law Revision Commission.
- Homeowner Protection Office, 1999. *Annual Report 1998/99*, Homeowner Protection Office, British Columbia, 12p.
- Lave Johnston J., Johnston-Dodds K., 2002. *Common Interest Development : Housing at Risk ?*, rapport rédigé à la demande du sénateur T. Torlakson, California Research Bureau, California State Library : Sacramento, 101p.
- Robertson D., 2002. Arrangements for common repairs in Scotland: a literature review. Research report, *Communities Scotland*, 49p.
- Sénat, 2013. *Note sur les copropriétés en difficulté, Allemagne – Espagne – Italie – Royaume-Uni (Angleterre et Pays de Galles)*, réalisée à la demande de M. Claude DILAIN, sénateur. Sénat, Direction de l'initiative parlementaire et des délégations, n°LC 236, mai 2013, 20 p.
- Sénat, 2007. *La gestion des copropriétés*. Les documents de travail du sénat, série législation comparée, n° LC 172, mai 2007, 40p.
- Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2012. Série sur le logement selon les données du Recensement de 2006 : Numéro 16 — Profil de la copropriété au Canada, 1981 à 2006, Le Point en recherche, Ottawa : SCHL, 20p.
- Worms B., ANIL, 2005. *Difficulté des copropriétés et copropriétés en difficulté, un éclairage étranger*, ANIL (Agence Nationale Pour l'Information sur le Logement), Habitat actualité, décembre 2005, 128p.



Annexes

Détails de la recherche bibliographique

Mon idée de départ était d'identifier des articles de recherche rédigés en anglais et portant sur le fonctionnement des copropriétés, dans le domaine des sciences sociales (sociologie, science politique, géographie, urbanisme, management,...)⁵⁹. Trois domaines m'intéressaient : les recherches sur les difficultés de fonctionnement des copropriétés ; les recherches portant sur des copropriétés habitées par des ménages modestes ou pauvres ; les recherches portant sur la manière dont l'action publique intervient sur les copropriétés existantes. Je souhaitais identifier les débats de recherche : sur quoi les débats portent-ils ? Quels sont les termes et les mots-clés employés ? Quels sont les cadres théoriques mobilisés ? Dans quelle revue ces débats ont-ils lieu ? Ma stratégie bibliographique était relativement simple : trouver quelques articles traitant de la copropriété, puis étirer la recherche dans trois directions : par arborescence, en explorant la bibliographie de l'article ; par filiation, en consultant les articles citant l'article de départ ; et par mots-clés, en se basant tant sur les mots-clés proposés dans l'article que sur les terminologies utilisées dans le corps du texte.

Le point de départ de cette recherche bibliographique s'est révélé plutôt ardu, étant donné que je n'avais ni article, ni mot-clé, ni revue sur lesquelles m'appuyer.

La consultation de thésaurus (*Urbamet*, *TermScience* et *Muleta*) m'indiquait simplement les termes « *condominium* ». Les premières recherches avec ce terme me semblaient peu pertinentes. Je connaissais également le terme « *gated communities* », mais celui-ci renvoyait à un débat spécifique (la fermeture des ensembles immobiliers de classe moyenne supérieure et supérieure et la « sécession urbaine ») dans lequel je ne souhaitais pas entrer. Ni l'un ni l'autre ne me semblaient un très bon point de départ.

La première référence pertinente, trouvée via *GoogleScholar*, était un rapport de recherche (Roberston 2002) portant sur les copropriétés en Ecosse, identifié grâce à son auteur, cité par B. Worms dans son analyse des difficultés des copropriétés à l'international (cf supra). Ses références portaient exclusivement sur de la littérature grise écossaise et, comme il n'était pas un article académique, il n'était pas possible de consulter sa filiation. Il utilisait les termes suivants : « *condominium* », « *flat management* », « *multiple ownership* », « *co-ownership* » ; « *flat owner* ». J'ai donc réalisé une recherche bibliographique sur *JSTOR*, *SAGE* et *GoogleScholar* à partir de ces mots clés. Aucun ne semblait très pertinent : seuls quelques articles émergeaient, pratiquement tous issus de la revue *Urban Studies*.

⁵⁹ De nombreuses recherches existent dans le domaine juridique. Certaines ont été consultées lorsqu'elles constituaient des références incontournables dans le débat de recherche sociologique.



Finalement, c'est en cherchant toutes les occurrences du terme « *condominium* » dans la revue *Urban Studies* que j'ai finalement trouvé un véritable point de départ : une recherche qui parlait des difficultés des copropriétés (sur les 208 références). L'article (Cirman et al. 2013) se penche sur la faible rénovation des copropriétés en Slovénie. En explorant les citations de l'article, j'ai pu identifier une quinzaine d'articles qui traitent des difficultés rencontrées par les copropriétés en Angleterre, en Australie, en Europe de l'Est et en Asie du Sud-Est (Taiwan, Viêt-Nam, Hong-Kong) ainsi que plusieurs articles cherchant à modéliser ou théoriser les décisions de travaux, les difficultés dans la prise de décision ou encore les liens entre système juridique et organisation de la copropriété.

En alternant lectures et recherches bibliographiques, j'ai poursuivi mon exploration des publications étrangères. Un des articles (Huong 2010) cités par A. Cirman, S. Mandic et J. Zoric utilisait deux termes que je ne connaissais pas: CID (*common interest development*, aussi appelé *common interest community*) et HOA (*homeowner association*). Le second s'est révélé être particulièrement fructueux : 400 résultats sous JSTOR, pratiquement tous liés à la question de la copropriété ! Il m'a été possible d'affiner mes critères de sélection d'articles. Parmi tous les articles trouvés traitant de la copropriété, j'ai sélectionné deux thèmes : la rénovation des copropriétés et l'interaction entre action publique et copropriétés.

La première piste que j'ai alors suivie est un article sur les pratiques de rénovation des propriétés privées aux Pays-Bas en 1993 (Meijer 1993). L'article ne citant que des recherches néerlandaises, je n'ai pas exploré sa bibliographie. En explorant son arborescence, j'ai constaté que quatre articles le citaient, dont un portant sur les questions de rénovations des bâtiments existants. Cet article (Meijer 2009) est lui-même cité 40 fois. Les quarante articles, souvent issus de la revue *Building Research & Information*, portent sur les questions de rénovation énergétique des bâtiments. Certains s'intéressent aux politiques publiques d'incitation à la rénovation. Ils témoignent une préoccupation grandissante autour des questions de vieillissement du parc ancien (numéro spécial de 2009, présenté par Kolher et al. 2009) et de la rénovation énergétique des bâtiments (numéro spécial de 2014, Gram-Hanssen 2014), en particulier dans le cadre des objectifs de réduction des émissions carbone fixés par l'Union Européenne (Abreu 2012).

La seconde piste correspond à un débat de recherche autour de l'idée que les copropriétés seraient des formes de gouvernements privés qui impactent la gestion publique de la cité. Les articles émanent plusieurs sources : la recherche sous JSTOR et SAGE avec les termes CIDs (Mc Kenzie 1998 ; Hemmes 1995 ; Stone 1995 ; Gordon 2004) et *Homeowner associations*, (Ellisckon 1982, Dilger 1991, McCabe 2011), la revue de littérature faite par (Huong 2010) et (McCabe 2011). Arrivée à ce stade, j'ai constaté que de nombreux articles cités étaient issus de revues auxquelles je n'avais pas accès : plusieurs articles, par exemple, provenaient du même journal, *Housing Studies*, à laquelle je ne disposais d'aucun accès. Lors des recherches bibliographiques précédentes, je m'étais cantonnée aux revues accessibles



aux chercheurs du laboratoire Pacte, via la plateforme *biblioSHS* du CNRS. J'ai alors étendu mes recherches à l'aide des revues numériques disponibles à Science Po Paris. Il m'est alors apparu qu'une partie du débat de recherche sur la rénovation des copropriétés m'était jusque-là inaccessible. Ceci expliquait en partie le faible succès du terme « condominium » dans mes recherches, plutôt mobilisé par les *Housing Studies*, les *Urbans Studies* se concentrant plutôt sur les *Gated Communities*. Avec ce nouveau panel d'articles, je dispose désormais d'une trentaine d'articles portant tous sur les difficultés rencontrées par les copropriétés sous différents aspects. Leurs références bibliographiques des différents articles font apparaître nettement plusieurs débats de recherche, avec chacun leurs articles et leurs revues de référence.



Questionnaire de l'ARC⁶⁰

Questionnaire envoyé par l'ARC en préparation de son colloque sur la copropriété en Europe, extrait des actes du colloque (/ARC 2007).

Questionnaire et réponses européennes

1 – Textes régissant la Copropriété

- d- Existe-t-il une loi ? A quelle date remonte-t-elle ?
- b- En plus de la loi, existe-t-il des documents qui règlent les rapports entre copropriétaires ?
- c- Ces documents peuvent-ils simplement compléter la loi ou prévoir des dispositions contraires à la loi ?

2 – Parties et équipements communs

À qui appartiennent les parties communes et les équipements communs ?

3 – Charges

- d- Comment sont définies les règles de répartition des charges pour chaque copropriétaire ?
- b- Comment sont déterminées les charges chaque année (assurance, ménage, frais d'administration, chauffage, ascenseur, petits travaux, gros travaux, etc.) ?
- c- Comment sont contrôlées et validées les dépenses ?
- d- En cas d'impayés de charges quels sont les recours de la copropriété et ses droits ?
- e- Quels sont les problèmes qui se posent en général ?

4 – Gestion

- d- Quel est le système de décision et de contrôle des décisions ?
- b- Qui exécute ces décisions ? Qui contrôle leur bonne mise en œuvre ?
- c- Avec quels moyens le contrôle de la bonne exécution des décisions peut-il se faire ?
- d- Quels sont les recours qui existent si l'exécution des décisions ne se fait pas ?
- e- Comment cela se passe-t-il s'il n'y a plus de syndic ?

5 - Les gestionnaires professionnels

- a- Qui peut être gestionnaire professionnel ? Y a-t-il une formation ou une compétence minimum requise par la loi ? Quelles sont les garanties qu'ils doivent donner ?
- b- Les gestionnaires sont-ils l'objet d'un contrôle extérieur aux copropriétés (ex : administration ; juge) ?
- c- En cas de faute, comment et par qui sont-ils sanctionnés ?
- d- Quel type de contrat passent-ils avec la copropriété ?

⁶⁰ Voir la présentation du colloque de l'ARC, chapitre « Analyses françaises sur l'international », p.7



6 - Les assemblées générales de copropriétaires

- a- Existe-t-il des assemblées de tous les copropriétaires ?
- b- Par qui et comment les AG sont-elles convoquées ?
- c- Quelles sont les règles concernant la convocation et la tenue des assemblées générales (délai, forme, documents, etc)
- d- Quels sont les pouvoirs et les limites de pouvoirs d'une telle assemblée ?
- e- Quelles sont les règles de tenue d'assemblée générale
- f- Comment et sur quoi peut-on contester les décisions des assemblées générales ?

7 - Gros travaux

- a- Comment se décident les gros travaux ?
- b- Existe-t-il une obligation de constituer des fonds de prévoyance pour gros travaux

8 - Action judiciaire

- a- Qui peut engager une action judiciaire contre la copropriété et dans quelles conditions ?
- b- Contre qui la copropriété peut-elle agir et dans quelles conditions ?

9 - Droit de jouissance / vente, etc 124

- a- Les copropriétaires peuvent-ils disposer de leur bien comme ils veulent (location, par exemple) ? N'importe qui peut-il acheter un logement ou droit de jouissance ou faut-il l'accord des autres ? Si un accord est nécessaire, comment cet accord est-il donné ou refusé ?
- b- En cas de vente existe-t-il des règles concernant les charges dues ou à devoir ?

10 - En conclusion, selon vous, quels sont :

- a- Les trois points forts de votre système ?
- b- Les trois améliorations importantes à y apporter ?

Réponses disponibles pour les pays suivants :

Allemagne - Autriche - Belgique - Espagne - Finlande - Grèce - Italie - Lituanie - Pays-Bas - Portugal - République Tchèque - Royaume-Uni - Slovaquie.



Tableau récapitulatif par pays

Ce tableau récapitulatif reprend, pays par pays, les problèmes publics identifiés vis-à-vis des copropriétés, les politiques publiques éventuellement mises en place pour y répondre (les évolutions juridiques ne sont pas mentionnées, elles sont systématiques, cf. Tableau 4, p. 60), ainsi que les documents sur lesquels se basent ces résultats.

Ce tableau est à interpréter avec précaution : en effet, il est largement tributaire des thèmes de recherches abordés dans les documents consultés ; certains problèmes et certaines politiques publiques peuvent être constitués sans avoir été mentionnés dans les documents consultés. A l'inverse, on peut faire l'hypothèse pour certains documents (comme Hsieh 2009 pour Taiwan) qu'ils marquent plus la position d'un chercheur qu'une réelle mise à l'agenda de la question des copropriétés.

Légende

Système juridique de type <i>Common law</i>	Système juridique de type Code civil	Système juridique de type Code civil, anciennement socialiste	Système juridique mixte code civil – <i>common law</i>
---	--------------------------------------	---	--

Pays anglo-saxons

Pays	Problème public identifié	Politique publique identifiée	Source
Etats-Unis (variable selon les Etats)	Concurrence entre CIDs et collectivités locales (<i>'secession of the succesful'</i>)		McKenzie 2006 ; McCabe 2011 ; Lave Johnston & Johnston-Dodds/CRB 2002
	Règlements intérieurs abusifs	Assistance aux copropriétaires	
	Manque de données statistiques	Observatoires locaux	
	Cas de copropriétés dégradées (bâti dégradé, endettement, population pauvre, délinquance)	Aides ponctuelles	
Canada (Colombie Britannique)	<i>Leaky condos</i> : humidité, travaux coûteux et parfois inefficaces Mauvaise information des acquéreurs	Subventions ; Information des acquéreurs ; Recherche	Bain/CMHC 2002 ; /HPO 1999
Australie	Mainmise du promoteur sur la gestion		Blandy et al. 2006
Angleterre	Mainmise du promoteur sur la gestion		



Europe de l'Ouest

Pays	Problème public identifié	Politique publique identifiée	Source
Finlande	Aucun : les copropriétés fonctionneraient bien ; conception de la copropriété différente (type coopérative)		/ARC 2007
Belgique	- Impayés - Division illégale des maisons de ville, qui deviennent des copropriétés sans gestion ni entretien	Subventions, conseils à la rénovation.	/ARC 2007 /Sénat 2013 + Thèse en cours
Espagne	- Impayés - Immeubles qui "souffrent des mêmes maux que ceux dont pâtiennent les copropriétés en difficultés"	2013 : Plan national de financement des travaux de rénovation (immeubles d'avant 1981 ou avec "graves dommages structurels")	/ARC 2007 /Sénat 2013
Allemagne	Difficulté à prendre des décisions de rénovation ; impayés	?	/ARC 2007 /Sénat 2013
Italie	Impayés	?	/ARC 2007 /Sénat 2013
Pays-Bas (90s)	- Peu de fond de rénovation - Copropriétaires plus satisfait de l'état de leur logement que de celui des parties communes	Défiscalisation information	Meijer 1993
France	Années 1990-2000 - phénomène de dégradation des copropriétés : bâti + charges + gestion + habitants + valeurs immobilières + environnement - difficultés de repérage	Subventions ; Formation, information ; interventions publiques globales (OPAH, Plan de Sauvegarde) ; Observatoires locaux	Ballain et al. 1989 ; Beck 2005 ; Lefeuvre 2010 ; Le Garrec 2010 + thèse en cours
	Années 2000-2010 - copropriétés en très grande difficulté - enjeu énergétique et de développement durable - difficultés de repérage	Démolitions ; Subventions à la réhabilitation thermique ; Observatoire national	



Pays	Problème public identifié	Politique publique identifiée	Source
Ecosse	<ul style="list-style-type: none"> - Actes fondateurs peu clairs ou détournés, structure de propriété floue - Disparition des subventions dédiées à la rénovation des immeubles locatifs anciens - Anciens immeubles de logements sociaux : conflits, impayés, mauvaise gestion par les autorités locales - Acheteurs peu ou mal informés - Absence de fonds de rénovation - Copropriétés en réelle difficulté 	<p>En 2002 : Information des copropriétaires ; recherches</p>	Roberston/ Communities Scotland 2002

Europe de l'Est

Pays	Problème public identifié	Politique publique identifiée	Source
Anciens pays membres de l'URSS	<ul style="list-style-type: none"> - Mauvaise qualité initiale des bâtiments - Transfert de propriété sans cadre juridique adéquat - Phénomène des propriétaires pauvres - Faible appropriation des parties communes - Maintien de pratique de gestion de type locatif 	<p>?</p> <p>Subventions de l'union européenne</p>	<p>Cirman et al 2013 ; Norris & Shield 2007 ; Blunt et al.1998</p>



Asie-Pacifique

Pays	Problème public identifié	Politique publique identifiée	Source
Japon	Fonctionnement global des copropriétés qui semble satisfaisant	1987 : enquête nationale sur les copropriétés, tous les 5 ans	Hsieh 2009 /MLIT
Taiwan	<ul style="list-style-type: none"> - règlements intérieurs imparfaits - manque d'implication des copropriétaires - manque d'activités communautaires - maintenance des équipements insuffisante ; manque de rénovations majeures - fond prévisionnel de travaux insuffisant - retards de paiement des charges - mauvais archivage des documents - faible assistance du gouvernement 	En 2009 : ni manuels de référence, ni formation, ni consultation téléphonique, ni subvention	Hsieh 2009
Hong-Kong	Années 80 : - gestion professionnelle abusive	Condominium Act Recherches	Yip & Forrest 2002 Chan & Choi 2015
	Années 2000 : - dégradation des façades - Pb de conflits, de difficulté de prise de décision, manque de ressource de certains copropriétaires - cas de copropriétés vétustes, pauvres, non gérées	2000 : information, mise en demeure et poursuites, recherches 2012 : inspection décennale, subventions du diagnostic et de la rénovation, recherches	

Tableau 6 : synthèse, pays par pays, des principaux problèmes et politiques publiques identifiés

