



Le Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie, association à but non lucratif régie par la loi de 1901, est un organisme scientifique fonctionnant sous la tutelle du Commissariat Général du Plan d'Équipement et de la Productivité. Son Conseil d'Administration est présidé par M. Michel Albert, Commissaire Général au Plan.

L'objet de cette association est le suivant :

- faire toute étude sur les conditions de vie de la population ;
- promouvoir toute recherche statistique, économique, sociologique ou psychosociologique sur la consommation, les besoins, les aspirations et les conditions de vie de la population ;
- et en général, entreprendre toute étude sur des sujets intéressant, directement ou indirectement, la satisfaction des besoins et des aspirations et l'amélioration des conditions de vie de la population.

Les résultats de ces travaux sont en général publiés dans la revue trimestrielle « Consommation ».

Ils peuvent paraître sous forme d'articles dans d'autres revues françaises ou étrangères ou bien faire l'objet de publications séparées, lorsque leur volume dépasse celui d'un article de revue.

Le Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie peut, en outre, exécuter des études particulières à la demande d'organismes publics, privés ou internationaux. Ces études ne font qu'exceptionnellement l'objet de publication et seulement avec l'accord de l'organisme qui en a demandé l'exécution.

---

**Président** : Michel ALBERT

Commissaire Général au Plan

**Vice-Présidents** : Philippe HUET

Inspecteur Général des Finances, Expert du Conseil de l'O.C.D.E.

Président du Conseil d'Administration du S.E.I.T.A.

Edmond MALINVAUD

Directeur Général de l'I.N.S.E.E.

**Directeur p. i.** : Alain FOULON

---

*Toute reproduction de textes ou graphiques  
est autorisée sous réserve de l'indication de la source*

XXV<sup>e</sup> année  
N° 2 Avril-Juin 1978

# Consommation

COMMISSARIAT GÉNÉRAL DU PLAN D'ÉQUIPEMENT ET DE LA PRODUCTIVITÉ

CENTRE DE RECHERCHE  
POUR L'ÉTUDE ET L'OBSERVATION  
DES CONDITIONS DE VIE  
142, rue du Chevaleret,  
75634 PARIS CEDEX 13

**DUNOD**  
É D I T E U R

Abonnements/**Subscriptions**

1978 et années antérieures

Un an, 4 numéros	France	120 F
One year, 4 issues	Autres pays	145 F
	Other countries	
Le numéro/ <b>per issue</b>		42 F

C.D.R. Centrale des Revues

B.P. 119, 93104 Montreuil Cedex, France

Tél. : 374.12.45

**sommaire**

## ÉTUDES

PAUL REYNAUD

La copropriété contre les copropriétaires..... 3

JEAN-LOUP MADRE ET PIERRE PICARD

Les effets redistributifs des finances publiques dans  
le secteur des transports..... 45

NICOLE CHATELET-COLLIGNON, THÉRÈSE LECOMTE  
ET HENRI PEQUIGNOT

Comparaison de la date de commercialisation des  
médicaments et de la date de découverte des principes  
actifs..... 63

RÉSUMÉS-ABSTRACTS..... 71

COMPTE RENDU DES RAPPORTS..... 75

# LA COPROPRIÉTÉ CONTRE LES COPROPRIÉTAIRES

par

Paul REYNAUD

## SOMMAIRE

Introduction.....	5
<b>1. La grande copropriété soumise aux « règles de fonctionnement du capital ».</b>	<b>7</b>
1.1. Le grand ensemble MC <sup>(1)</sup> : un remarquable exemple d'urbanisme mercantile.....	9
1.2. La résidence E : une copropriété à la dérive.....	12
1.3. Le grand ensemble V : un effort remarqué d'urbanisme diversifié et soigné.....	13
<b>2. Des copropriétaires « expropriés » : comparaison de la situation du copropriétaire et du locataire habitant le même ensemble immobilier...</b>	<b>14</b>
<b>3. La grande copropriété à l'abandon ou une gestion introuvable.....</b>	<b>23</b>
3.1. Première condition d'amélioration : la réduction drastique de sa taille.....	25
3.2. Deuxième condition d'amélioration : obligation d'un conseil syndical doté d'une large fonction d'animation.....	35
3.3. Troisième condition : la formation des conseillers syndicaux.....	40
3.4. Quatrième condition : le développement des associations nationales de copropriétaires.....	41
Références bibliographiques.....	44

---

(1) Par souci de discrétion, nous ne donnons pas le nom des ensembles immobiliers étudiés, mais les désignons par des lettres codées. MC et E ont été construits par des promoteurs privés et V par un promoteur public.

*A la demande du Service de Coordination de la Recherche du Ministère de la Justice, le C.R.E.D.O.C. a entrepris en 1974/1975 une recherche de sociologie juridique dont le but était d'éclairer le législateur sur les principales causes du malaise des grands ensembles immobiliers en copropriété ou de la grande copropriété.*

*Le texte, qu'on lira ci-après, traite de quelques-uns des problèmes spécifiques de ces copropriétés. Il s'apparente plutôt à une présentation générale de cette recherche qu'à un article traitant l'ensemble des questions concernant la copropriété. Pour en saisir la portée, deux remarques préalables s'imposent. L'une porte sur la définition de la grande copropriété, l'autre sur la méthode de travail adoptée. On appelle grande copropriété toute copropriété dont la morphologie spatiale et la structure juridique correspondent aux caractères suivants. Caractères morphologiques : réseau de voirie important, parc à voitures de surface ou souterrain d'assez grande taille, espaces communs extérieurs aux logements étendus (aires de jeux, espaces verts de proximité et/ou de quartier : pelouses, bosquets, etc.), équipements collectifs sportifs (tennis, piscine, golf, salles de jeux, etc.) et socio-culturels comme par exemple des salles mises à la disposition des habitants, et enfin services d'intérêt collectif : chaufferie, réseau de distribution de chauffage et d'eau chaude. Caractères juridiques : existence d'une structure de type « fédératif » qui peut être construite soit d'après la loi de 1965 : syndicat principal ou commun et syndicats secondaires, union de syndicats, soit d'après celle de 1865 sur les associations syndicales. Dans l'enquête en question, on a choisi trois copropriétés. Deux sont de très grande taille — MC : 4 000 logements, V : 9 000 logements dont la moitié environ en accession — et comprennent évidemment la plupart des équipements d'infrastructure et de superstructure mentionnés ci-dessus; la troisième, de taille moyenne, est la résidence E comportant 600 logements dont la moitié en location. Elle est un bon exemple d'urbanisme intégré. Cette définition est donc assez extensive puisqu'on peut y inclure aussi bien une copropriété de 400 logements environ que celles, comme MC et V, dont le nombre dépasse largement le millier.*

*La seconde remarque concerne la méthode de travail. Étant donné l'impossibilité de procéder par voie d'enquête statistique à une sorte de bilan général de la copropriété en France et compte tenu de la gravité des problèmes de la grande copropriété, le choix de la méthode monographique a semblé être le plus judicieux. On a donc cherché, à travers une description et une analyse fouillées de chacun de ces grands ensembles, à saisir dans sa globalité : aspects économiques, sociologiques, psycho-sociologiques, urbanistiques et, bien sûr, juridiques, le phénomène de la grande copropriété. C'est l'originalité de cette recherche qui, à certains égards, constitue un témoignage des pratiques et des mœurs en vigueur chez certains promoteurs pendant la période euphorique de la construction qui, en gros, va de 1962 à 1973. Étant donné le type de copropriétés étudiées et la démarche choisie, il est particulièrement délicat d'étendre les conclusions de cette recherche à l'ensemble des copropriétés, en particulier celles de petite taille. Toutefois, compte tenu des connaissances acquises sur la copropriété, on peut esquisser certains rapprochements.*

## INTRODUCTION

« Prenons la copropriété... »  
(Les conseillers syndicaux)

« Prenons la ville... »  
(Lotta continua) (1)

Pour l'opinion publique, le copropriétaire fait figure d'homme tranquille. Grâce à ses revenus, à sa ténacité et aussi à l'aide financière des pouvoirs publics, il est parvenu à acquérir un logement qui lui procure une réelle assurance matérielle, financière, psychologique et sociale. Il ne jouit certes pas de la considération dont pouvait bénéficier le copropriétaire d'il y a 20 ans et, *a fortiori*, du prestige social attribué aux rares copropriétaires d'avant-guerre puisque la copropriété s'est très largement démocratisée, mais, malgré tout, c'est un petit avantage social. Certes il y a bien, comme on dit pudiquement, les « problèmes de copropriété » mais, se dit l'homme de la rue, futur accédant : « Ils doivent bien un jour ou l'autre trouver une solution. Et puis, les avantages ne doivent-ils pas contrebalancer les inconvénients?... sinon cela se saurait et l'engouement dont font preuve mes concitoyens finirait par diminuer. ».

Copropriétaires placides, sages et avisés, copropriétés sereines, certes tout cela existe et sûrement beaucoup plus souvent qu'on ne l'imagine bien qu'on ne possède pas de bilan social chiffré sur l'état de la copropriété. Mais ce n'est pas dans ce sens que nous orientent les résultats de nos enquêtes approfondies auprès de trois ensembles immobiliers en copropriété.

Libre et maître de son choix ? C'est possible, pour le pavillonnaire ou pour le copropriétaire habitant une « résidence » mais pas du tout, ou si peu, pour le copropriétaire vivant dans une copropriété de grande taille. Il est exclu d'emblée de tout choix. L'espace qu'on fait semblant de lui proposer comme étant un espace conçu, organisé, aménagé pour lui et lui seul, « son » espace, n'est en fait qu'un espace, qu'une copropriété, qui lui est octroyée. Écarté bien évidemment de la conception et des décisions d'aménagement à l'instar de la quasi-totalité des copropriétaires et, bien sûr, des locataires, il ne peut même pas contrôler le devenir de son propre bien alors que, parfois, la valeur même de son patrimoine immobilier en dépend.

---

(1) Cité par Anatole KOPP, *Changer la Vie, changer la Ville* (Lotta continua : organisation ouvrière italienne d'extrême gauche).

Et pourtant, cet espace dont il est rejeté, cette copropriété qui, en définitive, n'est qu'un bon prétexte, un alibi solide, derrière lequel s'abrite le fonctionnement du capital, est l'objet d'une acceptation soumise quand il ne suscite pas chez lui, inconsciemment bien sûr, une sorte d'envoûtement. Qu'il s'attache à la copropriété quand elle possède certaines qualités, cela se conçoit fort bien. Par contre, qu'il l'accepte, qu'il arrive à se satisfaire d'une réalité qui, objectivement, est partiellement bonne (V), souvent médiocre (E), et parfois même détestable (MC) dépasse les bornes de l'entendement. Et cependant la réalité est ainsi faite. S'il en est ainsi c'est que le copropriétaire est, en fait « manipulé ». Il a si bien intériorisé les normes qu'il accepte et pare de vertu ce qui en réalité fait l'objet de nombreuses critiques émanant tant des spécialistes que de l'opinion publique.

Exclu des décisions essentielles, vitales, « conditionné » même s'il prétend le contraire, le copropriétaire, habitant un de ces grands ensembles en copropriété, ne peut pas davantage prétendre obtenir la maîtrise de la gestion de sa copropriété. Non seulement en raison des obstacles inhérents à la grande taille de cette dernière mais aussi parce que la grande copropriété est fondée sur une ambiguïté. Il désire une nouvelle forme de vie urbaine, ni anémiante comme à V, ni productrice d'anonymat comme à MC et à E et il ne l'a pas trouvée. Aussi se venge-t-il : il n'assiste pas aux assemblées générales, paie ses charges avec retard, manifeste de l'indifférence pour tout ce qui touche à la gestion de cette immense machine et même — ce qui choque beaucoup de copropriétaires — dégrade son propre bien. Cette opposition larvée le conduit jusqu'à couvrir les murs de graffiti et à dérober certains objets : glaces, tapis-brosses des ascenseurs, comme nous avons pu le constater dans certains immeubles de MC.

Quel espoir peut-il mettre dans la Justice ? La loi existe mais pour qu'il puisse bénéficier de sa protection faudrait-il encore qu'un certain nombre de conditions préalables soient réunies, à commencer par une diminution drastique de la taille de ces ensembles immobiliers géants que sont les copropriétés étudiées au cours de ce travail <sup>(1)</sup>. Et pourtant ce redécoupage, qui ne manquera pas de rencontrer de nombreuses difficultés s'avère d'une impérieuse nécessité. Aux obstacles spécifiquement juridiques, il faut ajouter les résistances des promoteurs-syndics qui, jusqu'à une date récente, ne prenaient généralement pas en considération le facteur taille des copropriétés. Sans compter qu'ils ont su, lors de l'élaboration des systèmes de gestion, tirer habilement profit des insuffisances ou des facilités de la législation actuelle en utilisant des schémas juridiques comme l'association syndicale (loi de 1865) d'une manière plus conforme à leurs propres intérêts qu'à ceux de leurs mandants.

Comment a-t-on abouti à un espace entièrement soumis à la logique de la marchandise ? Comment est-on arrivé à un espace accepté dans la soumission

---

(1) Sur le plan juridique étant entendu qu'on ne devait plus construire de tels immeubles et que, de toutes manières, ils sont interdits par les pouvoirs publics (cf. circulaire Guichard de 1973).

pour la grande majorité et objet d'une sorte d'attraction secrète et inconsciente pour certains copropriétaires, mais dans lequel une petite minorité voit un piège, bref à une copropriété contrainte soit à périlcliter soit à être agitée de soubresauts plus ou moins violents ? Trouvera-t-on des syndics suffisamment dévoués et patients pour accepter d'aussi lourdes et fastidieuses responsabilités ? En d'autres termes, pourquoi la grande copropriété est-elle à l'abandon (1) ?

C'est à ces différentes questions que nous voudrions apporter quelques éléments de réponse en montrant que derrière ce phénomène de mise à l'écart des copropriétaires ou de non prise en considération de leurs intérêts et de leurs pratiques, se profile un processus beaucoup plus vaste tendant à discipliner le citoyen à travers le copropriétaire et à détruire toute socialité.

### **1. LA GRANDE COPROPRIÉTÉ SOUMISE AUX « RÈGLES DE FONCTIONNEMENT DU CAPITAL »**

Comme la plupart de ses concitoyens le futur copropriétaire s'est habitué, depuis 30 ans, à voir croître son niveau de vie grâce au progrès. De découvertes scientifiques et technologiques en conquêtes économiques et sociales, bien des aspects de la vie quotidienne sont finalement touchés par cette baguette magique qui, bon an mal an, fait s'accroître le niveau de vie. Et l'habitat comme l'urbanisme ne saurait déroger à cette règle. Aux alentours des années 1970, c'est-à-dire à une période de fort développement économique, la triste et grise image des grands ensembles : des Sarcelles et autres réalisations analogues, tend à s'estomper aux yeux de certains. Cela fait désormais partie d'un après-guerre à jamais révolu. Au temps des « grands ensembles sans joie » comme l'affirmait prétentieusement la publicité de MC, succède celui des « Résidences » avant que ne revienne celui de la maison individuelle. A cette époque, on se presse aux portes des appartements-témoins comme on se bouscule aux péages d'autoroutes unanimement jugées insuffisantes. L'image d'un urbanisme rationnel, beau, distribuant à profusion ces valeurs nouvelles que sont l'air, la lumière, l'espace, le soleil, les « espaces verts », pour emprunter un langage d'origine technocratique, s'incruste dans l'esprit des gens avec d'autant plus de facilité qu'elle véhicule des idées de nouveaux modes de vie. Et la copropriété, qui s'est vue dotée en 1965 d'une nouvelle loi, participe à ce mouvement qu'elle soit petite, moyenne ou grande. Tels sont les stéréotypes imposés par la publicité qui « trottaient » dans la tête des acquéreurs, tel est aussi le climat d'euphorie de l'époque (*cf.* à titre d'exemple, les bousculades lors du lancement de Paris 2 appelé depuis Parly 2).

---

(1) Notons au passage que les petites copropriétés — très approximativement en dessous de 70 lots — rencontrent parfois bien des difficultés pour trouver un syndic qui accepte de gérer leur immeuble. Beaucoup estiment peu rentables d'aussi petits immeubles. Il n'y a donc pas que la grande copropriété qui traverse une période difficile.

Or qu'avons-nous découvert au cours de nos démarches à travers trois grandes copropriétés ? Au mieux un urbanisme souriant, diversifié, soigné, prototype idéal d'un nouveau modèle d'urbanisme souple et différencié, et vivante antithèse du grand ensemble monolithique mais guetté par un mal sournois : l'inanimation. L'espace, la verdure, la lumière s'y trouvent distribués à profusion mais la vie, elle, semble hésiter devant ces espaces trop verts, trop rationnels [Cf. certains nouveaux villages et ensembles de maisons individuelles où règne un ordre aseptique (1)]. Habitée au mystérieux et au compliqué, elle cherche encore son chemin dans ce « bel objet urbain ». Au pire une très grande copropriété, un urbanisme monolithique, densifié à l'extrême, sous-équipé, bref une expression particulièrement caractéristique de cet homme unidimensionnel, sans dimension sociale, crispé sur son propre objet de consommation. Un grouillement de termitière dont on attend, par on ne sait quel prodige, que surgisse la vie, alors qu'au contraire il transforme toute tentative d'échange en relation anonyme quand il ne tarit pas à la base toute possibilité réelle de contact, sans compter qu'il est souvent source de disputes et de querelles. Un entassement pratiquement inconnu de tous les grands ensembles où la place est chichement mesurée même si, par la force des choses, c'est-à-dire des règlements d'urbanisme, air, lumière et soleil pénètrent à travers les milliers de baies accolées les unes à côté des autres. Où est le progrès se demandent certains copropriétaires une fois passé l'enthousiasme de la période d'emménagement. Ne vaudrait-il pas mieux parler de régression urbaine ? N'est-ce pas un remarquable exemple de ce « pourrissement de la ville » qu'évoquait récemment Ph. Ariès (2).

Par quels processus socio-économiques, par quelle logique économique en est-on venu à concevoir, élaborer, puis imposer un espace chargé d'inhibition et qui bientôt apparaîtra comme un piège pour quelques-uns ou comme une drogue recherchée mais particulièrement nocive et corrosive pour d'autres, avant de se révéler, pour tous, très difficilement administrable ?

Questions d'autant plus pertinentes qu'au moment où MC sortait des cartons des architectes et des urbanistes, promoteurs et syndicats pressentaient très certainement toutes les difficultés qu'il y aurait à gérer un ensemble aussi colossal, sans oublier qu'ils ne pouvaient ignorer ni l'existence d'ensembles immobiliers d'assez grande taille où les échecs de gestion succédaient aux échecs et les locataires aux copropriétaires-résidents, ni les possibilités d'organisation beaucoup plus souples que leur laissait la législation par le biais des unions de syndicats ou au moins par celui des syndicats secondaires. Instruit par une plus grande expérience, le promoteur de V prit bien soin de mettre sur pied un schéma juridique qui avait l'avantage apparent de laisser aux copropriétés indépendantes une plus grande souplesse de gestion interne. En réalité, en agissant de la sorte, il les dépossédait de tout pouvoir essentiel puisque la quasi-totalité des charges dépendait du gestionnaire mis en place par le promoteur, du moins pendant la période — fort longue d'ailleurs — précédant la création de l'association syn-

---

(1) La « tyrannie de l'ordre », peut-on lire dans bien des discours sociologiques.

(2) *La famille et la ville*, Esprit, janvier 1978.

dicale. Mais pourquoi auraient-ils appliqué semblables schémas juridiques ou se seraient-ils souciés d'équilibre urbain et de saine gestion puisque tout leur comportement était guidé par « les règles de fonctionnement de la fraction dominante du capital », par des « capitaux dévalorisés » [29] <sup>(1)</sup> et non par la poursuite des « vrais » besoins de l'habitant ou encore par le souci de faciliter l'éclosion de certaines pratiques d'habiter spécifiques à tel ou tel groupe social. Hypothèse confirmée par une étude récente sur les Nouveaux Villages qui indique que s'il « peut apparaître, dans un cas, comme un élément d'un processus de mobilité », le nouveau village est aussi, « dans d'autres, comme une forme de relégation sociale. Enfin... le nouveau village ne semble pas offrir les possibilités d'une pratique qui justifierait son choix; l'espace privé y est souvent menacé par celui de tout le monde » [1]. Ainsi à MC et à E, avec quelques différences à V, bien des faits s'expliquent par de telles déterminations objectives.

### **1.1. Le grand ensemble MC : un remarquable exemple d'urbanisme mercantile**

Avec une densité jamais rencontrée dans les grands ensembles construits jusque-là et supérieure à celle de Paris *intra-muros* (où, pourtant, l'on inclut les bureaux et les usines) entraînant des suites fâcheuses : rue encombrées et entrées des immeubles obstruées par les véhicules automobiles, trottoirs quasiment inexistantes, espaces verts réduits au strict minimum, aires de jeux pour enfants insuffisantes, mal conçues, mal construites (malfaçons), insuffisamment entretenues, le grand ensemble MC constitue l'illustration parfaite de cette politique économique dominée par « des capitaux de circulation spécialisés » [29]. Mais, la liste des réalisations significative de ces choix économiques ne s'arrête pas là. Comme dans bien d'autres grands ensembles, les équipements collectifs de MC sont tantôt inexistantes — on ne les a pas prévus au départ ou alors ils ont été construits sur une autre partie du territoire communal — tantôt insuffisants et en tout cas, toujours livrés avec un retard plus ou moins important. Ainsi en est-il par exemple du bureau de poste installé provisoirement dans un appartement et ceci seulement 3 ans après l'entrée des premiers habitants. Les logements, présentés à coups de publicités prétentieuses et trompeuses, sont censés mettre le « super-confort » d'une résidence de standing à la portée de tous alors qu'ils ne sont, par le niveau des prestations fournies et les surfaces offertes, que des logements équivalents à des H.L.M. en accession et peut-être même, aux dires de certains spécialistes, moins bien que ces dernières. Le nombre relativement important de petits logements et de studios obtenus le plus souvent par division, en cours de programme, d'appartements plus grands, ainsi que la publicité faite à leur sujet constituent des indices éminemment révélateurs de la politique économique suivie par ce promoteur et par bien d'autres d'ailleurs, même s'ils le font de façon moins voyante et moins tapageuse. A cela, il faut ajouter l'appel aux investisseurs particuliers. L'architecture des grands immeubles avec leurs panneaux d'allège en faux marbre et l'ensemble architectural constitué par l'église n'ont pas d'autre but que la transmission d'un message d'intégration aux normes sociales. En suscitant un sentiment de valorisation sociale, tous

---

(2) Les chiffres entre crochets renvoient à la bibliographie *in fine*.

ces éléments architecturaux et urbanistiques concourent à renforcer dans l'esprit du nouveau copropriétaire l'idée que, désormais, il est en quelque sorte affilié au groupe des copropriétaires, de tous ceux qui, ayant quelque bien au soleil, tendent à le mettre en valeur et à le faire savoir.

Mais un des effets les plus révélateurs du déterminisme économique et aussi idéologique guidant le comportement de ce promoteur privé peut être trouvé dans la place et l'importance qu'il accorde au centre commercial principal, plus précisément, à la fonction commerciale. S'il est placé au cœur du grand ensemble près de la gare et d'un carrefour routier important c'est, bien sûr, pour en faciliter l'accès aux habitants mais c'est surtout pour des raisons économiques, commerciales et, peut-être, idéologico-culturelles impérieuses. On sait, en effet, que ce promoteur a constitué une filiale chargée de la construction et de l'animation commerciale des centres qu'il implante au cœur même de ses ensembles immobiliers. Par conséquent, tout doit être conçu et mis en œuvre en fonction des objectifs économiques et commerciaux de cette entreprise considérée comme prioritaire. Évidemment, dans de nombreux cas, cette implantation est conçue pour faciliter la vie quotidienne des habitants : commodités d'accès notamment. Mais telle n'est pas la situation de MC où le parti choisi est manifestement une grossière erreur. L'emplacement du centre était contraire aux intentions et aux projets qu'avait l'administration à l'époque de la création de MC ; le plan routier dans lequel il est enserré est mal conçu ce qui gêne les voisins et les piétons désirant y accéder. Tôt ou tard, il faudra remédier à ces graves défauts mais cela paraît difficile et, en tout état de cause, risque de s'avérer onéreux pour les finances des collectivités locales (1). Qu'on soit ou pas d'accord avec la priorité ainsi accordée à la fonction commerciale, on est bien obligé d'admettre qu'un tel choix, résultat d'une certaine logique économique, s'est fait ici au détriment des copropriétaires, des usagers, du cadre de vie et, finalement, de la commune tout entière.

On voit donc à travers le cas de MC que le « produit » grand ensemble est bien défini par « les règles de fonctionnement de la fraction dominante du capital »... comme le souligne E. Préteceille en conclusion de son ouvrage sur « La Production des grands Ensembles » [29]. « Ainsi, pour le logement tout d'abord, la recherche du profit par le capital privé se traduit, dans le cas des opérations de promotion privée par un fractionnement des opérations en tranches distinctes ; un conformisme des formes architecturales ; un camouflage idéologico-commercial des produits qui cherche à donner l'apparence du « standing » à des constructions dont la qualité n'est guère différente de celle des logements sociaux ; des aménagements conçus comme un décor pour attirer l'acheteur ; des modifications des opérations en cours de route afin d'ajuster le programme aux possibilités de profit, ce qui entraîne souvent des changements notables tels que : densification, hauteur accrue des bâtiments... ».

---

(1) On songe à ce qu'il aurait pu se passer si le promoteur était parvenu à créer au même endroit et sur la même superficie, un centre commercial à vocation régionale comme en font foi certains documents.

Applicables à la grande majorité des promoteurs du secteur privé, de telles conclusions (1) demeurent cependant insuffisantes pour expliquer le comportement économique du promoteur de MC. D'après nos informations, tout nous porte à croire que ce dernier était soumis à de telles contraintes financières ou, peut-être, manifestait de telles ambitions économiques que, pour les satisfaire, il se trouvait nécessairement dans l'obligation d'être encore plus exigeant que d'autres promoteurs dans les applications concrètes découlant de la logique économique tracée ci-dessus. Si bien que, pour arriver à ses fins, il lui fallait pousser la « complicité » habituelle entre professionnels du bâtiment et pouvoirs publics dans la définition et les applications du droit de l'urbanisme, au-delà de ce qui est couramment admis. Une recherche du C.E.R.A.T. [17] réalisée à partir d'une étude de deux cas : société H.L.M. et société privée, montre que le droit de l'urbanisme n'est pas un droit imposé de manière souveraine par l'État mais plutôt un droit « élastique et négociable » issu des relations entre administrations et sociétés de construction. L'administration entretient avec ces sociétés « une coopération logique et fructueuse qui s'appuie sur le même type de rationalité et poursuit les mêmes buts ». Dès lors les déclarations de principe des sociétés de construction sur les lois de l'économie capitaliste et de l'administration sur l'intérêt général, paraissent étrangement éloignées de la communauté de vues qui lie le plus souvent les parties quand il faut résoudre un problème pratique. C'est que dans son rôle symbolique de défenseur de l'intérêt général, l'administration joue le rôle de tampon social : elle permet, à un degré de rationalité et de coordination plus élevé comme en témoignent les diverses procédures de « planification urbaine », que se *perpétue sans heurt la domination des producteurs sur la conception et la réalisation du cadre bâti et conséquemment leur contrôle social sur la ville.* (Il y a donc) « tout un système de relations socio-culturelles qui se développent sur le *fondement objectif d'intérêts identiques* » (nous soulignons).

En réalité il semble bien que, dans le cas présent, le promoteur soit allé jusqu'à franchir les limites habituelles du consensus qui généralement s'établit entre les parties en présence. Ce qui l'a conduit à des négociations délicates sinon ambiguës et a abouti au triomphe de ses propres vues ainsi qu'à l'accomplissement de ses objectifs de rentabilité et de profit. En tout cas il en résulte pour les copropriétaires un cadre de vie particulièrement médiocre, même si on peut toujours dire et prouver qu'il y a pire. On ne s'explique pas autrement la surdensité de certains quartiers de MC avec toutes ses conséquences désastreuses, l'insuffisance et le retard des équipements collectifs, la construction de l'hypermarché à un endroit où l'administration avait, à l'époque, d'autres projets,

---

(1) Un rapport du C.R.E.S.A.L. [15] sur Les Chalandonnettes parvient à des conclusions voisines tant en ce qui concerne l'aménagement des lotissements : infrastructure négligée (voies trop étroites, inondations), « insuffisance quasi générale des équipements », que « la qualité de la construction qui laisse à désirer ». C'est le moins qu'on puisse dire...

Le Centre d'Études Technique de Bordeaux (Ministère de l'Équipement) et le B.E.R.U. [9] aboutissent à des résultats semblables à la suite de leur enquête intitulée : « Les lotissements, outils de l'urbanisation »... A propos du rôle assigné au lotissement, on peut lire ceci : « Le profit et l'égoïsme apparaissent comme des motivations plus fréquentes que le souci de se doter collectivement d'un cadre urbain aménagé (p. 12). ».

ainsi que toutes les autres séquelles recensées au cours de ce rapport : « malfaçons », difficultés voire impossibilités d'assurer un minimum de gestion, etc. En résumé, cette logique de la marchandise pousse le promoteur privé, au minimum à produire de médiocres ou banales réalisations et, au maximum, à s'engager dans des négociations délicates et peut-être même à s'exposer à des compromissions dont on ignore le contenu exact mais qu'on peut facilement imaginer. Tel est le chemin que le promoteur doit emprunter s'il entend respecter les impératifs économiques qu'il s'est fixé.

Mais la médiocrité de l'urbanisme et le caractère banal des logements ne constituent pas la seule conséquence de « la recherche du profit par le capital privé » [29].

Alors que dans les petites et moyennes copropriétés, les copropriétaires peuvent encore prétendre, du moins théoriquement, à un certain contrôle de la gestion, cela n'est plus possible ou, en tout cas, très malaisé dans les grands ensembles immobiliers en copropriété. *La logique économique du profit conduit au gigantisme urbain lequel secrète inéluctablement une gestion industrielle et centralisée.* D'où les insolubles contradictions dans lesquelles se débattent des copropriétaires qui n'ont pas et ne peuvent pas avoir l'autorité morale suffisante pour administrer des équipements et des espaces qui, partout ailleurs, relèvent d'une autorité publique, municipalité notamment. D'où aussi la proposition de quasi-démantèlement que, sous la contrainte des faits, nous avons cru devoir avancer.

Après des investigations dans de multiples directions : économique, sociologique, organisationnelle, politique, après de nombreuses enquêtes auprès des copropriétaires et des syndicats, après avoir recueilli l'avis des responsables d'associations, de quelques notabilités locales ainsi que d'autres personnalités et de spécialistes très au fait du « cas » MC, cette grande copropriété nous apparaît comme laissant à la personne humaine une place particulièrement restreinte. Elle est réduite à sa seule dimension économique. Aussi serions-nous tentés de reprendre à notre compte pour l'appliquer à MC le qualificatif de « collectiviste » dans son sens vulgaire et polémique — contrôle absolu de la collectivité sur les faits et gestes de l'individu — comme l'avait fait un des conseillers syndicaux interviewés, en reconnaissant toutefois le caractère exagéré et ambigu de ce qualificatif. Il est paradoxal de constater que le système capitaliste arrive à produire un urbanisme qui contribue effectivement à restreindre la liberté individuelle par l'amputation de certaines valeurs d'usage alors que, par ailleurs, il s'en fait le héraut et le défenseur.

## **1.2. La résidence E : une copropriété à la dérive**

*La résidence E* pourrait faire l'objet de remarques analogues bien qu'elle ne présente pas le caractère excessif de MC. Si la densité y est certainement moins forte qu'à MC, il reste que l'absence d'espaces de prolongement du logement appropriables par les usagers et, surtout, la disproportion du nombre des locataires par rapport à celui des copropriétaires, consécutive à un choix économique, ne manque pas de susciter de sérieuses difficultés dans la gestion et d'accroître l'insatisfaction des usagers.

### 1.3. Le grand ensemble V : un effort remarqué d'urbanisme diversifié et soigné

Avec le grand ensemble V, construit par un promoteur public, on se trouve en présence d'un réel effort d'innovation qui, d'ailleurs, contraste avec la plupart de ses autres réalisations immobilières d'un caractère assez conformiste. Cela tient à la nature des capitaux engagés et des contraintes inhérentes à son statut de promoteur public. Il s'ensuit un urbanisme diversifié, soigné, mêlant intelligemment logements collectifs et individuels, locatifs et accessions, le tout avec le souci d'éviter à tout prix la monotonie architecturale. Contrairement à d'autres réalisations de maisons individuelles construites par le promoteur de MC, celles de V, qui ont été conçues par des architectes, français et étrangers, sont de différents types. Aucun des « nouveaux villages » ne se ressemble. Certains même se signalent par l'originalité de leurs plans et par une grande variété dans la disposition des maisons. Si l'architecture des collectifs reste, dans l'ensemble, assez conformiste, rappelant en cela bien des grands ensembles « traditionnels », il n'en reste pas moins que leurs dispositions jointes à une densité normale pour un grand ensemble ne donnent pas cette impression d'écrasement que ressentent les habitants de MC. L'abondance des espaces verts — le promoteur affirme avoir planté un arbre par habitant — et des espaces de prolongement du logement, notamment des aires de jeux, les facilités de stationnement, la qualité de la voirie (bonne conception du plan, largeur suffisante des voies, existence de chemins piétonniers et de pistes cyclables), l'emplacement judicieux de l'hypermarché à vocation régionale, contrastent nettement avec la triste médiocrité de la grande copropriété MC. Certes de graves défauts subsistent, notamment l'insuffisance de certains équipements collectifs, leur mauvaise répartition et, comme toujours, des retards plus ou moins importants dans leur mise en service. Le plus grave cependant est l'impression d'inanimation que suscite cet ensemble où les emplois sur place sont rares et où 60 % des femmes travaillent à Paris ou dans la grande banlieue, avec les conséquences dues de la longueur des trajets quotidiens. Néanmoins des micro-quartiers existent possédant une unité architecturale et, parfois, une homogénéité sociale certaine, bases indispensables mais non suffisantes au bon fonctionnement et à une saine gestion de la copropriété. Cependant, le mélange de populations différentes et dont les intérêts sont parfois antagonistes suscite à son tour d'autres problèmes difficilement solubles compte tenu de l'état actuel des rapports sociaux dans la société française.

Malgré ces innovations intéressantes et cette volonté de sortir d'un certain conformisme, le résultat pratique sur le plan de la gestion n'est guère convainquant, le promoteur ayant mis en place un système d'association syndicale où il conserve la majorité puisqu'il possède la plus grande surface de planchers. Sans compter que pendant toute la période antérieure à la création de l'association syndicale — période qui, dans le cas présent, a duré une dizaine d'années — il dispose *de jure* et *de facto* d'un pouvoir pratiquement sans partage et difficilement contestable. Donc, comme à MC et à la résidence E, les difficultés de la gestion ont pour cause essentielle une certaine organisation de l'espace urbain, laquelle découle en ligne directe des « règles de fonctionnement du capital ».

Pour que dans ces grandes copropriétés la justice puisse s'exercer concrètement, pour que les copropriétaires parviennent, à l'instar de ceux vivant dans des petites et moyennes copropriétés, à un contrôle satisfaisant de leur propre bien, il est indispensable de commencer par supprimer les causes réelles du mal : l'urbanisme gigantesque et la logique économique qui le soutient.

## 2. DES COPROPRIÉTAIRES « EXPROPRIÉS »

Face à cet univers urbain franchement médiocre dans le premier cas, supportable dans le second et acceptable avec réserves dans le troisième, les copropriétaires devraient théoriquement s'opposer plus ou moins massivement au sort qui leur est réservé. On pourrait croire qu'ils refusent un tel cadre de vie. Or ce n'est pas ce qu'on constate puisque dans les trois cas la plupart des copropriétaires acceptent dans l'indifférence, voire dans la passivité, l'habitat qui leur est imposé pour des motifs économiques précis. Cela est si vrai qu'on trouve même des membres d'associations de défense des accédants à la propriété pour accepter, en fait, le discours culturel et architectural que leur tiennent promoteurs et architectes même si, dans leur pratique d'adhérents ou de militants, ils se comportent d'une autre manière.

En fait, bien des copropriétaires sont des « copropriétaires envoûtés » par le « bel objet urbain » qu'on leur propose. Ils se comportent comme cette copropriétaire aux revenus modestes qui « fait la guerre » à ses jeunes enfants pour que, surtout, ils n'aillent pas gambader sur les pelouses entourant l'immeuble. « Chacun doit se soumettre dit-elle, il y a là-dessus, quand même, un respect de la copropriété » (parce que) « la verdure, les espaces verts, *c'est fait pour un cadre.* » Pour elle, les rares et pauvres espaces verts sont là avant tout pour souligner son appartenance à la classe moyenne. On ne les respecte pas pour eux-mêmes mais parce qu'ils sont le signe ou le symbole de l'affiliation à cette classe. Bel exemple d'intériorisation des normes sociales, des contraintes de la société.

Le système social serait donc si bien agencé qu'à la limite il n'y aurait plus besoin d'autorité extérieure sanctionnant les déviants puisqu'un processus de contrôle interne, d'autocontrôle, l'aurait avantageusement remplacé. Aussi en vient-on à se demander si une copropriété qui « fonctionne » bien, ne serait pas précisément celle où les valeurs d'usage seraient profondément méconnues et même perverties. « Il ne faut pas marcher sur le gazon, il ne faut pas faire de bruit ; il ne faut pas planter la moindre fleur ni le moindre arbuste même à ses frais devant l'entrée de son pavillon ; il faut faire sécher le linge de telle manière, en employant tel type de séchoir, à n'utiliser d'ailleurs que pendant la semaine et non pendant les week-end, etc. » Telles sont quelques-unes des réactions les plus souvent entendues et des prescriptions imposées par certains règlements de copropriétés comme par exemple ceux régissant le comportement des « Levittowners ».

Finalement, on aboutit à un univers urbain qui est un véritable carcan, à une « Ville disciplinaire » pour reprendre le titre de l'ouvrage de J. Dreyfus [19].

Au terme de l'analyse des relations du copropriétaire à la copropriété — thème largement développé dans la deuxième partie de la recherche sur la copropriété dans les grands ensembles immobiliers — la copropriété apparaît de plus en plus comme un des chaînons par lequel la société, la « grande société » comme dirait Ph. Aries, cherche à contrôler l'ensemble de l'activité de l'individu. Aussi éprouvons-nous bien peu de crainte à ranger la copropriété parmi d'autres institutions : entreprise, école, etc. qui poursuivent des buts analogues ainsi que le fait remarquer J. Baudrillard. « Si l'usine n'existe plus, c'est que le travail est partout — si la prison n'existe plus, c'est que le séquestre et le renfermement sont partout dans l'espace/temps social — si l'asile n'existe plus, c'est que le contrôle psychologique et thérapeutique s'est généralisé et banalisé — si l'école n'existe plus, c'est que toutes les fibres du procès social sont imprégnées de discipline et de formation pédagogique (...). Si le cimetière n'existe plus, c'est que les villes modernes tout entières en assument la fonction : elles sont villes mortes et villes de mort... » [5].

Cette autodiscipline inconsciente, résultat d'une manipulation des copropriétaires par la société <sup>(1)</sup>, est si prégnante que ceux-ci ne parviennent pas à se rendre compte de la ségrégation sociale sous-jacente à l'organisation de l'espace de la copropriété. L'important n'est pas tant de critiquer par exemple les insuffisances de tous ordres des aires de jeux pour enfants mais de comprendre que *ce qu'il faut remettre en question c'est le principe même d'un espace conçu et réalisé uniquement en fonction des « besoins » d'une catégorie donnée* : ici les enfants <sup>(2)</sup>, ailleurs les personnes âgées dans leurs résidences-pour-personnes-âgées, plus loin le foyer des jeunes travailleurs et encore plus à l'écart les travailleurs immigrés et ainsi de suite. C'est encore J. Baudrillard [5] qui écrit : « Michel Foucault a analysé l'extradition des fous à l'aube de la modernité occidentale, mais nous savons aussi ce qu'il en est de l'extradition des enfants, de leur renfermement progressif, au fil même de la raison, dans leur statut idéalisé d'enfance, dans le ghetto de l'univers infantile, dans l'abjection de l'innocence » <sup>(3)</sup>.

Finalement le copropriétaire s'enferme dans une contradiction. Parce qu'il est devenu copropriétaire, il s'imagine être indépendant, détenir certains pouvoirs, alors qu'en définitive il n'est qu'un « super-locataire », qu'un « locataire-copropriétaire » ou, pour reprendre l'expression d'un conseiller syndical, un « copropriétaire d'emm... ». C'est le visage de ce « roi déchu qui se croit encore riche » comme le disait si bien un copropriétaire dont on voudrait très brièvement rappeler les caractéristiques en comparant son cas à celui d'un locataire vivant dans un ensemble immobilier analogue.

---

(1) Cf. [12], 2<sup>e</sup> partie, 2<sup>e</sup> chapitre, tout ce qui a été écrit à propos de la « morale des objets » et du « compromis signé par la classe moyenne » ; il faudrait aussi s'interroger, dans cette perspective, sur le rôle social des syndicats de copropriété. L'analyse de leur fonction et de leur philosophie sociale reste à entreprendre.

(2) L'embarras qui affecte parfois les responsables des opérations de réhabilitation sociale d'ensembles immobiliers H.L.M. lorsqu'ils se trouvent en présence des difficultés soulevées par l'aménagement des aires de jeux est très révélateur du malaise social que nous évoquons ici.

(3) On reviendra au cours de la 3<sup>e</sup> partie de ce texte sur la ségrégation des fonctions corrélative à la ségrégation sociale ainsi que sur l'absence de vie collective dans ces espaces interstitiels.

Lorsqu'on confronte leurs situations respectives, on ne peut manquer de s'interroger sur les avantages que peut détenir le copropriétaire. On va donc comparer les avantages respectifs des uns et des autres sur les différents plans suivants : conditions de vie, possibilités d'appropriation de l'espace intérieur du logement puis des espaces extérieurs, conception des immeubles, contrôle de l'exécution de la convention ZAC ou de toute procédure juridique équivalente, contrôle de la qualité de l'urbanisme et de la construction proprement dite, possibilités de maîtrise de la gestion de la copropriété et enfin avantages ou inconvénients économiques de la copropriété par rapport à la location.

Sur le plan des conditions de vie : temps de transport, possibilités d'obtenir un emploi sur place, vie de loisirs etc., copropriétaires et locataires se retrouvent sur un pied d'égalité. On peut se demander si la balance ne penche pas plutôt du côté du locataire dans la mesure où ce dernier est beaucoup plus libre de quitter son logement que le copropriétaire : attaches affectives avec le logement, relative complexité des formalités juridiques et administratives malgré les récents assouplissements, difficultés éventuelles pour trouver un acquéreur, etc.

Sur le plan de l'aménagement de la cellule-logement, il est certain que le copropriétaire dispose d'une plus grande marge de manœuvre que le locataire. S'il veut faire installer une cuisine moderne et rationnelle, rien ne peut l'en empêcher, ce qui n'est pas vrai pour le locataire qui éprouverait bien des difficultés pour obtenir l'autorisation et, surtout, pour récupérer sa mise de fonds. Mais il ne faut point surestimer cet avantage car, dans un cas comme dans l'autre, l'absence de flexibilité des appartements modernes limite considérablement les initiatives des occupants. De toutes manières les possibilités d'aménagement du copropriétaire restent limitées à l'espace intérieur de la cellule. S'il veut installer par exemple une bow-window sur son balcon, il devra obtenir l'accord d'une majorité substantielle de copropriétaires, ce qui est en général difficile.

Si au niveau des modifications internes du logement le copropriétaire dispose d'une petite avance sur le locataire, il semble bien qu'en matière d'appropriation des espaces de prolongement du logement — parties communes intérieures et extérieures — il bénéficie d'avantages réels. Cela est vrai pour les petites et moyennes copropriétés à condition, bien sûr, qu'elles disposent d'espaces extérieurs relativement importants. Mais faut-il encore que l'entente règne, ce qui n'est pas toujours le cas. Dans les grandes copropriétés le copropriétaire bénéficie de certaines possibilités d'aménagement et de contrôle mais il semble bien qu'elles soient plus théoriques qu'effectives. Pour maîtriser réellement la gestion, il est nécessaire que le niveau d'homogénéité sociale soit suffisamment élevé pour qu'un consensus se dégage. A supposer qu'il en soit ainsi, il faut ensuite que le statut juridique de la copropriété facilite une telle appropriation. Or ni le syndicat unique, ni l'association syndicale, du moins dans la formule utilisée par le promoteur de V, ni le schéma juridique provisoire couvrant la période antérieure à la création de l'association syndicale, ne permettent une appropriation effective des espaces de prolongement du logement. Seule la création de syndicats secondaires peut faciliter ce désir de marquage social.

Mais c'est une solution lourde et difficile à mettre en œuvre dans d'aussi grandes copropriétés. Il suffirait d'ailleurs que les propriétaires gérants d'importants parcs de logements locatifs mettent au point des formules d'association des locataires à l'aménagement et à la gestion des immeubles, comme cela a été tenté imparfaitement avec les Conseils de Résidents, pour que les locataires bénéficient en fait d'avantages équivalents et peut-être même supérieurs à ceux du copropriétaire habitant une grande copropriété, du moins dans l'état actuel de la législation sur la copropriété.

Sur le plan de la conception même du logement et, *a fortiori*, sur celui de l'architecture proprement dite, le copropriétaire est en réalité totalement exclu des décisions, alors qu'on pourrait fort bien l'associer à la conception comme cela a été entrepris dans le secteur coopératif et, surtout, dans celui, tout récent, de l'habitat autogéré (*cf. infra*).

Sur le plan du contrôle de l'exécution de la convention ZAC ou de toute autre formule juridique équivalente le copropriétaire n'a, en tant que copropriétaire, aucun droit de regard sur la bonne exécution des engagements pris par le promoteur et les pouvoirs publics. Ce qui paraît particulièrement choquant à beaucoup de copropriétaires surtout quand ils savent, comme c'est le cas à MC, que leur « participation » financière représente 10 à 15 % du prix d'achat de leurs logements. Si le régime de la taxe locale d'équipements avait été appliqué, ils n'auraient déboursé que 5 %. Bien qu'on ne possède pas de chiffre pour la copropriété V, il semble bien que les copropriétaires rencontrent des problèmes analogues. Finalement, ils sont contraints de payer deux fois les équipements collectifs : une première fois lors de l'acquisition de leurs logements et une seconde par le biais des impôts locaux.

S'ils veulent modifier cette répartition inéquitable, il leur faut agir en qualité de citoyens et donc se regrouper en associations puisqu'ils ne peuvent rien faire en tant que copropriétaires, ce qui est difficilement compréhensible pour beaucoup d'entre eux. A leurs yeux il y a deux poids, deux mesures. Quand il s'agit des parties communes inscrites à l'état descriptif de division, la loi les autorise à aller en justice si des malfaçons et/ou des non-conformités leur sont révélées. Par contre, quand il est question d'équipements collectifs, tout aussi indispensables à la vie de la copropriété et facteurs essentiels de la valeur de leur patrimoine comme la gare (cas de MC), la piscine, certaines voies à grande circulation, et même l'église <sup>(1)</sup> puisqu'elle était présentée comme l'illustration de l'effort entrepris pour fournir une gamme complète d'équipements sociaux, il leur est pratiquement impossible d'exercer le moindre contrôle, en tant que copropriétaires. Dans ces conditions, à quoi cela sert-il d'être copropriétaires puisqu'ils n'ont pas plus de moyens de défense que les locataires ?

Derrière cette pratique fort courante, se cache en fait une conception étroitement individualiste du logement. Cela revient à considérer ce dernier dans

---

(1) Quoique l'église fasse partie de la copropriété, les copropriétaires n'ont pu, pour de multiples raisons dont le fait que beaucoup ignoraient son inscription à l'état descriptif de division, vérifier la qualité du travail effectué et surtout le contenu et la régularité du bail emphytéotique.

ses dimensions les plus étroitement restrictives : matérielle [un cube d'air et ses annexes absolument indispensables à son existence : gros œuvre et V.R.D. (1)], économique (tant de millièmes valent tant de francs) et enfin juridique (ils vous donnent tels et tels droits et pas davantage). Or un logement c'est plus que cela. Son intérêt et sa valeur marchande dépendent tout autant de l'existence et de la qualité des équipements collectifs que de la présence de placards de cuisine dernière mode. Il est vrai que les pratiques juridiques et sociales concernant le logement ne font que refléter la fonction sociale dévolue à la famille dans la société actuelle. Mais des évolutions ne sont pas impossibles.

Par ailleurs, une telle conception risque de s'avérer nocive et dangereuse pour le corps social dans la mesure où elle introduit des dissensions entre les nouveaux et les anciens habitants, entre ceux qui paient peu et ceux qui paient beaucoup.

Sur le plan du contrôle de la qualité de l'urbanisme : surdensité, modifications substantielles concernant le plan d'urbanisme, etc., le copropriétaire est en fait démuné de moyens efficaces d'intervention. Il est donc, là encore, sur le même plan que le locataire.

Par contre, en ce qui concerne le respect de la qualité de la construction (malfaçons, non-conformités, défauts de finition), il a à sa disposition un certain nombre de moyens juridiques. Mais faut-il encore qu'il puisse les utiliser, ce qui n'est pas du tout évident vu la grande taille de ces copropriétés et la complexité des problèmes. D'ailleurs, même dans les ensembles plus petits et pour les acquéreurs de maisons individuelles isolées, la mise en œuvre des procédures juridiques s'avère longue, difficile et coûteuse surtout pour ces derniers. C'est du moins dans ce sens que vont les résultats d'une étude en cours d'achèvement au C.R.E.D.O.C. sur les aspects socio-économiques et juridiques des malfaçons. Le copropriétaire risque donc, une fois de plus, de se retrouver réduit à l'état de locataire, et même de locataire de seconde zone dans la mesure où ces derniers peuvent légitimement faire pression sur leur propriétaire pour faire effectuer les réparations nécessaires à un usage normal du logement, ce qui n'est pas toujours facile.

De même, on peut se demander si le sort réservé au copropriétaire n'est pas pire que celui du locataire si on tient compte du fait qu'une dénonciation trop bruyante des défauts notoires de l'urbanisme et, éventuellement, des malfaçons et non-conformités risque de provoquer une contre-publicité. C'est du moins ce que redoutaient les copropriétaires de MC. Et pourtant, si les copropriétaires veulent faire aboutir leurs légitimes revendications de copropriétaires, mais aussi de citoyens, ne doivent-ils pas forcer quelque peu la voix ? Si les habitants de MC ne s'étaient pas regroupés en association et n'avaient pas manifesté pour obtenir le respect de la convention ZAC, ils n'auraient probablement rien obtenu. Il en est de même pour le grand ensemble V.

Sur tous les plans énumérés jusqu'à présent, le copropriétaire habitant une grande copropriété ne semble pas bénéficier d'avantages décisifs par rapport

---

(1) Voirie et réseaux divers.

au locataire. Peut-être en a-t-il plus, premièrement, au plan de la gestion et, deuxièmement, en ce qui concerne les avantages économiques qu'il en attend. Reste à s'assurer du bien-fondé de ces deux hypothèses.

Sur le plan de l'administration, il peut théoriquement et juridiquement faire entendre sa voix. Mais, dans les faits, une telle maîtrise de la gestion n'est possible que dans les petites et moyennes copropriétés à condition toutefois de le vouloir ce qui requiert un minimum de conditions bien connues mais parfois difficiles à réunir. Dans les grandes copropriétés ce contrôle est très difficile, voire impossible, en raison de leurs trop grandes dimensions et de certaines structures juridiques leur interdisant toute vérification comme celles imposées par le promoteur de V avant la constitution de l'association syndicale, ou encore lorsqu'il n'y a qu'un syndicat unique comme ce fut le cas à MC dans les tous premiers mois de fonctionnement de la copropriété. Sans compter qu'à tous ces obstacles s'ajoute la suprématie technique, juridique et économique du promoteur et du syndic (1). A la limite, on peut se demander si les copropriétaires de MC, de V ou de E n'auraient pas eu moins d'ennuis de gestion s'ils avaient été locataires !... En tout cas, une formule intelligente d'association des locataires à la gestion permettrait de résoudre assez facilement de telles difficultés. Mais faut-il encore que de tels accords existent et qu'ils soient appliqués de part et d'autre, ce qui est probablement assez rare (2).

Enfin, dernier point de comparaison entre locataires et copropriétaires habitant une grande copropriété : les avantages ou inconvénients économiques respectifs de l'un et de l'autre.

A première vue, cela ne devrait pas poser de questions, le copropriétaire bénéficiant du seul fait de la possession d'un patrimoine d'une supériorité certaine. C'est d'ailleurs l'opinion de la quasi-totalité des copropriétaires qui estiment la copropriété préférable à la location sur le plan économique. De nombreuses enquêtes ont confirmé l'existence de cette perception de la réalité.

Or il semble bien que ce stéréotype, dont sont fortement imprégnés la plupart des copropriétaires, soit de plus en plus remis en cause. Déjà Ph. Madelin [27] avait fait procéder il y a 3 ou 4 ans à des études comparatives à partir d'une centaine de cas. Il en concluait qu'« à deux exceptions près (notamment les H.L.M. en accession à la propriété), l'accession à la propriété devient moins coûteuse que la location à partir d'une durée de 35 ans seulement ; dans certaines hypothèses, assez nombreuses, l'accession est toujours plus onéreuse ». Il précisait en outre que dans le cas moyen donné à titre indicatif « l'acquéreur n'a pas encore amorti son achat au bout de 40 ans, même en ayant revendu son appartement ».

---

(1) Il suffit de se reporter aux pages du rapport sur le déroulement d'une assemblée générale à MC et dans la résidence E, pour se rendre compte que le copropriétaire est bien réduit *de facto* à un statut de locataire quand ce n'est pas de locataire de seconde zone.

(2) Sur ce point, il faut attendre les résultats de certaines recherches entreprises sur les locataires.

Mais cette étude n'était qu'une première approche et sa portée relativement limitée. La recherche publiée en 1975 par le C.R.E.P. [14] et entreprise à la demande du Ministère de l'Équipement apporte des informations beaucoup plus sûres et surtout beaucoup plus nuancées, ce qui est important compte tenu de la variété des catégories de logements. Parmi les diverses conclusions, on retiendra celle concernant l'établissement d'une « hiérarchie » des catégories de logements (17 au total). Le tableau présenté donne « la valeur du bilan normalisé » correspondant à un logement de 4 pièces, prenant pendant 25 ans une plus-value annuelle de 6,50 et ceci pour chacune de ces 17 catégories. Ces catégories de logements vont de l'ancien non aidé de prix bas au neuf non aidé à 5 000 F et plus le mètre carré en passant par tous les intermédiaires parmi lesquels on trouve les logements des copropriétés étudiées bénéficiant, d'une manière ou d'une autre, des aides de l'État. Face à ces résultats, les auteurs font deux remarques fondamentales. Premièrement, « à *taux de plus-value égal, ce sont les logements les plus luxueux qu'il est le plus intéressant d'acquérir* » (souligné dans le texte). Deuxièmement, « les bilans sont légèrement favorables à l'accédant à la propriété dès lors que le logement n'est pas un logement ancien de prix très bas (prix P.S.I. ou H.L.M.). On pourrait résumer brièvement le tableau (donné par les auteurs) en notant que, pour l'acquisition d'un logement, l'ordre d'intérêt croissant des grandes catégories de logement est le suivant : tout d'abord l'ancien non aidé de bas prix, pour lequel l'acquisition risque d'être déficitaire par rapport à la location. Viennent ensuite le neuf aidé, l'ancien non aidé, de prix, au mètre carré, inférieur à 3 000 F, enfin le neuf non aidé, de prix, au mètre carré, supérieur à 3 000 F (cette dernière catégorie de logement est la plus intéressante à acquérir) ».

On tire les mêmes conclusions à propos des logements construits en 1970 et non plus en 1974/1975 comme c'était le cas précédemment. « Pour l'ensemble des opérations immobilières les plus fréquemment réalisées en 1970, écrivent les économistes du C.R.E.P., la valeur des bilans financiers est très faible, ce qui signifie que, sur le plan strictement économique, *il est peu différent de choisir l'un ou l'autre des deux statuts d'occupation étudiés* » (souligné dans le texte). » De plus, poursuivent-ils, « pour faibles qu'ils soient, les bilans sont le plus fréquemment en faveur du locataire et ceci, d'autant plus que le montant de l'opération immobilière engagée est peu élevé ».

En complément de ces indications concernant le logement principal occupé par son acquéreur, on notera que les conclusions concernant l'immobilier de rapport vont dans le même sens tout en demeurant toujours nuancées. A la question : « Lorsqu'on accède à la propriété d'un logement, vaut-il mieux l'occuper soi-même ou bien vaut-il mieux le mettre en location, tout en restant locataire du logement — supposé identique — que l'on a occupé », les auteurs répondent que « du point de vue financier, les deux attitudes sont à peu près équivalentes ». Cependant, ajoutent-ils, « pour très faibles qu'ils soient (...) les bilans calculés sont en faveur de la mise en location du logement acquis ».

Comme les logements construits dans les copropriétés étudiées se situent plutôt dans ces catégories moyennes — neuf aidé, de prix relativement bas —

il y a de grandes chances pour que les avantages économiques de l'accession par rapport à ceux de la location soient plutôt faibles, sinon nuls ou négatifs. Pour avoir toutes assurances sur ce point, il serait nécessaire d'appliquer cette méthode d'appréciation aux logements de ces copropriétés. Cependant, on dispose avec ces résultats et les précédents d'un faisceau de preuves montrant bien que les avantages économiques de l'accession sont moins évidents que ne le croient beaucoup d'accédants.

Que reste-t-il donc de la prétendue supériorité du copropriétaire sur le locataire dès lors que les avantages économiques sont réduits à peu de chose ? Incontestablement, le copropriétaire bénéficie d'une *sécurité* où la part du psychologique — liberté et indépendance du chez soi — et du matériel proprement dit — la possession d'un patrimoine — l'emportent de beaucoup sur l'intérêt économique dans la majeure partie des cas. Ainsi, la copropriété risque d'apparaître à beaucoup comme une des principales composantes de la préparation financière à la retraite. L'heure de la retraite ayant sonné, il pourra soit le revendre pour aller s'installer ailleurs, soit y rester auquel cas il ne lui restera qu'à verser les seules charges de la copropriété, à moins qu'il n'ait à entreprendre d'onéreux travaux d'entretien ou à se lancer dans de coûteuses réfections consécutives à une qualité de construction par trop sommaire.

C'est un point en effet qu'on ne peut manquer de rappeler tellement la qualité de certaines constructions, habitations collectives mais surtout maisons individuelles, laisse à désirer comme l'indiquent les résultats d'une recherche en cours d'achèvement au C.R.E.D.O.C. sur le rôle et la place de la justice dans la résolution des conflits consécutifs aux désordres de la construction, résultats corroborés par bien d'autres études et rapports traitant de la qualité du logement et de l'habitat : rapports des comités du B.T.P. et de l'Habitat présentés lors de la préparation du 7<sup>e</sup> Plan [11], recherche du C.R.E.S.A.L. sur les Chalandonnettes [15], de l'A.D.R.O.S. sur les Nouveaux Villages [1] et aussi, rapport présenté par R. Lion au Conseil Économique et Social sur « la qualité de l'habitat » [26].

Ce dernier auteur souligne qu'un grand nombre de logements parmi lesquels on peut probablement ranger une partie relativement importante des logements neufs en accession et de bas prix comme par exemple les Chalandonnettes, devront être démolis d'ici l'an 2000 non seulement en raison de leur mauvaise qualité mais surtout à cause de leur inadaptation « aux exigences des générations à venir ». « Ce n'est pas une hypothèse d'école, écrit l'actuel Directeur de l'Union Nationale des H.L.M., de penser que 30 % de la construction des années 1950 : 600 000 logements, 25 % de la construction des années 1960 : 800 000 logements, 15 % de la construction des années 1970 : 700 000 logements, devra être détruite avant la fin de ce siècle. Cela représente approximativement 2 200 000 logements constituant un capital de 160 milliards de francs (1975) » [26].

En résumé, que reste-t-il au copropriétaire habitant une grande copropriété : un logement, c'est évident. Mais pour le reste ? Des conditions de vie pratiquement identiques à celles du locataire, quelques facilités le plus souvent formelles et, en tout cas, limitées, d'aménager son espace intérieur, peu de possibilités

pratiques de s'approprier les espaces de prolongement du logement, aucun droit de regard sur la conception de son immeuble, aucun moyen pour contrôler l'exécution de la convention ZAC, en tant que copropriétaire du moins <sup>(1)</sup>, d'importantes difficultés pour obtenir réparation des malfaçons et des non-conformités, l'impossibilité de contrôler la qualité de l'urbanisme ce qui peut, comme c'est le cas à MC (surdensité), avoir pour conséquence éventuelle une diminution de la valeur du patrimoine immobilier, un accès à la gestion des espaces communs et des services d'intérêts collectifs impossible dans certains cas (V) et très malaisé dans d'autres (MC et E) (*cf. infra*), des avantages économiques plutôt douteux et, en tout cas, nettement moins importants que ceux qu'il s'imaginait en entrant dans la copropriété. Finalement, le seul avantage décisif sur le locataire réside dans la possession d'un patrimoine lui assurant une sécurité bien plus psychologique, sociale (prestige) et matérielle qu'économique ou financière, sauf cas très exceptionnels (emplacements privilégiés).

Il bénéficie donc, par rapport à sa situation antérieure de locataire précaire, d'un meilleur logement et de la possibilité, à travers la possession de son bien, de s'identifier à la classe supérieure, avec toutes les ambivalences inhérentes à la poursuite de cette identification. On a vu dans le courant de ce rapport que celle-ci n'est en fait qu'un piège subtil allant jusqu'à pervertir la valeur d'usage du bien et à créer les tensions les plus redoutables entre copropriétaires. C'est une des principales causes de mésentente entre copropriétaires puisque l'on sait que la copropriété ne fonctionne bien que parce qu'elle procède par exclusion. Dans ces conditions, si être copropriétaire, c'est ne pas marcher sur les gazons parce qu'ils sont là d'abord pour souligner l'appartenance à la classe sociale — un cadre auquel il ne faut pas toucher — si être copropriétaire, c'est affecter une certaine supériorité de classe ou de caste si, en définitive, cela revient à se laisser envoûter, « piéger », par des valeurs qui en fait vous détournent de l'usage du bien, alors on peut être fondé à dire, comme nous avons cru pouvoir le faire, que la copropriété n'est qu'*un mythe, une illusion, une production idéologique de la société*. Et on pourrait même aller jusqu'à affirmer, notamment dans les cas les plus notoires où l'urbanisme est particulièrement médiocre (surdensité, absence flagrante d'équipements sociaux) que la grande propriété devient aux yeux de beaucoup une sorte d'exploitation du besoin de se loger puisque — entre autres preuves — on utilise d'une certaine façon l'apport financier des accédants, sans qu'ils puissent contrôler l'usage qui en est fait au niveau des équipements collectifs. En définitive, ces copropriétaires, représentants typiques de la classe moyenne avec laquelle ils ont passé « un compromis » [3] se comportent d'une manière semblable à celle des paysans qui, poussés par la pression sociale, elle-même engendrée par la politique de crédit des pouvoirs publics, s'endettent lourdement pour acquérir des terres alors que, s'ils les louaient, ils pourraient utiliser leur capital à l'amélioration de leur exploitation et ainsi, vivre mieux qu'auparavant. Ainsi, de même qu'on

---

(1) Et pas davantage d'ailleurs lorsqu'il s'agit de lotissements et d'ensembles d'habitations.

a écrit « La Propriété contre les Paysans », de même on peut dire : « La Copropriété contre les Copropriétaires ».

### 3. LA GRANDE COPROPRIÉTÉ A L'ABANDON OU UNE GESTION INTROUVABLE

Avec, d'un côté, un espace urbain octroyé de qualité tantôt médiocre, tantôt acceptable, ou encore témoignant d'un effort d'innovation remarqué et, d'un autre côté, des attitudes plus ou moins conscientes de soumission de la part des copropriétaires, malgré de rares tentatives de refus, se trouvent réunies les deux causes essentielles à l'origine de la déplorable administration des grandes copropriétés.

Étant donné l'impossibilité de reprendre les analyses détaillées du fonctionnement de la grande copropriété présentées dans le rapport, on s'en tiendra à la présentation de quelques suggestions susceptibles de rendre la gestion de la grande copropriété moins insaisissable qu'elle ne l'est actuellement. Cependant, le lecteur comprendra aisément qu'on ne puisse, dans le cadre de cet article, se limiter à un simple catalogue de propositions malgré l'objectif en partie pragmatique qui fut assigné à cette recherche. Aussi s'efforcera-t-on de resituer chacune de ces propositions dans des perspectives socio-économiques plus larges de manière à montrer les liens étroits existant entre les évolutions de la grande copropriété et les mouvements sociaux agitant la société globale. Toutes les recommandations présentées dans les pages suivantes : réduction de la taille des grandes copropriétés, obligation de créer des conseils syndicaux d'un nouveau type, amélioration de la formation des conseillers syndicaux, encouragements à apporter aux associations nationales de défense des accédants, ne prennent tout leur sens qu'à condition d'évoquer les deux phénomènes sociaux opposés auxquels on assiste actuellement, à savoir la tendance à la concentration des pouvoirs par certains groupes dominants d'une part, et la recherche d'une meilleure appropriation sociale de l'espace-copropriété et de l'espace urbain d'autre part.

Cette présentation a par ailleurs deux avantages intéressants. D'une part, elle permet d'éviter le grave danger de réduction du social au juridique que soulignait Y. Baraquin [2] dans l'enquête sur « Les Français et la Justice civile » : « ... l'institution judiciaire civile cherche, à l'occasion d'un conflit ou d'un litige..., à le réduire à des données uniquement juridiques qui excluent très souvent toute « mise en relation » des protagonistes entre eux (...). Plus largement (...), cette négation renvoie alors à une des fonctions de la justice au sein du système social qui serait d'occulter les relations et les conflits sociaux, sources des litiges qu'on réduit à des catégories juridiques « neutres » afin de les désamorcer. ».

D'autre part, l'accent mis sur ces phénomènes sociaux montre bien le rôle relativement limité de la législation. Autant il lui est possible de modifier les bases objectives de la copropriété, par exemple en réduisant la taille des grandes

copropriétés ou encore en élargissant de manière significative les pouvoirs du conseil syndical, autant il lui est pratiquement impossible d'agir sur la structure économique sous-jacente aux grandes copropriétés ou, davantage encore, de sortir les copropriétaires de la passivité et de l'indifférence consécutives à l'état actuel de la société.

Si bien qu'on peut aller jusqu'à dire que pour changer la copropriété il faut d'abord changer la société, de même que pour changer la ville il est nécessaire de transformer la société, donc la vie, comme le suggère le titre d'un des derniers ouvrages d'A. Kopp [25] « Changer la vie, changer la ville ». En tout cas, le législateur se doit d'être à l'écoute des transformations qui s'effectuent en profondeur au sein de la société, sans compter qu'il ne peut élaborer une législation sans se référer inévitablement à telle ou telle philosophie sociale. Il serait même souhaitable qu'il anticipe sur l'évolution des mœurs pour éviter des décalages trop importants entre la législation et les pratiques des habitants. On aura d'ailleurs l'occasion de revenir sur ce point à propos de l'évocation de la renaissance de l'habitat autogéré et des mouvements coopératifs dans le domaine de l'habitat.

On examinera donc les quatre conditions – complémentaires les unes des autres – indispensables pour assurer un fonctionnement relativement satisfaisant de la copropriété de grande dimension. Pour atteindre ce but, il faut :

1° *que la taille des grandes copropriétés soit ramenée à des proportions convenables* de telle sorte que les copropriétaires puissent réellement s'approprier leur espace et maîtriser la gestion;

2° *qu'on substitue à l'actuel conseil syndical non obligatoire et de caractère trop exclusivement consultatif, un autre organe doté de pouvoirs précis mais limités qui puisse combler le vide juridique existant actuellement entre le syndic, détenteur du pouvoir, parce que possesseur du savoir, et l'assemblée générale juridiquement souveraine mais impuissante vu les conditions actuelles d'exercice consécutives notamment à la trop grande dimension de la copropriété.* Mais ces deux conditions seraient-elles remplies que le bon fonctionnement ne serait pas assuré pour autant. Il est donc indispensable qu'elles soient suivies de deux autres aussi importantes, sinon davantage, bien que sortant du strict cadre législatif;

3° *qu'on assure d'une manière ou d'une autre, une formation des copropriétaires à certains aspects essentiels de la gestion.* Cela est surtout important pour ce que seront les grandes copropriétés;

4° et corrélativement, *qu'on encourage le développement des associations nationales de défense des copropriétaires.* L'état de sous-information et de sous-organisation des copropriétaires, notamment de ceux habitant les grandes copropriétés (1), est tel que seules des associations nationales disposant de

---

(1) Mais les petites copropriétés risquent aussi de poser des problèmes pour des raisons opposées, en particulier leur trop faible rentabilité qui pousserait certains syndics à refuser de les administrer.

moyens importants et d'un personnel compétent peuvent permettre de combler ce sous-développement. Les difficultés rencontrées par les accédants aux prises avec des « malfaçons » pour résoudre les conflits les opposant aux constructeurs soulignent bien l'urgence de la création et du renforcement de ces organismes de défense des copropriétaires au niveau national. Il reste cependant à savoir quelle est la stratégie adoptée par ces associations. Se contentent-elles d'être de simples répondants des pouvoirs publics et des organismes professionnels (syndics, promoteurs, etc.) ou, au contraire, s'efforcent-elles de provoquer par leur action un changement social plus radical que les précédentes ? C'est tout le problème posé par les mouvements de consommateurs et que, bien sûr, nous ne pouvons que signaler ici [31].

### **3.1. Première condition d'amélioration : la réduction drastique de sa taille**

Toutes les analyses effectuées dans le rapport sur la copropriété [12], tous les résultats auxquels nous sommes parvenus, nous poussent à conclure à la *nécessité absolue de ne plus créer d'unités de copropriétés de grande, voire de très grande taille et à supprimer, en tant qu'entité juridique bien sûr, celles qui existent présentement*. Pourquoi une mesure aussi radicale ? Parce que, *d'une part, la grande copropriété ne permet pas de s'approprier l'espace*. Or, ceci est une donnée fondamentale qui, si elle n'est pas prise en compte, va à contre-courant de la réalité culturelle la plus évidente. Parce que, *d'autre part, la grande copropriété, en raison même de sa dimension, suscite des difficultés de gestion si considérables que les copropriétaires ne sont plus maîtres de son contrôle*. Or, si appropriation sociale et contrôle s'avèrent quasiment impossibles, à quoi bon être copropriétaire ?

#### *3.1.1. Diminution de la taille des grandes copropriétés en vue d'une meilleure appropriation de l'espace*

Nos observations jointes aux résultats d'autres travaux mentionnés au cours de cette recherche, en particulier lors de l'analyse psycho-sociologique du comportement des copropriétaires, montrent bien que chaque copropriété essaie autant que possible de s'exprimer socialement en mettant en valeur ou en marquant socialement les espaces proches des logements <sup>(1)</sup>. Quant aux grands espaces communs tels que voirie, espaces verts étendus, etc., ils sont rejetés dans l'anonymat.

Or, dans les copropriétés, cette tendance à l'appropriation des espaces proches rencontre de sérieuses difficultés. On conçoit aisément que toute appropriation soit difficile et même impossible dans des ensembles comme la résidence E ou comme MC puisque la configuration urbaine ne s'y prête pas. La résidence E ne possède pratiquement aucun espace de prolongement du logement. Quant à MC, l'entassement y est tel qu'il bloque toute apparition de la moindre représentation sociale un tant soit peu positive quand il ne va pas jusqu'à transformer ces espaces en espaces publics avec toutes les connotations négatives, voire

---

(1) Il en va de même pour les espaces intérieurs des immeubles en copropriété : halls d'entrée, couloirs, etc.

péjoratives, attribuées parfois à ces derniers : anonymat, contrainte, etc. Si bien que le copropriétaire éprouve le sentiment de ne plus se sentir chez lui, d'être en permanence dans un pays qu'il considère comme étranger.

Par contre, dans des ensembles immobiliers comme V où, au contraire, architectes et urbanistes, se sont efforcés de construire des groupes de maisons individuelles (« hameaux » ou « nouveaux villages ») et des sous-ensembles de collectifs relativement autonomes, c'est-à-dire disposant d'espaces de prolongement du logement assez grands, une telle appropriation devrait pouvoir émerger plus facilement. Or tel n'est pas le cas en raison essentiellement des contraintes imposées par le cahier des charges (1). Des dispositions font dépendre les décisions d'aménagement de ces espaces, non pas de l'unité de voisinage ou du micro-quartier qui en a l'usage principal, mais exclusivement d'une instance supérieure disposant d'un pouvoir quasiment absolu avant mais aussi après la création de l'association syndicale. Beaucoup de promoteurs publics conservent la majorité au sein de ces associations parce qu'ils possèdent la plus grande partie des logements qu'ils ont mis en location. Ainsi rien n'empêche le gestionnaire principal de privilégier l'entretien des espaces verts et des aires de jeux attenant aux collectifs, locatifs H.L.M. et copropriétés, au détriment évident de ceux entourant les pavillons individuels. La réciproque est d'ailleurs parfaitement possible. Quoi qu'il en soit, l'appropriation de l'espace demeure difficile, impossible, en fait interdite aux copropriétaires comme aux locataires.

On se trouve donc en présence d'une contradiction entre la volonté de l'architecte-urbaniste s'efforçant de créer des espaces autonomes et originaux, susceptibles d'appropriation et celle du juriste — traduisez du promoteur — qui, au contraire, agit comme s'il voulait annuler les différences créées par les hommes de l'art malgré son acceptation première. On donne d'une main pour enlever aussitôt de l'autre. Or cette situation conflictuelle dans laquelle sont placés les copropriétaires ne peut qu'engendrer des frustrations chez les copropriétaires d'appartements surtout lorsque l'architecture de leur immeuble est strictement identique à celle des locataires — ce qui revient à nier leur identité sociale — et, bien sûr, chez les pavillonnaires habitant des « villages ». Ces derniers sont particulièrement choqués de ne pouvoir apporter le moindre aménagement ni le moindre embellissement aux espaces entourant leurs pavillons. C'est le cas de ce copropriétaire, membre du conseil syndical et représentant typique du copropriétaire « moyen », qui n'a jamais pu obtenir l'autorisation de remplacer le bitume situé sur le seuil de son pavillon par des dalles de pierre et pas davantage pour y planter quelques fleurs ou quelques arbustes. C'est aussi le cas de ces copropriétaires pavillonnaires (2) d'origine ouvrière contraints de déménager parce qu'ils ne s'entendent pas avec la majorité des pavillonnaires d'un milieu socio-culturel plus élevé. B. Zarca a effectué des analyses approfondies de cette dimension sociale de l'espace [32].

(1) Et aussi de la disposition de certains collectifs en accession qui sont complètement encerclés par des immeubles en location strictement identiques extérieurement.

(2) Il s'agit de « nouveaux villages » conçus selon un modèle d'architecture très intégrée où l'on ne retrouve pas la même indépendance que dans un pavillon normal.

Aussi, en nous appuyant sur les résultats de nos observations et sur ceux d'autres sociologues, il nous semble souhaitable *que les espaces de proximité soient laissés à la libre disposition des copropriétaires de telle sorte qu'ils puissent les aménager à leur guise et fantaisie*. Il y a là une dimension essentielle de « l'habiter » qu'on ne saurait mettre sous le boisseau trop longtemps. Quand on songe aux initiatives et à l'enthousiasme animant le pavillonnaire et qu'on constate l'inertie du copropriétaire pavillonnaire et, *a fortiori*, du copropriétaire habitant en appartement, on demeure perplexe ! Ne pas pouvoir prendre la plus petite initiative concernant l'aménagement des espaces contigus aux pavillons ou aux immeubles ou devoir attendre des semaines, voire des mois, pour décider du remplacement d'un arbre mort, pour remettre en état un bac à sable ou encore pour remplacer la cage à écureuil, en dit long sur *l'inhibition collective* régnant aussi bien au sein des copropriétés que dans la société tout entière. « Prenons la copropriété (pour) prendre la ville » avons-nous mis en exergue de cette présentation générale de quelques problèmes spécifiques aux grandes copropriétés.

C'est précisément ce que n'ont pas hésité à faire une dizaine de groupes d'habitants (et bientôt une vingtaine) qui ont décidé de prendre eux-mêmes en main la construction de leur immeuble ou du petit ensemble pavillonnaire sans faire appel à un promoteur : achat du terrain, conception avec l'aide d'un architecte évidemment, et bien sûr gestion <sup>(1)</sup>. Certes la comparaison de ces expériences novatrices avec ce qui se passe habituellement dans la plupart des copropriétés même de taille comparable, n'a pas grand sens. Cependant lorsqu'on écoute ces autogestionnaires de l'habitat, qui d'ailleurs ne sont pas les premiers, décrire la genèse de leur groupe, retracer l'historique de leur opération de construction, évoquer la vie à l'intérieur de leur communauté d'habitat : relations sociales, familiales, relations avec les habitants du quartier et, bien sûr, problèmes de gestion, on ne peut manquer d'être impressionné par le degré d'épanouissement auquel certains sont parvenus. On a vraiment le sentiment d'être en présence de personnes parvenues à s'exprimer au travers d'un projet qui les touche au plus profond de leur être social.

Bien que minoritaires pour l'instant, ces groupes d'habitat autogéré qui rappellent étrangement ces « condensateurs sociaux » lancés par les architectes russes en 1925 [24] semblent être appelés à prendre un essor important. Cette tendance est très significative des mouvements sociaux en profondeur traversant la société française actuelle. Vont dans le même sens les nouvelles modalités d'organisation de la vie collective et sociale qui émergent en ce moment sur le devant de la scène sociale : coopératives d'achat, services d'entraide entre familles pour la garde d'enfants, pour les transports quotidiens, clubs de toutes sortes, etc. Peut-être rendront-ils un jour partiellement caduques ces « équipements du pouvoir » analysés par le C.E.R.F.I. <sup>(2)</sup>. Les responsables de la réha-

---

(1) Cf. *Le Monde* du 22 février 1977 : les nouveaux « Castors » (le Congrès de l'habitat groupé autogéré).

(2) Centre d'Études, de Recherches et de Formation Institutionnelles.

bilitation sociale des immeubles H.L.M. d'après-guerre sont eux aussi confrontés aux difficultés d'association des locataires au réemménagement de leur habitat (1).

Ainsi on a, d'un côté, des groupes comme ceux évoqués ci-dessus parvenus à une appropriation sociale totale de leur habitat et, de l'autre, l'immense majorité des copropriétés qui, au contraire, n'y parviennent pas et le plus souvent d'ailleurs ne le demandent même pas. Il en va de ces copropriétés comme de bien des groupes primaires constituant la société. Ils deviennent en raison de la concentration des pouvoirs et de l'emprise sans cesse croissante des groupes professionnels (promoteurs) de plus en plus incapables de produire des valeurs d'usage. *Étonnant paradoxe que de voir des copropriétaires s'incliner devant des pouvoirs extérieurs, rendant leur condition parfois comparable à celle de certains locataires, alors que, juridiquement, ils sont leurs propres maîtres.*

Aussi est-il très souhaitable que la future législation sur la copropriété soit réellement cet *outil convivial* apte à redonner aux copropriétaires le sens de de la valeur d'usage et apportant à tous ceux, désireux de construire et de gérer entièrement et par eux-mêmes leur habitat, les moyens juridiques adéquats.

Après ce rapide coup d'œil sur les tentatives d'habitat groupé autogéré, revenons aux difficultés que poserait l'octroi de la libre disposition des espaces de proximité notamment dans les grands ensembles immobiliers régis par une association syndicale. Ne risque-t-on pas de voir apparaître de nouveaux « Clochemerle » qui ne manqueraient pas de rejeter toute autorité extérieure ? Surtout quand on sait que les grands espaces communs ne suscitent chez eux que désintérêt et indifférence parce qu'ils sont inappropriables et au surplus coûteux. Il est bien connu que, dans la plupart des cas, les copropriétaires sont les seuls à payer pour l'entretien d'espaces collectifs utilisés par bien d'autres qu'eux-mêmes. On se souvient qu'à V le budget annuel d'entretien des seuls espaces verts avoisine 1 200 000 F (1973), que le coût annuel de l'éclairage d'un lampadaire de grande puissance implanté sur une petite place de quartier s'élève à 9 000 F (1973), que les espaces entourant l'hypermarché de 15 000 m<sup>2</sup> ainsi que les équipements dont ils sont pourvus : bancs, pelouses, lampadaires, etc. auraient été à la charge exclusive des quelques copropriétés riveraines si la municipalité n'était pas intervenue empêchant ainsi l'application des clauses du cahier des charges. Situation particulièrement choquante et injuste quand on sait que ces espaces et ces équipements sont fréquentés et utilisés par bien d'autres usagers que les seuls riverains, surtout en ce qui concerne les abords du centre commercial à vocation régionale.

A cette objection, on peut faire deux réponses :

1° Ce n'est pas en niant la réalité des différences sociales, comme l'a fait après bien d'autres le promoteur public de V, qu'on a quelque chance de progresser dans la solution des problèmes, car il peut être risqué de trop sous-

---

(1) Un groupe de recherche sur l'habitat coopératif a été créé en juillet 1977 dans le cadre du Collège Coopératif. Il rassemble différentes personnes et organismes : usagers, responsables d'associations nationales d'usagers, mouvements de consommateurs, praticiens de la coopération d'habitat, architectes, chercheurs, etc. intéressés par la réapparition et le développement de ces nouvelles formes de coopération en matière d'habitat.

estimer la *spécificité des groupes sociaux*. Le quartier Sud de MC, composé en majorité d'employés, a des caractéristiques propres, donc une demande d'appropriation spécifique assez différente de celle du quartier Nord où vivent des copropriétaires un peu plus aisés. Toutes les descriptions sociologiques des quartiers et sous-quartiers de V confirment aussi l'existence de copropriétés ayant chacune un type sociologique relativement bien défini. A ces différences objectives fondées sur les revenus et l'appartenance sociale des copropriétaires, s'ajoutent celles bien connues séparant copropriétaires et locataires.

2° Pour éviter les excès de séparatisme ou de ségrégation que pourrait éventuellement entraîner l'octroi de cette liberté d'appropriation, il est nécessaire de contrebalancer ces éventuelles tendances isolationnistes en faisant *des grands espaces communs de véritables espaces publics propriété de la municipalité et à la charge de cette dernière*. Laisser se perpétuer l'ambiguïté actuelle de leur statut juridique (aux yeux des copropriétaires) ne peut qu'accroître le désintérêt de ces derniers. A l'heure présente, ces espaces ne sont ni véritablement publics, ni véritablement privés. S'ils étaient publics, ils coûteraient moins cher aux copropriétaires, s'ils étaient privés, on pourrait réellement en faire ce qu'on veut — dans certaines limites bien sûr. Mais n'étant ni l'un ni l'autre, ils cumulent les inconvénients des deux.

Comment veut-on que, dans ces conditions, les copropriétaires se sentent concernés par des espaces qui ne leur apportent que des désagréments ? « Puisqu'ils sont utilisés par tous, se disent-ils, qu'ils soient payés par tous : les anciens habitants comme les nouveaux. » A cette raison qui, assurément, est d'une logique parfaite, s'en ajoutent deux autres militent, elles aussi, en faveur d'une revalorisation des espaces communs, devenus publics. D'abord, la copropriété, bien que constituée en syndicat doté de la personnalité civile, n'a très souvent pas l'autorité morale suffisante pour discuter d'égal à égal avec une administration ou une municipalité, ni pour assurer la gestion d'espaces aussi étendus et parfois d'équipements collectifs tels qu'une piscine engageant de lourdes responsabilités. Même si elle parvenait à un tel résultat, elle se heurterait à des difficultés en raison même de son manque d'homogénéité sociale. Or, comme on l'a vu, cette dernière constitue la base indispensable à tout consensus social dans lequel s'enracinent les projets du groupe. A cela, on pourra faire l'objection suivante : si la copropriété n'arrive pas à dégager un consensus social suffisant, pourquoi veut-on que la municipalité y parvienne ? Certes, nous avons clairement conscience de la difficulté et, à la limite, on pourrait dire que nous ne faisons que reculer le problème. Cependant, il nous semble que la municipalité constitue l'autorité la plus apte à assumer ces responsabilités. Juridiquement, elle est mieux armée que la copropriété. Elle fonctionne selon des règles démocratiques qui, quoique critiquables, et certainement imparfaites (1), ont fait preuve de leur valeur. Aux yeux de tous, elle constitue un des lieux privilégiés de la vie locale. Il reste que la municipalité, comme toute institution, est soumise aux pesanteurs sociologiques.

---

(1) Illustrées par les tentatives des G.A.M. (Groupes d'action municipale).

C'est donc pour toutes ces raisons que nous préconisons *la division du sol dès le lancement de l'ensemble immobilier* et non pas longtemps après l'installation des habitants car cela entraîne de multiples complications : celles que nous venons d'indiquer mais bien d'autres aussi d'ordre administratif, entre autres la lenteur et la complexité des procédures de transfert à la commune. Bien sûr, une telle proposition pose le problème du financement de l'infrastructure et surtout celui du leadership de l'opération immobilière. Mais il ne nous appartient pas, dans le cadre de ce travail, d'aller au-delà de cette simple constatation. Notre propos se borne simplement à rappeler les deux fins essentielles auxquelles doit répondre la copropriété : vie sociale aussi riche et diversifiée que possible et bonne administration.

En définitive, en proposant la division du sol dès le départ avec, d'un côté, des copropriétés indépendantes et de taille raisonnable (problème d'urbanisme essentiellement) et, de l'autre, des grands espaces, propriété de la commune et donc administrés par ses soins, nous pensons répondre à une double préoccupation des copropriétaires.

Tout d'abord, il faut faciliter *l'expression sociale des copropriétaires* et aussi, si la possibilité leur en est donnée, celle des locataires. Certes en tant que psychosociologues, nous sommes bien placés pour connaître toutes les difficultés des copropriétaires pour passer de l'état de rassemblement à celui de groupe, c'est-à-dire, pour dégager un consensus commun, générateur de projets réels et féconds, mais ce n'est pas une raison pour s'arrêter en si bon chemin. Tout doit donc être tenté, aussi bien sur le plan législatif (*cf. infra* : la constitution de conseils syndicaux dotés de pouvoirs effectifs) que sur le plan social, pour faire progresser toute expression sociale ou encore pour favoriser l'émergence de la parole du groupe.

Par ailleurs, nous pensons de cette façon *faciliter la contribution des copropriétaires à une réelle diversification de l'urbanisme*. Quand le promoteur, l'architecte, le juriste et même le sociologue visitent l'étranger ou parcourent quelque pittoresque village du fond de nos provinces, ils ne manquent pas de s'étonner, voire d'admirer la diversité des vieilles rues. Mais quand il s'agit de permettre l'éclosion de cette même diversité, tout le monde est soudain pris d'une crainte non maîtrisable les empêchant d'accorder aux habitants-copropriétaires ce qu'ils reconnaissent comme éminemment valable chez les autres. On ne peut, dans un cas, être les thuriféraires de la diversité, et dans l'autre, ses contempteurs. Ou alors, c'est qu'on a peur, mais peur de qui, et peur de quoi ?

Enfin, en transférant à la commune la propriété ainsi que la charge d'administrer les grands espaces communs sans oublier certains équipements collectifs comme piscines, terrains de tennis, etc., nous pensons, d'une part, dégager la grande copropriété d'un fardeau difficilement supportable à divers points de vue, et, d'autre part, *renforcer le caractère public de ces espaces et tenter de rappeler aux groupes sociaux la prééminence de la réalité communale, de la chose publique*. Mais sur ce plan, comme précédemment, il ne faut guère se faire d'illusions. Dans une société qui fait fi de toute dimension collective de l'existence, il sera bien difficile à l'autorité, fût-elle communale, de faire prendre conscience des valeurs de solidarité et de partage inhérentes au public et aussi

à la petite copropriété. Une telle division du sol aurait donc l'avantage — du moins nous l'espérons — de permettre d'une part une expression sociale limitée mais réelle des groupes sociaux et, d'autre part, de contribuer à une expression plus grande de la collectivité. Bien que fondamentales, ces raisons d'ordre sociologique sont loin d'être les seules justifiant la suppression en tant qu'entités juridiques des grandes copropriétés. Celles concernant l'impossibilité du contrôle de la gestion sont tout aussi importantes.

### 3.1.2. *Réduction des dimensions des copropriétés afin de permettre un meilleur contrôle des copropriétaires sur leur propre bien.*

L'analyse du fonctionnement de ces très grandes copropriétés, ainsi que les données antérieures concernant le comportement des copropriétaires, permettent de conclure que *la grande taille des copropriétés contribue inévitablement à accroître le déséquilibre des forces en présence, c'est-à-dire à laisser promoteurs et syndic étendre leur suprématie juridico-technico-économique au détriment des copropriétaires.* Comme nous l'avons indiqué à maintes reprises, le contrôle de l'administration ne découle pas nécessairement de la possession du bien. *Le pouvoir des copropriétaires ne réside pas dans la propriété mais dans la compétence technique, juridique et économique et dans les possibilités effectivement laissées aux copropriétaires d'exercer pleinement cette dernière.* Ce déséquilibre des forces se manifeste de façon différente selon qu'il s'agit de la première période de la vie de la copropriété (de la mise en vente à la fin de la phase de rodage, soit environ 18 mois après l'installation des copropriétaires) ou des périodes suivantes où la copropriété a atteint un stade de relatif équilibre.

C'est bien sûr pendant la phase de démarrage de la copropriété que les possibilités effectives de contrôle sont les plus difficiles à mettre en œuvre.

D'un côté, nous avons des copropriétaires ne se connaissant pas du tout (phase précédant l'entrée dans les lieux) ou très peu (premiers mois suivant l'emménagement). Ils forment un rassemblement hétérogène d'individus réunis pour la circonstance, c'est-à-dire pour se loger, mais ils ne constituent pas un groupe véritable. On pourrait dire, pour reprendre un vocabulaire sartrien, qu'ils sont sérialisés. Le syndicat possède bien la personnalité civile mais pour qu'elle acquière un sens et une influence, il faudrait qu'elle s'appuie sur une personnalité socialement effective, ce qui n'est pas le cas.

De l'autre, nous sommes en présence du syndic-du-promoteur qui est un technicien averti, expérimenté et détenant toute l'information, ce qui lui confère son incontestable suprématie technique, économique et juridique. Si c'est la loi de 1965 qui est appliquée, les pouvoirs juridiques du syndic peuvent faire l'objet de certains contrôles de la part des accédants. Mais il est bien rare, vu l'inorganisation des copropriétaires, qu'ils aient l'idée de s'intéresser de près à la gestion du syndic; ceci risque d'ailleurs de se retourner contre eux quand parfois ce dernier signe des contrats de très longue durée comme cela est, paraît-il, assez fréquent et comme on l'a constaté à MC pour le chauffage urbain. La situation est encore pire lorsque le syndic-du-promoteur applique les dispositions sévères et rigides d'un cahier des charges qui lui donne un pouvoir juridique absolu, notamment dans le cas du grand ensemble V.

De plus, dans ce dernier cas, les copropriétés sont gérées pendant les deux premières années par une filiale du promoteur dont le représentant est régulièrement élu par les copropriétaires (1).

La copropriété bien que dotée de pouvoirs juridiques effectifs se trouve donc, vu la disproportion des forces en présence, dans une quasi-impossibilité d'exercer le contrôle de la gestion du syndic. Aussi nous semble-t-il très souhaitable que des dispositions particulières soient prises pour faciliter la prise de conscience des copropriétaires. On pourrait, comme le proposent certaines associations, faire assurer la gestion par un syndic public nommé par l'administration. Il faudrait aussi encourager le développement des associations nationales de copropriétaires qui pourraient initier les copropriétaires au fonctionnement de la copropriété, leur prodiguer des conseils dont souvent ils ont besoin et éventuellement les assister sur le plan de la comptabilité. La création obligatoire du conseil syndical et l'élargissement de ses attributions — sur lesquelles on reviendra dans les pages suivantes — devraient aussi contribuer au renforcement des pouvoirs de contrôle des copropriétaires. Parallèlement à ces dispositions de fond, il y aurait lieu de mettre en application des mesures simples et concrètes telles que la diffusion régulière des listes d'adresses des nouveaux copropriétaires avec mention de la profession, la possibilité d'accéder *facilement* à tous les documents fondamentaux : cahier des charges, état descriptif de division, plans, etc. ce qui est rarement le cas à l'heure actuelle.

Supportables à la rigueur quand les copropriétés sont de taille modérée, ces difficultés prennent incontestablement un tour plus aigu lorsqu'elles sont de grande taille, au point de créer un vide immense entre le syndic et la copropriété. Il y a là un danger considérable pour la copropriété et, aussi, l'amorce de difficultés ultérieures. Sans compter qu'il n'est pas dans le pouvoir du législateur ou de tout autre organisateur de la copropriété de supprimer les divisions internes à la copropriété ou d'accroître l'homogénéité socio-culturelle de cette dernière qui demeure pourtant une des conditions premières de son bon fonctionnement.

Même lorsque, quelques temps après leur installation, les copropriétaires paraissent mieux organisés, il leur est bien difficile de rétablir l'équilibre d'un rapport de forces qui, dès le départ, leur est défavorable. A cela, il y a deux raisons. Les unes tiennent au syndic qui tend à prolonger à travers la gestion le pouvoir économique du promoteur, les autres aux copropriétaires qui demeurent faibles et divisés.

Il arrive que dans ces grands ensembles en copropriété on se trouve en présence de promoteurs ayant mis en place une sorte d'organisation économique verticale allant de la conception des logements à la gestion, la construction proprement dite étant bien sûr exclue. Outre des logements en location, le promoteur possède directement ou par filiales interposées des centres commerciaux de taille parfois très importante comme à MC, des bureaux et même des

---

(1) Bien que valable sur le plan juridique, cette élection présente très souvent un caractère forcé, les copropriétaires n'ayant eu qu'à entériner une décision déjà prise et non à faire un choix effectif entre plusieurs syndics candidats.

parkings souterrains. On conçoit donc aisément qu'il confie la gestion de ses immeubles à une filiale spécialisée créée à cet effet et que, par souci de rentabilité et d'une meilleure organisation, il charge aussi cette dernière d'assurer l'administration du ou des syndicats de copropriété assez nombreux dans le cas présent. Au bout du compte, on se trouve en face d'une importante société chargée d'assurer la gestion de milliers de mètres carrés de centres commerciaux, de bureaux, de parkings, sans oublier des centaines, voire des milliers, de logements en accession et aussi en location avec toutes leurs dépendances : voirie, piscines privées, courts de tennis, locaux de réunions, etc., à quoi il convient d'ajouter un important département chargé des transactions immobilières. Pour remplir toutes ces missions, la société en question a dû, on l'imagine, engager des frais importants : construction de bureaux, recrutement d'un personnel qualifié, etc. Cela aboutit même à la création de sociétés de nettoyage allant jusqu'à compter une centaine d'employés comme dans l'exemple sur lequel nous nous appuyons. La société de gestion qui a procédé à d'importants investissements va donc chercher à les amortir ce qui suppose qu'elle puisse, en tant que syndic, rester en place pendant plusieurs années, disons 5 ans pour fixer les idées. Or, la législation actuelle s'oppose à ce que le mandat du syndic provisoire ou premier syndic dépasse 1 an et celui du ou de chacun des syndics ultérieurs, 3 ans, durées que beaucoup de syndics, à commencer par les organisations professionnelles, estiment beaucoup trop courtes car elles ne permettent ni d'amortir les investissements effectués ni de mettre en place l'organisation projetée. Aussi réclament-ils que le mandat du syndic soit porté à 5 ou 6 ans. Or, une telle extension aboutirait inévitablement à renforcer la prééminence déjà grande du syndic. On sait en effet que parfois il a la majorité et que, même s'il ne l'a pas, il peut malgré la loi l'obtenir aisément en pratiquant des alliances. *Disposant de la compétence, de la majorité et d'une durée importante, il aurait en mains les moyens essentiels pour imposer une suprématie beaucoup plus forte qu'elle ne l'est actuellement.* Opérer de cette manière reviendrait en réalité à mettre l'administration de la grande copropriété sous la tutelle du pouvoir économique du promoteur. Telle est donc la première conséquence découlant logiquement des dimensions excessives qu'ont prises les copropriétés. A côté de celle-ci pesant d'un poids assez lourd sur l'avenir de la copropriété, il en existe une autre tout aussi dangereuse pour cette dernière.

L'extension de l'influence du rôle d'un syndic si puissant et bénéficiant de relations privilégiées avec le promoteur revient en fait à lui attribuer un pouvoir de contrôle sur la vie quotidienne des copropriétaires et aussi des locataires. Ce gestionnaire assure dans certains cas, rares il est vrai mais symptomatiques d'une tendance à la centralisation des pouvoirs, des fonctions de surveillance et de police. Certes ses pouvoirs sont limités — ses gardiens possèdent une autorité factice. Malgré tout, ceux-ci disposent d'informations précises sur la vie des habitants et de quelques moyens de coercition (procès verbaux). S'il y a enquête de police — la vraie — ils seront ses premiers fournisseurs de renseignements, d'autant plus crédibles qu'ils sont assermentés. Comme en plus le domaine d'action du « super-syndic » est très étendu, au point que parfois les copropriétés constituent de véritables enclaves quasiment privées

au milieu du territoire communal, on peut se demander s'il est sage de laisser à un organisme aussi lié au promoteur, et à ses alliés (centres commerciaux, immeubles de bureaux, etc.), autant d'importance, voire de prérogatives. On touche du doigt, à travers ces problèmes de gestion, les effets réels de ce que, après d'autres, nous avons appelé « la logique de la marchandise ».

Autant d'arguments rivalisant en faveur d'une diminution drastique de la taille des grandes copropriétés. D'autant plus que, face à cette hégémonie du syndicat, les copropriétaires s'ils apparaissent un peu mieux unis et organisés que lors de la phase de croissance de la copropriété, n'en demeurent pas moins réduits à l'impuissance. Ils sont divisés non pas en raison d'éventuelles querelles de chapelle, mais parce que, très souvent la copropriété ne bénéficie pas d'un niveau d'homogénéité sociale suffisant d'où pourraient se dégager consensus et cohésion.

Par contre, s'il est un point qu'il convient de souligner, c'est celui concernant la paralysie de la copropriété, conséquence des exigences très élevées vis-à-vis des conseillers syndicaux. La complexité des problèmes et la lourdeur même de l'organisation de la copropriété sont telles que les conseillers syndicaux, en particulier ceux du syndicat principal <sup>(1)</sup>, doivent, pour y faire face, avoir *de grandes disponibilités de temps et un niveau de compétence souvent hors du commun.*

Réunir 60 conseillers syndicaux, passer au crible la comptabilité d'une unité de copropriété comportant 5 000 logements <sup>(2)</sup>, dresser la liste des « malfaçons » dans plusieurs dizaines d'immeubles, assister à de multiples réunions formelles et informelles, préparatoires ou pas, ayant lieu le soir après le travail mais aussi au milieu de la journée, requièrent une disponibilité et une compétence extrêmement difficiles à trouver. Tout cela n'a certes rien de commun avec les exigences des petites et moyennes copropriétés, sans compter les effets parfois dévastateurs de la mobilité résidentielle dans ces grands ensembles notamment.

*Ainsi la difficulté de disposer librement de son temps et le niveau de compétence sont tels qu'ils constituent des obstacles rendant presque impossible tout contrôle.* Aussi est-ce une raison supplémentaire pour ramener la taille des copropriétés à des dimensions compatibles avec les possibilités réelles d'un copropriétaire. Si on ne le fait pas, il faut d'abord rémunérer les responsables syndicaux et ensuite autoriser légalement les conseillers syndicaux à s'absenter de leurs lieux de travail pour participer aux indispensables réunions. Mais à notre avis, ce serait se lancer dans des complications infinies et coûteuses. Cela se conçoit fort bien pour un conseiller municipal, mais difficilement pour un conseiller syndical !... Ou alors, cela veut dire que la grande copropriété est devenue une petite municipalité chargée de la surveillance de certaines activités sportives : piscine, tennis, de l'entretien des voies, du ramassage des ordures, etc. Si on veut en arriver là, comme l'évolution de certains grands ensembles semblerait

---

(1) Syndicat chargé essentiellement de la gestion des espaces communs et des services d'intérêt collectif.

(2) Le coût de l'expertise comptable d'une des copropriétés étudiées s'élevait en 1973 à 300 000 F.

l'indiquer, il faut le dire clairement et, à terme, créer, sur le territoire d'une commune, un état dans l'État. Est-ce souhaitable à une époque où on ne cesse de parler de réduction des inégalités sociales ? Est-ce envisageable ? Nous ne le pensons pas. Nous en découvrons la preuve dans les difficultés insurmontables, pratiques et juridiques, rencontrées par les services de gardiennage de certains grands ensembles. Ne pouvant exercer convenablement leurs fonctions, ils sont condamnés, soit à se transformer en polices privées, ce que tout le monde refuse, soit à disparaître et à laisser la place à la police municipale.

*Ségrégation économique, ségrégation sociale, ségrégation concernant la gestion sans omettre la ségrégation fonctionnelle de l'espace s'emboîtent donc rigoureusement et se prêtent un mutuel concours dont la conséquence inévitable est de déposséder l'habitant de toute maîtrise sur l'habitat.* Que ce soit pour des raisons sociologiques : désir de marquer son propre espace social, ou des raisons d'ordre organisationnel : impossibilités ou difficultés pour les copropriétaires de contrôler la gestion de leur propre bien, *la taille de la grande copropriété doit être réduite de façon très importante, voire même drastique dans certains cas.* Mais si valable que soit une telle mesure, *elle est en tout état de cause notablement insuffisante tant qu'elle n'est pas accompagnée d'autres décisions concernant l'organisation des pouvoirs à l'intérieur des copropriétés* : obligation d'un conseil syndical, contrôle démocratique, etc. Nous dirions même, qu'envisagée isolément du reste, la réduction de la dimension des copropriétés pourrait être prise pour une mesure « réactionnaire » visant à isoler et à affaiblir les copropriétaires. C'est pourquoi il nous paraît très important de faire des propositions complémentaires sur l'organisation des pouvoirs à l'intérieur de la copropriété, ainsi que sur le rôle des associations nationales de copropriétaires.

### **3.2. Deuxième condition d'amélioration, obligation d'un conseil syndical doté d'une large fonction d'animation**

Avant d'évoquer les principales raisons poussant à rendre le conseil syndical obligatoire et de définir ses attributions essentielles, il faut, très brièvement, se remémorer les conditions présentes d'exercice du pouvoir dans les grandes copropriétés.

A l'heure actuelle, la grande copropriété est caractérisée par un profond déséquilibre des forces en présence et un *grand vide juridique* entre les deux « têtes » de la copropriété : assemblée d'une part et syndic d'autre part. Si juridiquement l'assemblée est souveraine, en fait, comme on va le rappeler, elle se révèle sans possibilité d'élaborer des décisions cohérentes et encore moins de contrôler leur exécution. Quant au syndic, il se retrouve seul pour mettre en œuvre les motions votées. Or, étant donné sa suprématie juridique et technique, on le voit mal ne pas l'utiliser à son profit ainsi qu'on l'indiquera. D'où la nécessité, pour rétablir un équilibre sérieusement compromis, de rendre le conseil syndical obligatoire et de lui confier des attributions suffisamment étendues pour que soit comblé le vide juridique actuel.

Dans une copropriété de taille acceptable, socialement homogène et sans problème grave, se trouvent réunies un ensemble de conditions matérielles

et morales permettant à l'assemblée de remplir son rôle et d'exercer sa souveraine autorité. Les convocations arrivent en temps voulu, le budget est relativement clair, le conseil syndical, quand il existe, peut établir l'ordre du jour avec le syndic, préparer l'organisation de la réunion. Les débats, même animés, se déroulent convenablement, les votes s'effectuent dans une relative clarté et chacun peut rentrer chez soi avant minuit. Par contre, il en va tout autrement dans une assemblée composée parfois de plusieurs centaines de personnes. Les convocations arrivent en retard ou pas du tout. S'il fallait voter à l'unanimité, il serait matériellement impossible de réunir la totalité des mandats, ne parlons même pas des intéressés (malades, en voyage, départs récents, etc.). L'organisation coûte cher. Mal préparés, généralement fort longs, les débats se déroulent souvent dans la confusion et s'achèvent à une heure avancée de la nuit en présence de nombreux fauteuils vides. *Dans ces conditions, prétendre que l'assemblée est souveraine c'est à proprement parler faire injure à la démocratie. Elle n'en est que le simulacre. Signe pathologique le plus visible du mauvais fonctionnement de la grande copropriété, de telles assemblées sont aussi les plus importantes pourvoyeuses d'anonymat, de désintérêt et même de dégoût de la chose publique. Plus elles sont grandes, plus elles sont impuissantes et anti-démocratiques* (1).

Quand bien même de telles assemblées, vouées d'ailleurs à une inefficacité « congénitale », parviendraient à élaborer une politique cohérente, cela demeurerait insuffisant puisqu'elles ne disposent pas de l'organe intermédiaire capable de s'assurer de la bonne exécution des décisions. Étant donné que le conseil syndical est facultatif et consultatif, le risque est grand de voir le syndic, dont on sait les multiples liens juridiques (2) et financiers le rattachant au promoteur, profiter du vide ainsi créé pour agir au mieux de ses intérêts et, le cas échéant, dresser des obstacles à la création et au fonctionnement du conseil syndical. C'est ce qu'on a constaté à MC où le syndic a volontairement limité les attributions du conseil syndical (cf. cahier des charges) et mis un certain nombre d'entraves au fonctionnement du conseil du syndicat principal. Sans compter que la complexité des problèmes, l'importance des enjeux, la lenteur de mise en œuvre des décisions, l'existence éventuelle de « malfaçons » constituent autant de bonnes ou de mauvaises raisons pour retarder la création du conseil syndical ou en limiter les pouvoirs.

Face à cette situation, il faut réduire la taille des assemblées, en fait celle des copropriétés, rendre le conseil syndical obligatoire et le doter d'attributions suffisamment larges pour qu'il devienne capable de jouer pleinement son rôle d'organe-relai. Quoi qu'on fasse, ces assemblées gigantesques seront toujours

---

(1) Il est évident que, dans les cas les plus criants, comme dans celui de MC, la faute n'incombe pas au législateur qui avait prévu d'autres possibilités, mais au promoteur et au syndic. Il fallait bien que leurs intérêts soient en jeu pour qu'ils aient été contraints d'adopter un mode d'organisation aussi lourd et dispendieux et, en définitive, inefficace.

(2) Lorsque la société de gestion n'est qu'une des sociétés du « groupe » constitué par le promoteur, le syndic dirigeant cette société se trouve *de facto* sous les ordres du promoteur. Ce dernier peut, directement ou indirectement, décider de son avancement ou, éventuellement, de son renvoi.

ingouvernables. Aussi, faut-il procéder à une réduction considérable de leurs dimensions, ce qui revient, évidemment, à diminuer celle des copropriétés. Mais il ne peut être question, ni de supprimer l'assemblée générale, ni même de la réunir tous les 3 ou 4 ans, comme le proposent certains syndics. Une réunion annuelle nous paraît un minimum. Dans notre esprit, l'assemblée générale doit rester souveraine. C'est là que les choix importants de la copropriété doivent être pris. Mais, bien sûr, une telle mesure ne peut avoir sa pleine efficacité qu'à la condition qu'il y ait, comme on va le voir, un conseil syndical qui joue pleinement son rôle de contrôle et de proposition.

*Il faut aussi rendre obligatoire le conseil syndical dans toutes les copropriétés grandes, moyennes et petites.* Notons tout d'abord que la création du conseil syndical est réclamée depuis quelques années aussi bien par les organisations professionnelles de syndics que par celles de défense des accédants pour des raisons quelque peu différentes. Le Comité de l'Habitat du 7<sup>e</sup> Plan l'a inscrit au nombre de ses propositions. Enfin, si l'on procédait à une enquête statistique, on découvrirait que leur nombre est beaucoup plus important qu'on ne le croit, surtout lorsqu'il s'agit de moyennes et de grandes copropriétés. C'est dire l'importance attachée à cet organe de la copropriété.

Le conseil syndical s'avère indispensable pour deux raisons.

Le premier motif est de caractère organisationnel. Étant donné qu'il s'agit de grandes copropriétés où les problèmes sont complexes, la mise en œuvre des décisions toujours longue et soumise parfois à des modifications non prévisibles par l'assemblée, le syndic sera tenté de prendre certaines décisions lui-même, décisions qui risquent parfois de ne pas aller exactement dans le sens souhaité par ses mandants. S'il avait à ses côtés un conseil syndical, ces ajustements souvent importants seraient décidés dans une plus grande clarté et dans le sens souhaité par les habitants de la copropriété. Ce point apparaîtra encore plus important lorsqu'on définira les attributions du conseil syndical.

Le second motif plaidant en faveur de la création obligatoire du conseil syndical réside dans le *manque de connaissances concrètes sur la vie et le fonctionnement de la copropriété de la part de beaucoup de syndics*. Quelle que soit la compétence professionnelle du syndic et quelle que soit son importance — grands cabinets ou syndics indépendants gérant des affaires moyennes — il ne peut, à moins bien sûr d'y habiter, être au fait de tous les détails de la vie quotidienne. Pourquoi ne pas laisser des délégués d'escaliers ou d'immeubles et/ou les membres du conseil syndical se réunir périodiquement pour faire le point des problèmes, soit en l'absence d'un représentant du syndic, soit en sa présence, lorsqu'il s'agit de prendre des décisions dans les limites fixées par l'assemblée ? Ainsi, *l'expression quotidienne des besoins et des aspirations des copropriétaires serait assurée*. On ne verrait plus les assemblées générales encombrées de questions plus ou moins intéressantes, expression typique de l'absence de prise en considération des besoins quotidiens des usagers du logement.

Pour importantes qu'elles soient, ces deux raisons ne sont pas suffisantes. En effet, le conseil syndical apparaîtra encore plus indispensable lorsqu'on

aura présenté les nouvelles attributions dont il est souhaitable qu'il soit doté. Ainsi, on s'apercevra de l'absolue nécessité de le rendre obligatoire.

*Il faut pourvoir ce conseil syndical de larges fonctions d'animation susceptibles de combler le vide juridique et organisationnel existant entre l'assemblée générale et le syndic.* On se limitera à énumérer les grandes orientations possibles sans entrer dans des détails juridiques, notamment ceux concernant la répartition des pouvoirs au sein du syndicat.

En réalité, *le conseil syndical doit devenir la cheville ouvrière ou l'organe-relai essentiel de la copropriété.* Entre une assemblée chargée d'élaborer les grandes orientations de la gestion, par exemple la planification des travaux d'entretien, et un syndic responsable de l'exécution, au sens large, il existe un vide juridique et organisationnel que seul peut remplir un conseil syndical rénové. Ceci étant dit plusieurs conceptions peuvent se faire un jour. Au minimum, il devra remplir un *rôle de surveillance* de l'action du syndic c'est-à-dire, grosso modo, faire ce à quoi la loi actuelle l'autorise : vérifier les comptes, viser les factures, etc. Mais il peut et, à notre avis, il doit être davantage que cela si du moins on désire sortir la grande copropriété des ornières où elle est enlisée. Il doit être un *initiateur de propositions*. A l'écoute des habitants, il doit faire remonter l'information vers les autres membres du conseil syndical et, inversement, la faire redescendre et l'expliquer. En d'autres termes, il doit exercer un rôle de *catalyseur*. Enfin, selon le degré de cohésion sociale de la copropriété et en fonction des désirs exprimés par les uns et les autres, son rôle pourra s'étendre jusqu'à faire de lui l'organe essentiel d'une *véritable démocratie permanente*. Ayant une haute conception de son rôle d'animateur — celui qui insuffle la vie — il devra faire en sorte que la participation à l'administration (conception, décision) soit la plus intense possible. Dans cet esprit, on verrait très bien un tel conseil créer des structures relais : délégués d'escaliers ou d'immeubles, si cela est nécessaire, et, surtout, se soucier des non-participants et des indifférents.

Il est évident qu'une conception où le conseil syndical prendrait une telle importance présenterait le danger de faciliter la domination d'un groupe sur un autre, ainsi les petits bourgeois pavillonnaires cherchant à imposer leurs conceptions à des ouvriers également pavillonnaires. A cette objection, on peut répondre qu'une telle domination est toujours à craindre quelle que soit la structure juridique choisie. Supprimer ce risque serait éliminer la démocratie et introduire une gestion autoritaire, que ce soit celle du syndic ou celle de tel ou tel sous-groupe. *Il faut donc l'accepter mais la limiter* en laissant bien sûr le conseil syndical sous l'autorité de l'assemblée souveraine et en prévoyant des mesures complémentaires jouant le rôle de garde-fous : possibilité pour tout copropriétaire, non membre du conseil syndical, d'assister en tant qu'observateur aux réunions du conseil syndical comme cela se pratique dans les conseils municipaux ; faculté de poser une question écrite plusieurs jours à l'avance avec obligation pour le conseil de répondre par écrit à l'intéressé qui, bien sûr, assisterait de droit à la dite réunion, comme cela se pratique dans certains comités d'entreprises ; obligation pour le conseil de diffuser un compte rendu des réunions ou, au minimum, d'afficher dans chaque cage d'escalier l'essentiel

des débats ; possibilité de créer, sous l'autorité d'un membre du conseil syndical, des commissions *ad hoc*, devant rendre compte de leur mandat au conseil et au syndic, etc. Là liste n'est évidemment pas close. D'ailleurs, dans toutes les copropriétés contactées, nous avons constaté l'existence de mesures analogues. La démocratie, dans la copropriété ou ailleurs, dépend souvent de mesures pragmatiques semblables à celles indiquées ci-dessus.

Évidemment, ces dispositions juridiques demeurent comme d'autres insuffisantes tant qu'elles ne sont pas accompagnées de décisions complémentaires comme la formation des conseillers syndicaux et le renforcement des associations nationales de copropriétaires. Avant d'aborder ces deux dernières propositions, on indiquera les conséquences de cette extension des attributions du conseil syndical sur le rôle du syndic.

Dans cette perspective, le syndic resterait évidemment le mandataire des copropriétaires, chargé d'exécuter les missions qui lui sont confiées par l'assemblée générale et le conseil syndical, élu par cette dernière. Mais au lieu d'être trop souvent celui qui, du fait qu'il est le détenteur du savoir, exerce *de facto* un pouvoir qu'il tient uniquement de l'impuissance des copropriétaires — ce qui le met dans une situation parfaitement fautive et instable — *le syndic deviendrait un expert technique, juridique et administratif, mettant sa compétence au service des copropriétaires*, en quelque sorte un « super-assistant » technique de la copropriété.

Ces perspectives sont, semble-t-il, confirmées par les observations courantes qu'on peut faire sur la profession de syndic. Il n'est pas rare en effet de rencontrer des syndics, jeunes pour la plupart, animés d'un esprit nouveau, soucieux du respect de l'autonomie du syndicat de copropriété et s'appuyant assez souvent sur le conseil syndical. Certes, en l'absence de résultats d'enquêtes spécifiques sur la fonction de syndic, il convient de ne pas donner à cette observation plus d'importance qu'elle n'en a.

Quelles que soient les orientations futures de la législation sur la copropriété, il est certain qu'on va assister à une extension importante des conseils syndicaux et même à l'apparition de copropriétés de taille petite et aussi moyenne entièrement gérées par leurs habitants. Des cas semblables existent déjà. Cette évolution va probablement se heurter à l'opposition de certains syndics. Aussi risque-t-on de voir apparaître des tentatives d'élaboration d'une politique de relations publiques dépassant largement la distribution de notes d'information. Cela se conçoit aisément, surtout dans les grandes copropriétés. Le syndic ayant perdu tout contact effectif et humain avec ses mandants est forcément contraint, pour tenter de le renouer, de s'appuyer sur une telle politique. En ce qui nous concerne, nous ne saurions trop les dissuader de se lancer isolément ou collectivement dans de semblables entreprises. Une telle stratégie ayant échoué dans le domaine de l'entreprise [16], on ne voit pas comment elle pourrait réussir dans celui — beaucoup moins autoritaire — de la copropriété. D'ailleurs, elle ne serait praticable que dans le cas de grandes copropriétés. Or, nous les avons théoriquement supprimées.

### 3.3. Troisième condition : la formation des conseillers syndicaux

Aux deux objectifs principaux de la copropriété — meilleure appropriation de l'espace et gestion plus autonome — il faut en ajouter un troisième qui n'est pas autre chose que la traduction concrète des deux précédents. Il s'agit du *libre choix du système juridique*, une fois achevée la période de croissance de la copropriété. A l'issue de cette phase, les copropriétaires seraient amenés à se prononcer entre trois modes de gestion possibles : l'administration par un syndic professionnel, le syndicat coopératif et enfin, l'élection d'un syndic bénévole s'appuyant le cas échéant sur les services d'une association d'usagers. Notons qu'une décision aussi importante ne peut être prise qu'à la fin de cette période de démarrage. A ce stade, ils se connaissent mieux, ont derrière eux une petite ou une grande expérience de la copropriété, disposent d'un conseil syndical ayant fait ses preuves, bref, possèdent une connaissance claire de ce qui les attend et, par conséquent, peuvent prendre des engagements, sinon dans la clarté totale, du moins en ayant soigneusement mesuré les risques de l'entreprise. Ainsi, le libre choix offert par la loi a quelque chance de devenir réalité.

Or, pour que ce triple objectif soit atteint, pour qu'aussi l'offre théorique actuelle de libre choix devienne effective, il est indispensable que les conseillers syndicaux soient *réellement formés* et qu'ils aient les moyens réels de le faire. *Puisque dans notre société actuelle il n'est de vrai pouvoir que dans la compétence, tout doit être mis en œuvre pour stimuler cette capacité chez les copropriétaires qui ne l'auraient pas*, à commencer par les plus modestes d'entre eux. Il est d'ailleurs probable que la copropriété s'étendant et se démocratisant, les règles de son fonctionnement finissent petit à petit par devenir une connaissance concrète. Mais ce serait se bercer d'illusions que d'attendre que cette maîtrise de la gestion arrive d'elle-même aux copropriétaires vu leurs lacunes plus ou moins importantes en matière d'information et de formation, vu aussi les conditions sociales actuelles de fonctionnement de la copropriété. Le législateur se doit, directement ou indirectement, de les y aider. Quant aux associations nationales d'accédants, elles devront adapter leur action en fonction des nouvelles exigences des copropriétaires et des difficultés de plus en plus grandes rencontrées pour trouver des syndics pour les petites copropriétés.

C'est aux partenaires de la copropriété de mettre au point les conventions et les formalités pratiques nécessaires à la mise en œuvre de cette politique qui pourrait, par exemple, s'inspirer de la loi de la formation permanente ou des dispositions régissant la formation syndicale (1). Quoi qu'il en soit, on ne saurait trop souligner l'importance de telles mesures pour l'amélioration du cadre de vie.

---

(1) Un organisme de Formation — R.B.A-Formation — a tenté quelques expériences de formation de conseillers syndicaux (cf. *Le Monde de l'Éducation*, novembre 1977).

### 3.4. Quatrième condition : le développement des associations nationales de protection des copropriétaires

Dans de nombreux cas, les situations sont si complexes, l'information, la formation et la disponibilité des copropriétaires si restreintes, voire même inexistantes, qu'il serait bien téméraire de s'imaginer que les copropriétaires parviendront à se tirer d'affaire par eux-mêmes. Il est donc très souhaitable, dans l'intérêt de tous, qu'ils puissent trouver auprès d'associations nationales de défense de copropriétaires (C.N.L., C.G.L., A.D.A.P., C.S.C.V., etc.) (1) et d'organismes de défense des consommateurs, l'information, la formation et le soutien juridique et technique dont ils ont, parfois, cruellement besoin. Déjà important en ce qui concerne les conflits de gestion, cette lacune se fait sentir avec beaucoup plus d'acuité encore dans le domaine des différends résultant des malfaçons, ainsi que l'illustrent les résultats d'une recherche en cours d'achèvement. Si les copropriétaires n'ont pas la chance d'avoir parmi eux des personnes compétentes, disponibles, habiles et patientes, et, parfois, ayant leurs entrées dans l'administration, vains sont leurs espoirs d'aboutir à une solution efficace.

Aussi pensons-nous qu'il ne suffit pas au législateur de reconnaître aux copropriétaires le droit à une plus grande autonomie de gestion pouvant aller jusqu'à une autogestion complète si, par ailleurs de lui-même et aussi avec l'appui des autres instances intéressées, il ne leur donne pas les moyens effectifs d'aboutir à ce résultat. Or un des instruments les plus efficaces réside dans le recours à ces organismes. De même que devant les excès en matière de publicité mensongère et l'évidente méconnaissance des droits du consommateur, les pouvoirs publics ont encouragé le développement du mouvement de défense des consommateurs, de même ils se doivent de stimuler celui des associations nationales de copropriétaires. L'enjeu est très important : l'amélioration des conditions de vie des habitants et l'entretien du patrimoine immobilier « malfaçons » dépendent en majeure partie de l'aide que pourront leur accorder les pouvoirs publics. Ainsi, les copropriétaires auraient beaucoup plus de chance de recouvrer l'usage de leur bien, usage qui, dans les grandes copropriétés notamment, leur a été en fait extorqué.

\*  
\* \*

Toutes ces mesures sont théoriquement adéquates. Et il est vrai que leur succès dépend fondamentalement de l'évolution de la société. Tant que cette dernière privilégiera le privé au détriment du public, tant que la dimension sociale, collective de l'acte d'achat et de l'usage du logement ne deviendra pas prééminente, tant que les parties communes resteront ce qu'un responsable important appelait « le dépôt de la copropriété », bref, tant qu'on ne reconnaît

---

(1) C.N.L. : Confédération Nationale du Logement; C.G.L. : Confédération Générale du Logement; A.D.A.P. : Association de Défense des Accédants à la Propriété; C.S.C.V. : Confédération Syndicale du Cadre de Vie.

tra pas la *dimension sociale de l'homme*, la copropriété restera au mieux plongée dans l'indifférence et au pire l'apanage de grippe-sous.

Mais des évolutions dans le sens d'une meilleure appropriation sociale de l'espace habité et de l'espace urbain se dessinent dans trois secteurs. Au niveau des copropriétés, dans celles de très grande taille comme dans les moyennes et les petites, ainsi que le laissent supposer de nombreux indices, une importante demande d'appropriation sociale se fait jour. Elle se traduit notamment par la multiplication des conseils syndicaux ainsi que par bien d'autres initiatives plus ou moins novatrices. De plus cette transformation de la copropriété ne touche pas que les copropriétaires. Des syndicats, notamment certains jeunes responsables d'importants cabinets, semblent avoir une conception beaucoup plus démocratique de leur métier que certains de leurs collègues. Le syndic doit se mettre au service des copropriétaires et non pas tenter de s'imposer par son savoir. Au niveau du secteur locatif, les tentatives de contrôle de la gestion par les locataires eux-mêmes, comme celle de la rue du Docteur Finlay à Paris ou d'autres moins connues, se multiplient. Comme les efforts déployés par les copropriétaires, ces formes de contrôle sont l'indice d'une insatisfaction d'autant plus profonde que celle-ci est la conséquence directe de l'échec complet de l'habitat collectif construit depuis la dernière guerre. Au niveau de la cité elle-même, les luttes urbaines, qui ne cessent de se développer, sont aussi une des manifestations de cette profonde tendance à prendre ses propres affaires en mains qui anime beaucoup d'habitants et de citoyens. Enfin, l'habitat « rurbain » n'a des chances de se développer que s'il apparaît de nouvelles formes d'organisation de la vie collective qui soient prises en charge par les habitants eux-mêmes suppléant ainsi à l'impossibilité de créer les équipements collectifs habituels.

Mais, ainsi qu'on l'a déjà évoqué, une des expressions les plus significatives et les plus révélatrices de ces transformations sociales est celle de la renaissance de l'utopie communautaire telle qu'on peut l'appréhender à travers l'extension assez rapide du « Mouvement pour l'Habitat groupé autogéré ». Si on s'en tient uniquement aux modifications substantielles apportées à l'espace habité (locaux communs et services d'intérêt collectif — qui sont les effets les plus visibles d'un mouvement fondamentalement novateur et contestataire de l'organisation sociale — on ne peut qu'être frappé par les différences considérables existant entre ce nouveau type d'habitat et l'habitat collectif traditionnel qu'il soit récent ou ancien, social ou de luxe. Il faut avoir visité l'une ou l'autre de ces réalisations pour commencer à se rendre compte de l'incommensurable distance séparant ce type d'habitat, fort bien ajusté aux désirs des habitants, de la quasi-totalité des immeubles et pavillons construits par la promotion immobilière privée comme publique. Avec de telles expériences, et bien d'autres qu'on ne connaît pas, une brèche est ouverte dans la recherche d'un nouveau « rapport au milieu », d'une sociabilité qui soit bien autre chose que celle dont nous avons hérité sous l'effet conjoint des « contraintes du continuum urbain et de celles du cadre bâti ». C'est ce que souligne Ph. Meyer dans un très récent ouvrage intitulé : « L'Enfant et la raison de l'État » (...) « le petit nombre de possibles

que laissent subsister l'espace public et le cadre bâti ne pouvant produire qu'une sorte de sociabilité minimale, un non habitat, où le résident n'a avec le milieu aucun rapport actif, sur le milieu aucun droit d'intervenir, mais un simple droit d'usage, dont les modalités sont prescrites et abondamment codifiées dans de multiples règlements » (p. 174). Les nouvelles formes de sociabilité qui se profilent derrière ces mouvements mettront-elles un terme à ce « pourrissement de la ville », redonnant ainsi vigueur et force aux espaces interstitiels ? C'est possible. En tout cas la législation sur la copropriété devra tenir compte de ces évolutions en s'efforçant de prendre davantage en considération la réalité de la vie du groupe qu'elle ne l'a fait jusqu'à présent, ainsi qu'on l'a démontré dans l'ouvrage qui doit paraître prochainement [13] en s'appuyant sur une analyse de l'évolution de la législation sur la copropriété.

Pour progresser dans l'étude de la signification actuelle de l'accession à la propriété en appartement ou en maison individuelle il y aurait lieu, à notre avis, de porter l'effort de recherche non plus seulement sur la relation du copropriétaire à l'espace habité, fondement principal de toute législation, mais plutôt sur la relation à la propriété en d'autres termes, sur la signification de la propriété dans la société d'aujourd'hui. N'est-il pas surprenant en effet de voir de nombreux petits accédants s'enorgueillir d'être devenus propriétaires alors qu'en réalité, dans la société actuelle, la vraie propriété est la propriété industrielle, commerciale et bancaire ? Ainsi l'importance, très légitime d'ailleurs, attribuée à l'appropriation sociale de l'espace habité, surtout dans la maison individuelle, cacherait en fait la véritable signification de la propriété. En tout cas on ne peut nier l'existence d'un profond décalage entre la perception des accédants et la réalité économique.

Finalement, la copropriété sera ce que sera la société. A une société fondée sur le profit, correspondra une copropriété de caractéristiques identiques. Mais si la société remplace le profit personnel par la valeur d'usage collective, si elle se décentralise et perd son caractère bureaucratique, la copropriété suivra le même chemin. *D'un système social par nature explosif, exacerbant les antagonismes individuels et sociaux, à caractère centralisé et bureaucratique, elle se transformera en un système social plus équilibré, plus stable, moins explosif, décentralisé et autogestionnaire où l'échange et la relation auront leurs vraies parts. Tels pourraient être les trois grands axes d'un renouvellement de la copropriété.*

Chimères que cela, diront beaucoup de personnes, à commencer par la majorité des copropriétaires eux-mêmes, contredisant en cela quelques individus minoritaires particulièrement lucides dans leur analyse et prophétiques dans leur action. Mais, dans le domaine de la copropriété proprement dite, comme dans celui de l'urbanisme et, compte tenu des résultats de ce travail, nous n'hésitons pas à reprendre à notre compte, avec un profond souci de réalisme, le cri lancé par l'écologiste J. Dumont à propos de l'environnement : « L'Utopie ou la Mort ».

## BIBLIOGRAPHIE

- [1] ADROS, *Les Nouveaux villages*, décembre 1975, p. 61.
- [2] BARAQUIN (Y.), *Les Français et la Justice civile*, Ministère de la Justice, C.R.E.D.O.C., La Documentation française, 1975, p. 166.
- [3] BAUDRILLARD (J.), *La société de consommation*, Gallimard, 1974.
- [4] BAUDRILLARD (J.), *Pour une critique de l'économie politique du signe*, Gallimard, 1972.
- [5] BAUDRILLARD (J.), *L'échange symbolique et la mort*, Gallimard, 1976, p. 194-196.
- [6] BOUCHET (P.) et GUILLAUMOND (R.), *La propriété contre les paysans*, éditions du Cerf, 1972.
- [7] CABANAC (J.), *Le nouveau statut de la copropriété*, 1966.
- [8] CARBONNIER (J.), *Sociologie juridique*, A. Colin, 1972.
- [9] C.E.T.E. de Bordeaux, B.E.R.U., *Les lotissements, outils de l'urbanisation* (Propositions d'actualisation de la procédure), 1976.
- [10] C.S.U. (Centre de Sociologie Urbaine), LAMY (B.), *Les nouveaux ensembles d'habitation et leur environnement* (Éléments de bibliographie analytique), 1971.
- [11] Commissariat Général au Plan, *Rapport des Comités du B.T.P. et de l'Habitat*, 7<sup>e</sup> Plan, La Documentation française, 1975.
- [12] C.R.E.D.O.C. (Service de Coordination de la Recherche du Ministère de la Justice), REYNAUD (P.), *Contribution sociologique en vue d'une nouvelle législation sur la copropriété*, 2 volumes, 1975.
- [13] C.R.E.D.O.C. (Ministère de la Justice), REYNAUD (P.), *La copropriété dans les grands ensembles immobiliers* (Essai d'analyse des fondements socio-économiques et juridiques) (à paraître à la Documentation Française).
- [14] C.R.E.P., *Les coûts et avantages comparés de l'accession à la propriété et de la location du logement principal*, 2 tomes, mars 1975.
- [15] C.R.E.S.A.L., *Les Chalandonnettes*, Étude de 24 lotissements réalisés dans le cadre du concours international de la maison individuelle, novembre 1975.
- [16] CROZIER (M.), *Le phénomène bureaucratique*, 1963, et *La société bloquée*, Éditions du Seuil, 1970.
- [17] D'ARCY (F.), MESNARD (A. H.) et PRATS (Y.), *Les juristes et la ville*, C.E.R.A.T., Grenoble, 1973.
- [18] DEBLED (R.) et WIESMANN, *Tous les problèmes de la copropriété*, J. Delmas et Cie, 8<sup>e</sup> édition, 1973.
- [19] DREYFUS (J.), *L'urbanisme comme idéologie de la rationalité* (Le refus de l'ordre de la différence), tomes 1 et 2, C.R.E.D.O.C., 1974.
- [20] DREYFUS (J.), *La ville disciplinaire*, Édition Galilée, 1976.
- [21] HAUMONT (N.) et RAYMOND, *La copropriété*, Institut de Sociologie Urbaine, 1971.
- [22] ION (J.), *Production de l'espace urbain et idéologie* (Le rôle de la promotion immobilière dans l'instauration d'une nouvelle pratique du logement), C.R.E.S.A.L., 1973.
- [23] ILLICH (I.), *Libérer l'avenir*, Éditions du Seuil, 1971.
- [24] KOPP (A.), *Ville et Révolution*, Édition Anthropos, 1972.
- [25] KOPP (A.), *Changer la vie, changer la ville*, 1975.
- [26] LION (R.), Rapport au Conseil Économique et Social, novembre 1975.
- [27] MADELIN (Ph.), *Dossier I... comme immobilier*, Édition Moreau, 1975, p. 409.
- [28] MOUREY (J. L.), *Les équilibres socio-psychologiques de la copropriété*, L.G.D.J., 1970.
- [29] PRETECEILLE (E.), *La production des grands ensembles*, Mouton, 1973, p. 152.
- [30] Revue de l'Institut de Sociologie (Université Libre de Bruxelles), *Les Terres Communes*, articles de P. GOFFIN, M. L. ROGEMANS.
- [31] WIEVIORKA (M.) (Cordes), *Recherche sur les mouvements de consommateurs*, juin 1976.
- [32] ZARCA (B.), *Les personnes âgées et leur cadre de vie à Paris 18<sup>e</sup>*, C.R.E.D.O.C.-D.G.R.S.T., 1974.