

**R F C P**

**Revue**  
**Française de la**  
**Copropriété**  
**Participative**

**n° 17**

**05 décembre 2018**

Le 1<sup>er</sup> février 2017, l'IGCHF a été créé dans le but de construire un accès coopératif au savoir sur les démarches citoyennes dans l'habitat.

Le 15 octobre 2017, le règlement intérieur de l'IGCHF a été signé. 5 axes de recherche y ont été définis, à savoir l'étude des structures coopératives (1), celle des conflits d'intérêts dans le secteur immobilier (2), le suivi des règles juridique applicables en matière de gestion immobilière (3), l'évaluation des politiques publiques de soutien à la gestion non professionnelle dans l'habitat (4) et l'histoire de cette gestion non professionnelle (5).

Dans la perspective de participer à un effort de formation, les publications produites et soumises à un comité scientifique par chaque intervenant IGCHF doivent dépasser les 70 000 signes par an espaces compris.

Le règlement intérieur exige aussi la réalisation de bilans réflexifs annuels ainsi que la tenue de réunions publiques pour présenter le résultat des recherches entreprises.

### Publications dans des revues à comités scientifiques

L'article 3 du règlement intérieur a été respecté puisque le même intervenant IGCHF a signé un article de plus de 55 228 caractères<sup>1</sup> et un autre de 22 869 caractères<sup>2</sup>. Le premier article concernait le quatrième axe de recherche et le second, le troisième axe de recherche.

### Bilans réflexifs annuels

Les bilans réflexifs ont été fournis le 22 avril 2018 et parus dans la RFCP n° 15. Ils seront retranscrits dans un numéro ultérieur qui sera daté du 1<sup>er</sup> février 2019.

### Réunion publique

Le règlement intérieur prévoit des présentations publiques régulières de la position de l'IGCHF. Ce dernier est donc intervenu lors des rencontres du RIUESS de 2018 le 17 mai à Rennes. Le texte de l'intervention paraît dans le présent numéro.

### Ouvrage paru

Trop longtemps, il a été considéré que l'habitat participatif était réservé à une élite bohème subventionnée indifférente à toute rigueur juridique. Désormais, il est temps que les professionnels de l'immobilier comprennent qu'ils ont un rôle crucial à jouer. Eux seuls peuvent fournir dans la sécurité des outils dont les habitants ont besoin pour gérer avec succès leurs immeubles en étant déchargés de tâches techniques rébarbatives. Il s'agit d'un enjeu crucial pour améliorer à la fois le pouvoir d'achat de nombreux ménages et solutionner le sentiment de nombreux Français de ne plus maîtriser leur destin. L'ouvrage rédigé sous l'égide de l'IGCHF et paru aux éditions du Puits fleuri ([L'Habitat participatif, les divers statuts](#)) offre aux professionnels de l'immobilier les armes nécessaires pour vaincre la philosophie des apparatchiks subventionnés tout en donnant des repères juridiques et bibliographiques pour mettre en place des solutions concrètes. ■

1 Thierry POULICHOT, « Logement intermédiaire et désordre normatif », *Annales des loyers*, avril 2018, pp. 123 à 144

2 Thierry POULICHOT, « Habitat participatif, destination et état descriptif de division », *Annales des loyers*, mai 2018, pp. 134 à 145

L'IGCHF

### Revue Française de la Copropriété Participative, n° 17

Date de publication : 05 décembre 2018

Revue établie par le comité de garantie coopérative du LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité)

Périodique uniquement disponible en ligne : <http://lgoc04.wixsite.com/rfcp>

Thierry POULICHOT (directeur de publication)

Contact : [lgoc@laposte.net](mailto:lgoc@laposte.net)

Creative commons 

L'Union de Services des Copropriétés de la Venise Briarde (USCVB) est une structure autogérée née en 1995. Elle permet à des syndics non professionnels de construire eux-mêmes les services techniques performants dont ils ont besoin. Elle est dirigée par ses seuls membres. Malgré ses succès, cette union est pourtant peu étudiée. Pour sa communication, elle a trop dépendu des tenants d'une autogestion élitiste ou de professionnels intéressés à la passivité des copropriétaires. Maintenant qu'elle est détachée de ces réseaux influents, il est lui difficile de faire valoir ses réussites.

### Introduction

Parler d'autogestion en copropriété pourrait paraître étrange. Le succès du concept d'autogestion dans les années 1970 est très lié au monde de l'entreprise. Ce mot, utilisé dès 1937 dans le mouvement coopératif, puis en 1941 dans la mouvance corporatiste, impliquait la prise de contrôle des usines par les ouvriers eux-mêmes<sup>1</sup>. L'utilisation que le régime titiste a faite de l'autogestion a renforcé cette coloration économique du concept<sup>2</sup>. L'autogestion a donc avant tout constitué un slogan employé notamment par le PSU et la CFDT pour servir de projet mobilisateur. Le but était d'offrir une alternative tant au communisme qu'au libéralisme. Comme le disait Pierre ROSANVALLON, « **l'autogestion est devenue le seul lieu politique où puisse se penser un socialisme dans la liberté qui refuse l'alternative aménagement du capitalisme ou démocratie populaire** »<sup>3</sup>.

Le flou du concept et sa tombée en désuétude dans les années 1980 ont fait qu'à partir des années 2000, la notion de démocratie participative a été préférée<sup>4</sup>. Cela explique la naissance du thème de l'habitat participatif. Malheureusement, les leaders militants qui défendent ce dernier se sont toutefois repliés sur des formes juridiques complexes très peu utilisées par leurs propres troupes, d'où des critiques sévères des juristes<sup>5</sup>. Un certain malaise est également perceptible chez les habitants qui ont parfois le sentiment d'être en face d'une nouvelle classe d'experts en quête de niches<sup>6</sup>. Alors que l'habitat participatif était considéré comme l'un des fleurons nouveaux de l'économie sociale et solidaire (ESS)<sup>7</sup>, la raréfaction des études sur ce sujet dans le domaine juridique peut être constatée.

Pourtant, le débat sur l'habitat participatif a été utile. Il nous a permis de nous interroger. Qu'est-ce que l'autogestion dans l'habitat ? Est-ce l'emploi d'une phraséologie autogestionnaire par une élite cooptée ? Ou est-ce plutôt une émancipation de la totalité des participants du groupe par l'acquisition d'un pouvoir d'agir concret<sup>8</sup> ? Bien entendu, ces deux orientations ont des connotations divergentes. La cooptation est mal perçue. L'émancipation paraît admirable. Pourtant, il ne s'agit pas ici de faire de la morale. Un collectif peut aussi employer la cooptation pour empêcher l'arrivée d'opposants roublards ou de délinquants en son sein.

1 Hélène DESBROUSSES-PELOILLE, « Représentations de l'autogestion », *Revue Française de Sciences Politiques*, vol. 36, 1986, n° 5, pp. 606 à 632

2 Albert MEISTER, *Socialisme et autogestion. L'expérience yougoslave*, Paris, Seuil, 1964, 399 p.

3 Pierre ROSANVALLON, *L'Âge de l'autogestion*, Paris, Seuil, 1976, 187 p.

4 Serge DEPAQUIT, Hélène HATZFELD, « De l'autogestion à la démocratie participative », *Territoires*, septembre 2006, pp. 36 à 40

5 Jean-Louis BERGEL, « Les formes modernes de la copropriété », *Informations Rapides de la Copropriété*, mars 2017, n° 626, pp. 13 à 17

6 Camille DEVAUX, *L'Habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique*, Presses Universitaires de Rennes, 2015, 394 p.

7 Matthieu LITAERT, *Homo cooperans 2.0. Changeons de cap vers l'économie collaborative !* Couleur livres, Bruxelles, 2015, 112 p.

8 Yann LE BOSSÉ, « De l'« habilitation » au « pouvoir d'agir » : vers une appréhension plus circonscrite de l'empowerment », *Nouvelles Pratiques Sociales*, 2003, vol. 16, n° 2, pp. 30 à 51

Dans l'habitat, cela se justifie moins, sauf à pratiquer l'entre soi, si souvent reproché pour tous les types d'actions collectives dans l'immobilier<sup>9</sup>. En effet, les copropriétaires ne sont pas des criminels. Au pire peut-on leur reprocher leur passivité consumériste. C'est le concept de la « **banale copropriété** » employé par la Coordin'action le 08 février 2018. Ladite structure prétend représenter l'ensemble du mouvement de l'habitat participatif. Elle a utilisé ces termes dans le cadre de la conférence de consensus au Sénat sur la loi ELAN (Evolution du logement et aménagement numérique). Ces élites se disant représentatives du courant participatif veulent maintenir leur aura. Il leur faut donc faire croire que tous les copropriétaires sont des geignards passifs et avachis. Quant aux syndic professionnels, ils ne vont évidemment pas encourager des mécanismes qui supprimeraient leur gagne-pain.

Ceci explique le silence autour de l'USCVB, une union de services qui a pratiqué l'autogestion en copropriété (I). Pour ne rien arranger, cette structure a été incapable de briser ce silence elle-même (II).

## I Le silence autour de l'USCVB

L'USCVB doit sa naissance aux efforts du mouvement coopératif institutionnalisé (A). Même si l'existence de l'USCVB est parfaitement conforme aux dispositions légales, elle ne cadre pas forcément avec l'esprit qui a guidé la création de la copropriété en France depuis 1938, d'où des péripéties législatives qui ont entraîné la transformation de l'USCVB en union de services en 2008 (B).

### A Une union coopérative de syndicats

La copropriété est un régime juridique qui encadre les immeubles divisés en lots. Pour que l'on puisse parler de copropriété, il faut que chaque lot comprenne des parties privatives et soit affecté d'une quote-part de parties communes. Ces dernières sont possédées en indivision par les copropriétaires. S'il n'y a pas de parties communes, il n'y a pas de copropriété. Il faut également que les lots soient possédés par au moins deux personnes différentes. Si tous les lots ont un détenteur unique, le régime de la copropriété ne s'applique plus.

Dans chaque immeuble en copropriété existe automatiquement un syndicat de copropriétaires. Les décisions sont prises par une assemblée générale des copropriétaires. Elles sont appliquées par un syndic. Quand il n'y a ni syndic, ni assemblée générale qui se tient annuellement, on parle de copropriété inorganisée<sup>10</sup>. Le syndic est élu par l'assemblée générale. Il peut être un professionnel ou un non professionnel. Ce dernier est maladroitement qualifié par la loi ALUR, si mal rédigée, de syndic bénévole, alors qu'il peut être rétribué<sup>11</sup>.

La copropriété est régie par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. Dès cette date, une alternative a été offerte aux copropriétaires plus soucieux d'action collective. On le doit à Michel THIERCELIN (1928-2015), fondateur des chèques vacances et cadre important de la Banque coopérative. Il faisait partie d'un groupe de cadres dirigeants de grandes entreprises et de hauts fonctionnaires qui avaient intégré un programme de construction pour acquérir des appartements aux Grandes Terres à Marly-le-Roi (Yvelines). L'opération s'était faite sous la forme d'une société coopérative de construction. Ce mécanisme a été utilisé par des promoteurs d'abord sociaux puis de plus en plus classiques au cours du XX<sup>e</sup> siècle<sup>12</sup>.

9 Stéphanie LAPORTE-LECONTE, « L' "entre-soi" et le mouvement coopératif en copropriété », *Actualité Juridique Droit Immobilier* avril 2015, pp. 257 à 263

10 Jean-Marc ROUX, « Le syndicat dépourvu de syndic », *Administrer*, n° 498, mai 2016, pp. 10 à 15

11 Jacques LAPORTE, Maurice FEFERMAN, « Le contrat type de syndic. Lorsque le Conseil d'État sanctionne le pouvoir réglementaire... », *Actualité Juridique Droit Immobilier*, janvier 2017, pp. 17 à 21

12 Michèle ATTAR, Vincent LOURIER, Jean-Marie VERCOLLIER, *La Place de la forme coopérative dans le secteur de l'habitat en France*, Paris, PUCA, 1998, 202 p.

Il permet de faire souscrire des parts aux acquéreurs avant qu'ils n'aient déboursé la totalité du prix, ce qui permet de lancer le programme et de financer ses débuts. Les promoteurs immobiliers assurent la gérance jusqu'à la division en lots. On est très loin du rêve coopératif datant du XIX<sup>e</sup> siècle. Il reposait sur l'idée de faire agir ensemble les travailleurs pour qu'ils répondent eux-mêmes à leurs propres besoins sans intermédiaires.

Toutefois, en raison de leur capital social et culturel important, les acquéreurs de Marly-le-Roi avaient pris collectivement un plus grand rôle dans la gestion de la société coopérative de construction, sur le modèle de la direction collective existant dans de grandes sociétés coopératives où ils travaillaient parfois. Les habitants de Marly souhaitaient garder ce mode de fonctionnement après la dissolution de la société coopérative de construction et la naissance du syndicat de copropriétaires.

Il a donc été obtenu l'insertion d'un amendement dans la loi de 1965 sur la copropriété. Les syndicats de copropriétaires pouvaient prendre la forme coopérative. Cela signifiait que le conseil syndical, composé de copropriétaires élus par l'assemblée générale en son sein, devait alors obligatoirement être constitué. Le président du conseil syndical devenait automatiquement le syndic. On rappelle que les membres du conseil syndical exercent leur mandat bénévolement (décret du 17 mars 1967, art. 27). On pouvait parler de dynamique autogestionnaire en ce que les copropriétaires élus géraient collectivement leur immeuble.

La loi de 1965 prévoyait aussi, dans son article 29, que les syndicats de copropriétaires appartenant au même ensemble immobilier pouvaient mutualiser leurs moyens dans des unions de syndicats. Une union de syndicats fut fondée à Marly-le-Roi.

Cette union a été à l'initiative de la fondation de l'ANSCC (Association Nationale des Syndicats Coopératifs de Copropriété), créée le 20 juin 1980. Le but de l'ANSCC était d'aider les copropriétés qui le souhaitent à adopter la forme coopérative. Elle se proposait d'effectuer un travail de veille et de représentation auprès des pouvoirs publics.

En 1985, l'ANSCC a obtenu du gouvernement l'insertion d'un alinéa supplémentaire dans l'article 29 de la loi de 1965 sur les unions de syndicats. Ce nouvel alinéa permettait la création d'unions coopératives de syndicats pouvant donner des services à leurs membres.

Ces syndicats pouvaient ne pas être compris dans le même ensemble immobilier. Par contre, il devait s'agir uniquement de syndicats coopératifs de copropriétaires ou de syndicats de copropriétaires gérés par un syndic non professionnel.

Le but était d'offrir un cadre aux bénévoles isolés, et notamment un soutien mutualisé au plan de la gestion, sans que ces syndicats non professionnels soient obligés de trouver des voisins immédiats prêts à collaborer.

Pour ces syndicats coopératifs ou ces unions coopératives de syndicats, la référence à la coopération pouvait tout de même surprendre. Les syndicats dits bénévoles sont élus directement par des assemblées générales. Or, au sein de celles-ci, chacun dispose d'un nombre de voix proportionnelle à la valeur de son lot. Quant aux unions coopératives de syndicats, elles étaient régies par une assemblée de l'union où ne participaient que des syndicats. Les habitants n'ont pas la capacité d'être directement présents. Un conseil de l'union était élu par l'assemblée.

Les syndicats de copropriétaires dits coopératifs n'obéissent donc pas vraiment au principe une personne/une voix, même si, au sein du conseil syndical, tous les élus ont le même poids. La notion de coopération en copropriété était donc floue. Toutefois, ce que le législateur veut faire loi. Ce qu'il qualifie de « *coopératif* » relève de la coopération, au moins dans son acception française<sup>13</sup>.

13 Thierry POULICHOT, « La notion de coopération dans le cadre du statut de la copropriété », *Informations Rapides de la Copropriété*, n° 600, juillet-août 2014, pp. 27 à 31

## B De l'union de syndicats à l'union de services

En 1991, l'ANSCC a perdu son S. Elle est devenue Association Nationale de la Copropriété Coopérative, élargissant son périmètre aux ASL, aux syndicats dits bénévoles (c'est-à-dire les non professionnels élus individuellement) et aux simples conseillers syndicaux, même quand la gestion est professionnelle. L'ANCC a donc accepté en tant qu'adhérents des syndicats de copropriétaires à gestion parfaitement classique ayant pour syndicats de grandes structures commerciales, avec tous les traits qui vont avec. Pourtant, elle continuait à se réclamer de la dynamique coopérative...

Parallèlement, Michel THIERCELIN a accompagné le projet d'Alain LAUX, qui souhaitait créer une union coopérative de syndicats pour des gestionnaires bénévoles de Seine-et-Marne. Alain LAUX était syndic coopératif de la résidence des Lys à Crécy-la-Chapelle. Il vivait donc dans ce qu'on appelle la Venise briarde, non loin de Meaux. Le 29 décembre 1993, l'ANCC, dont Michel THIERCELIN était le trésorier, a apporté son soutien à la création de l'USCVB (Union de Syndicats de Copropriété de la Venise Briarde).

L'assemblée générale constitutive de l'USCVB s'est tenue le 27 janvier 1995.

Elle comprenait deux syndicats de copropriétaires de Crécy-la-Chapelle, deux syndicats de Thorigny, un syndicat de Condé-Sainte-Libiaire et un syndicat de Saint-Thibault-des-Vignes, autant de petites communes du nord de la Seine-et-Marne. Le premier président du conseil de gestion fut Régis FADIN, Alain LAUX devenant fondé de pouvoir.

Malheureusement, le législateur a soudain supprimé l'alinéa relatif aux unions coopératives de syndicats lorsqu'il a refondu l'article 29 de la loi de 1965 en 2000, dans le cadre de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). Le fondement légal de ces unions coopératives de syndicats disparaissait ainsi, alors même que certaines avaient été créées et fonctionnaient donc dans l'incertitude.

Ce n'était pas vraiment une surprise. L'invention du mécanisme de la copropriété date de la loi du 28 juin 1938. Le but était d'attirer l'épargne des ménages en leur faisant miroiter la possession individuelle d'un appartement pour les faire contribuer à l'entretien des structures lourdes du bâti. Or, des personnes attirées par la propriété individuelle ne se soucient pas naturellement des parties communes.

Aussi, en 1965, le régime de la copropriété s'est durci, les pouvoirs publics tenant toujours à favoriser les réhabilitations d'immeubles. Des règles dites d'ordre public, c'est-à-dire qui s'appliquent automatiquement, ont été prévues. Les clauses de règlements de copropriété contraires à ces règles sont réputées non écrites<sup>14</sup>.

Progressivement, les seuils de majorité ont été abaissés pour faciliter le vote des travaux<sup>15</sup>. Le gouvernement actuel conserve cet objectif.

Parallèlement, les publicités indiquant « **devenez propriétaires** » pullulent partout. L'État et certains urbanistes y trouvent leur compte. Ils promettent aux habitants qu'ils pourront « **mutualiser dans un même projet les avantages de la maison individuelle et ceux du logement collectif** »<sup>16</sup>.

En fait, les copropriétaires cumulent surtout les désagréments de la proximité en habitat collectif avec des contraintes liées à un statut toujours plus contraignant.

14 Jean-Marc ROUX, « Réflexions sur l'aménagement de l'ordre public dans la loi du 10 juillet 1965 », *Loyers et copropriété*, octobre 2015, pp. 25 à 28

15 Florence BAYARD-JAMMES, « Travaux d'amélioration : l'abaissement systématique des niveaux de majorité ? », *Informations Rapides de la Copropriété* n° 597 avril 2014, pp. 15 à 23

16 Ronan LACROIX, « Logement collectif, réflexion pour aujourd'hui et demain », *Après-demain* n° 33, février 2015, p. 6

Les pouvoirs publics se sont donc habitués à une logique consistant à attirer les citoyens dans des formes de mutualisation dissimulées avant de les empêcher d'en sortir.

Ce fut le cas des unions de syndicats classiques. Dans la mesure où seul le syndic vote lors des assemblées de ces unions, les copropriétaires peuvent subir des décisions impliquant des charges pour eux sans pouvoir réagir. Un auteur célèbre a pu parler de « **traquenard** »<sup>17</sup>.

Les unions coopératives de syndicats avaient une spécificité qui permettait d'éviter ce piège. Chaque syndicat de copropriétaires était libre de choisir à tout moment les services dont il voulait bénéficier.

Le fait que le législateur, par « **inadvertance** », supprime en 2000 l'alinéa relatif aux unions coopératives de syndicats avait donc sa logique.

Il ne souhaitait sans doute pas que leur trait spécifique plus respectueux des droits des copropriétaires puisse donner des idées dans les unions de syndicats traditionnelles...

Au même moment, l'ANCC connaissait une forte rupture. En 2001, Michel THIERCELIN a quitté son groupe dirigeant. Une structure qu'il dirigeait, « **C&D en union** », a été ressentie par certains de ses membres comme les empêchant de rejoindre librement l'union coopérative de syndicats de leur choix.

Beaucoup ne supportaient plus l'autoritarisme de l'élite dirigeante issue du mouvement coopératif, ainsi que la trop grande influence des intérêts personnels de Michel THIERCELIN et de ses proches dans les choix opérés. En 2003, l'ANCC est devenue l'Association Nationale de la Copropriété et des Copropriétaires. La notion de coopération a été donc écartée.

Or, l'USCVB est restée liée à l'ANCC.

Michel THIERCELIN s'est replié sur la Fédération des Syndicats Coopératifs de Copropriété (FSCC) qu'il avait créée en 1970.

La FSCC, grâce à ses relations dans les cabinets ministériels, a pourtant fini par obtenir une avancée qui a beaucoup aidé par ricochet l'USCVB.

Ce fut l'insertion dans la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite ENL (Engagement National pour le Logement) d'un article 93 donnant à nouveau la possibilité de créer des unions coopératives pour rendre des services à des syndicats de copropriétaires gérés par des non professionnels. Désormais, les ASL (associations syndicales libres) pouvaient également en être membres. Chaque membre gardait la liberté de choisir les services qu'il compte utiliser. Pour différencier ces unions de l'article 93 de la loi ENL des unions classiques de syndicats régies par l'article 29 de la loi de 1965, on parle d'unions de services.

Une union de services peut comprendre des immeubles qui ne sont pas voisins. Une union de syndicats concerne des immeubles situés dans le même ensemble immobilier.

Suite à son assemblée générale du 24 juin 2008 qui adopta de nouveaux statuts, l'USCVB est donc devenue « **Union de Services des Copropriétés de la Venise Briarde** » pour tenir compte de l'évolution législative. Le fondé de pouvoir devint directeur. Le conseil de gestion se transforma en conseil d'administration pour se caler sur l'article 93 de la loi ENL. Ce dernier, d'ailleurs, se contente de dire que l'union doit avoir un conseil d'administration et une assemblée générale, laissant très libres les membres pour s'organiser. Ceci constitue un avantage compétitif considérable pour l'USCVB par rapport aux unions de syndicats classiques si décriées. Pourtant, l'USCVB n'a pas su le faire valoir.

<sup>17</sup> Christian ATIAS, « Le sacrifice procédural des intérêts des copropriétaires en union de syndicats », *Dalloz*, 2003 pp. 995 à 998

## II Le silence de l'USCVB

Alors que la copropriété est en faillite en tant que structure de confiance et que l'habitat participatif descend une pente identique pour la rejoindre, l'USCVB n'essaie pas d'en profiter (A). Elle pourrait pourtant bâtir des alliances qui consolideraient la position de ses membres les plus mobilisés (B).

### A La faillite des structures de confiance hostiles à l'USCVB

Logiquement, les copropriétaires sont moins focalisés sur l'entretien du gros œuvre que sur la plus-value qu'ils comptent opérer à la vente de leur appartement.

Dès que des travaux lourds se profilent, ils ont tendance à vendre. Ce sont les acquéreurs qui découvrent par surprise les charges induites. L'agacement des nouveaux venus se comprend. S'ils n'ont pas les moyens de payer, la promesse de plus-value qui leur est faite risque d'être chimérique. On peut parler de faillite d'une structure de confiance<sup>18</sup>.

Cela explique un climat de gêne, voire de sinistrose, qui transparait même lors des salons organisés par le secteur immobilier. Pour les 50 ans de la loi de 1965, en fait de jubilé, certains ont parlé de requiem<sup>19</sup>. Quant aux assemblées générales de copropriétaires, elles sont le lieu de fréquentes paroles excessives liées aux tensions existantes. Une anthologie édifiante a été élaborée<sup>20</sup>.

Un discours populiste très hostile à la copropriété peut ainsi prospérer. De manière plus mesurée, des militants de l'habitat participatif caricaturent la copropriété comme un lieu de conflits permanents<sup>21</sup>. Or, la mutualisation par surprise peut aussi concerner l'habitat participatif...

Les formes de propriété très complexes imposant des obligations fortes au plan collectif n'attirent pas non plus les groupes investis dans l'habitat participatif<sup>22</sup>. Ils ne veulent pas forcément plus de contraintes mais plutôt un logement de qualité à un meilleur prix. Cela révèle souvent une tendance consumériste, d'ailleurs pas toujours réaliste.

L'USCVB échappe à ce climat parce qu'elle est au clair, désormais, sur la question de la consommation.

En effet, dans les associations de consommateurs, passée la colère contre les prestataires et la dénonciation de leurs abus, le maintien de la dynamique de groupe est difficile<sup>23</sup>. Rapidement, les consommateurs préfèrent demander des prestations au moindre prix. Tout repose alors sur le travail des salariés de l'association consumériste sous la subordination du dirigeant légal de la structure.

Le poids de celui-ci s'en trouve renforcé. Il devient un chef d'entreprise jugé sur son efficacité à conquérir des parts de marché dans un contexte très concurrentiel. Les dirigeants originels de l'ANCC ont fait face à ce dilemme. Issus du combat pour la gestion coopérative, ils ont laissé adhérer à leur structure des copropriétaires consommateurs pour gagner en poids et en représentativité.

<sup>18</sup> Marie-Pierre LEFEUVRE, *La Copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, Editions de l'Aube, 1999, 186 p.

<sup>19</sup> Marie-Christine RUFFET, « De retour du salon de Paris », *Informations Rapides de la Copropriété*, n° 614, décembre 2015, p. 5

<sup>20</sup> Pascaline DÉCHELETTE-TOLOT, « Diffamation/injure en copropriété », *Administrer*, n° 515, décembre 2017, pp. 10 à 15

<sup>21</sup> Matthieu SAUJOT, Pierre ZIMMERMANN, « L'habitat participatif au service de l'urbanisme durable ? » *IDDRI/ Fabrique Urbaine*, n° 01/16, janvier 2016, pp. 1 à 4

<sup>22</sup> Anne MUZARD, Thierry VAILLANT, « L'habitat participatif », *Revue des loyers*, n° 967, mai 2016, pp. 223 à 225

<sup>23</sup> Sylvain WICKHAM, « Le consumérisme et la reconsidération du marketing de consommation », *Revue d'Etudes Comparatives Est-Ouest*, volume 7, n° 2, 1976, pp. 141 à 160

Progressivement, la présidence de l'ANCC a donc été tentée par une conception patronale de son rôle, surtout à partir du milieu des années 2000.

Voilà pourquoi il faut faire attention aux jugements trop abrupts. Une auteure avait pu prétendre que le modèle coopératif en copropriété est « **faiblement utilisé comme souvent en France où la coopération est proposée sans grand succès** »<sup>24</sup>. Ce n'est pas vérifié dans les faits. Les difficultés tiennent plus à l'alliance contre-nature entre autogestionnaires égalitaires et élitistes ou patrons dirigistes.

Un exemple le montre. Suite à la réforme de la comptabilité en copropriété survenue en 2005, l'ANCC avait accordé une subvention à l'USCVB pour acquérir un logiciel comptable. Cela s'inscrivait dans la volonté de bâtir une synergie entre USCVB et ANCC. Cette dernière prônait la gestion coopérative. L'USCVB représentait le meilleur exemple d'un cadre efficace pour promouvoir ce modèle.

Autant les membres du conseil d'administration de l'ANCC considéraient cela comme normal, autant la présidence a été rétive. Un partenariat avec une structure développant la gestion coopérative lui paraissait moins vital. Le vivier militant que constituait l'USCVB posait également problème dans une perspective de centralisation du pouvoir.

Pour apaiser ces tensions, il a été proposé, au sein de l'USCVB, que cette dernière, qui se portait bien financièrement, restitue la subvention à l'ANCC. L'assemblée générale a toutefois refusé le remboursement. Ce fut le seul vote partagé (14 contre le remboursement, 11 pour, 5 abstentions) de l'histoire de l'USCVB. Des adhérents ont considéré que si l'USCVB avait eu à acquérir un logiciel comptable seule, elle aurait pu faire son appel d'offres librement. L'ANCC était satisfaite que le matériel soit commun. Elle devait donc assumer l'aide apportée en ce sens.

On note qu'à l'époque, les membres de l'USCVB étaient automatiquement membres de l'ANCC qui exerçait statutairement un contrôle sur la bonne gestion de l'union, offrant ainsi une garantie aux membres de celle-ci.

Le vote de 2008 a constitué une rupture. Par la suite, les administrateurs de l'ANCC, qui envoyaient régulièrement un observateur à l'assemblée générale de l'USCVB depuis l'origine, ont cessé d'y venir.

La présidence de l'ANCC est finalement passée à une avocate qui se présente désormais ouvertement comme « **Présidente de l'ANCC, avocat, syndic et médiateur associatif** » (revue *Copropriété*, éditoriaux des numéros 107, 108, 109, 110 de l'année 2017). Dès que les prodromes de cette évolution sont devenus discernables en 2013, les membres de l'USCVB ont préféré prendre du champ avec cette structure. Les statuts de l'USCVB ont été modifiés pour retirer l'obligation d'adhésion à l'ANCC pour les membres.

L'USCVB pouvait se permettre ce trait de liberté. Alors qu'elle avait 6 adhérents à sa fondation, elle avait atteint progressivement les 40 adhérents à la fin des années 2000 pour rester aux alentours des 45 adhérents durant les années 2010, avec la volonté explicite de ne pas dépasser ce seuil. Ce qui attirait les syndicats de copropriétaires peut se résumer par la formule des 5 libertés : 1/ Pas d'élite cooptée, 2/ pas de leaders consuméristes omnipotents, 3/ pas de professionnels de l'immobilier corporatistes, 4/ pas d'animateurs professionnels se changeant en gourous et 5/ pas de bénévoles omnipotents exerçant un chantage à la démission.

L'hostilité des copropriétaires à ces cinq dérives se comprend. En offrant un soutien technique important à ses membres, l'USCVB a permis ce résultat. Le suivi par les membres de formations de qualité a aussi donné une aura respectable à la structure ainsi que des compétences solides.

<sup>24</sup> Marie-Christine RUFFET, « Association syndicale libre et copropriété : ressemblance, différence, mixité », *Informations Rapides de la Copropriété*, n° 576, mars 2012, pp. 17 à 21

Pourtant, le bilan tiré par les membres de l'union est nuancé et la publicité faite sur les réussites obtenues semble rare<sup>25</sup>.

## B Les atouts stratégiques oubliés de l'USCVB

L'USCVB traverse même actuellement une période difficile. Il devient extrêmement problématique de recruter des personnels fiables et formés. En effet, ceux qui acquièrent des compétences en droit et en gestion de copropriété sont tentés par l'exercice de la profession de syndic et partent vers les cabinets classiques.

Quant aux adhérents, ils ont plus souvent un rapport consumériste à l'union. La présence aux assemblées générales est moins fréquente. Certains s'acharnent à confondre l'USCVB avec un syndic, alors qu'elle ne fait qu'assister le syndic non professionnel, seul responsable de sa gestion. Même dans des immeubles où la gestion coopérative ou bénévole est ancienne, les nouveaux arrivants ont du mal à accepter le concept d'action collective pour gérer des parties communes<sup>26</sup>.

Doit-on parler d'un mal lié à l'individualisme des temps présents ? Pas forcément. Les pouvoirs publics, les professionnels de l'immobilier et les élites cooptées réduisent la participation à une phraséologie. Ce faisant, ils ont favorisé la passivité<sup>27</sup>. Quand on attire les ménages en leur promettant une propriété individuelle dont le prix augmente, on ne les incite pas à l'action collective. Dès lors, il est peu étonnant que des projets d'habitat participatif dérivent souvent vers un attrait des délégations de pouvoir accordées à des prestataires professionnels<sup>28</sup>. Cette focalisation sur les intérêts personnels n'est pas une fatalité mais une construction chaque jour entretenue par une communication omniprésente. Au lieu d'attendre le grand soir participatif, mieux vaut comprendre pourquoi.

Lorsqu'il est demandé à un groupe de beaucoup s'investir, ceux qui contribuent à l'action commune s'usent quand ils ne sont pas remplacés. Ce repli sur l'appartement après l'effort important requis pour construire ensemble a été relevé<sup>29</sup> dès les années 1950. Rien de nouveau à cela. Si les citoyens sont réticents à s'engager, c'est donc parce qu'ils veulent des garanties tangibles. Quand ils ont été trop souvent trompés par des structures dirigistes ou des élites cooptées, ils se retirent de l'action collective. C'est l'autotomie, à l'image des lézards qui abandonnent leur queue pour fuir le danger<sup>30</sup>.

Les mots grandiloquents sont usés. Face à eux, des phénomènes actuels épuisent les bonnes volontés. L'omniprésence des leaders autoproclamés s'ajoute aux compromissions des patrons d'associations consuméristes, aux pressions des professionnels corporatistes et à l'autoritarisme des bénévoles caractériels qui savent faire chanter les bénéficiaires passifs de leur activité. L'USCVB a vaincu ces dérives mais ne sait pas le montrer. Elle s'abîme dans un fatalisme un peu désolé qui montre surtout qu'elle est vulnérable à la propagande de ses adversaires. Trop longtemps, les syndics non professionnels ont compté sur le soutien d'acteurs qui ont des intérêts radicalement opposés aux leurs. Les mots sympathiques comme l'autogestion sont facilement détournés. Les usages rhétoriques de l'autogestion par des tenants du centralisme démocratique ou du dirigisme étatiste dans les années 1970 ne doivent pas être oubliés<sup>31</sup>.

25 Alain LAUX, « Gestion coopérative et unions de services », *Informations Rapides de la Copropriété*, n° 608, mai 2015, pp. 18 à 21

26 Gérard DURAND interrogé par l'IGCHF, *RFCP* n° 16, 19 juin 2018, pp. 8 à 11

27 Jean TOURNON (dir.), *La République antiparticipative. Les obstacles à la participation des citoyens à la démocratie locale*, L'Harmattan, 2009, Paris, 176 p.

28 Marie-Hélène BACQUÉ, Stéphanie VERMEERSCH, *Changer la vie ? Les classes moyennes et l'héritage de mai 68*, Les Editions de l'Atelier / Editions Ouvrières, 2007, 176 p.

29 Albert MEISTER *Coopération d'habitation et sociologie du voisinage. Etude de quelques expériences pilotes en France*, Editions de Minuit, Paris 1957, 178 p.

30 Marc GUILLAUME, « Autogestion, autonomie, autotomie », dans *L'Autogestion, disait-on !* Paris et Genève, PUF et Cahiers de l'IUE, 1988, pp. 147 à 152

31 Frank Georgi (dir.), *Autogestion, la dernière utopie ?* Paris, Publications de la Sorbonne, 2003, 614 p.

La force de l'USCVB est de permettre à des gestionnaires non professionnels, et à eux seuls, de diriger la structure qui aide leur travail. Ils échappent aux prestataires et aux élites cooptées. Ils acquièrent ainsi une compétence technique. De manière indirecte, ils offrent un cadre sécurisant aux syndicats de copropriétaires pour faciliter le passage de témoin entre gestionnaires non professionnels.

Cela relève d'une démarche connue dans les sciences humaines : celle du pouvoir d'agir (*empowerment*)<sup>32</sup>. Encore faut-il que cette notion ne soit pas réduite à un slogan creux ultralibéral visant à culpabiliser les individus et les appeler à se débrouiller seuls<sup>33</sup>. Le discours sur la France périphérique censée être individualiste n'est donc pas compatible avec l'exemple donné par l'USCVB. Celle-ci incarne précisément la richesse et l'inventivité de ces banlieues lointaines qui ne bénéficient ni du respect accordé aux centres urbains prospères, ni du regard misérabiliste posé sur les « **quartiers difficiles** ». Elles sont, du coup, injustement décriées<sup>34</sup>.

Le droit de la copropriété est toujours plus complexe<sup>35</sup>. L'USCVB offre le moyen à des néophytes d'y gagner une compétence vérifiable. Cela vaut bien mieux que la constitution d'élites militantes cooptées qui prétendent donner des leçons de droit sans avoir de formation juridique et en fuyant les débats se tenant dans les revues sérieuses de droit immobilier.

## Conclusion

Le défi, pour l'USCVB, est désormais de rentrer en contact avec les collectifs organisés et institutionnalisés qui portent un regard similaire. On pense notamment au mouvement des médiateurs santé-pairs, qui réussissent à agir dans le monde de la psychiatrie<sup>36</sup>. D'anciens patients servent d'interfaces entre les équipes de soin et les malades.

Les syndicats non professionnels gérant l'USCVB sont des sortes de médiateurs immobilier-pairs. Bien entendu, même si certains copropriétaires ne sont pas faciles à vivre, ils ne relèvent en général tout de même pas de la psychiatrie. L'USCVB ne soigne pas. Elle accompagne juste l'acquisition d'un savoir pertinent. Or, les médiateurs santé-pairs sont formés et valorisés en tant que travailleurs sociaux. L'USCVB aurait dû former des médiateurs immobilier-pairs avec le soutien des structures existantes intéressées à cette innovation qui ont fait leurs preuves dans le monde de la santé. Par contre, les professionnels de l'immobilier et leurs alliés ne seront pas aptes à fournir ce soutien. Ils prétendent, par exemple, que l'autogestion tient au simple fait d'élire le syndic (y compris professionnel) en assemblée générale<sup>37</sup>. Cette confusion est classique. Elle reprend la technique des années 1960 et 1970 visant à rendre illisible l'autogestion parce qu'elle est redoutée<sup>38</sup>.

Pour éviter ces stratégies du rideau de fumée, un autre rapport à la connaissance technique et juridique est donc nécessaire, même s'il heurte de plein fouet les habitudes des notables. Il est temps de s'interroger sur la question des conflits d'intérêts chez ceux qui parlent. Comme tous les savoirs, le droit est une construction sociale<sup>39</sup>.

32 Claire JOUFFRAY (dir.), *Développement du pouvoir d'agir des personnes et des collectifs. Une nouvelle approche de l'intervention sociale*, Presses de l'EHESP, 2018, Rennes, 237 p.

33 Marie-Hélène BACQUÉ, Carole BIEWENER, *L'Empowerment, une pratique émancipatrice*, La découverte, Paris, 2012, 175 p.

34 Christophe GUILLUY, *Le Crépuscule de la France d'en haut*, Paris, Flammarion, 2016, 253 p.

35 Hugues PÉRINET-MARQUET, « L'avant-projet de réforme de la copropriété : le GRECCO remet ses travaux », Propos recueillis par Christelle COUTANT-LAPALUS, *Loyers et copropriété*, novembre 2017, pp. 7 à 8

36 Jean-Luc ROELANDT et Bérénice STAEDL (Dir.), *L'Expérimentation des médiateurs de santé-pairs. Une révolution tranquille*, Montrouge, Doin, John Libbey Eurotext, 2016, 250 p.

37 François GIVORD, Claude GIVERDON, Pierre CAPOULADE, *La Copropriété*, 2012/2013, Paris, Dalloz, 2012 (éd. orig. 1967), voir point 702

38 Frank GEORGI (dir.), *Autogestion, la dernière utopie ?* Paris, Publications de la Sorbonne, 2003, 614 p.

39 Peter BERGER, Thomas LUCKMANN, *La Construction sociale de la réalité*, Paris, Armand Colin, 1996 (éd. orig. 1966), 288 p.

Le sens de chaque concept varie en fonction des intérêts de ceux qui l'interprètent<sup>40</sup>.

S'allier avec des groupes qui ont des intérêts radicalement divergents est donc la pire des choses à faire. L'USCVB l'a longtemps oublié. Sur ce point, il faut citer un élément particulièrement intéressant. Dans son bulletin *Copropriété coopérative* (n° 35, quatrième trimestre 1998), l'ANCC a présenté le bilan de ses *2èmes Assises de la copropriété* s'étant tenues le 23 octobre 1997. Michel THIERCELIN avait fait jouer son carnet d'adresse pour rassembler un parterre spectaculaire.

De grands noms de la copropriété se sont déplacés. La délégation interministérielle à l'innovation et à l'économie sociale ainsi que Gaz de France ont soutenu l'événement, tout comme douze autres entreprises du bâtiment, de l'information juridique ou de l'énergie.

Sur la liste des participants, on peut compter 6 parlementaires, 17 représentants de ministères (dont Pierre CAPOULADE et Caroline JAFFUEL, alors représentants du ministère de la Justice), 14 journalistes, plus de 40 techniciens (avocats, architectes, clerks de notaires...), 5 représentants de collectivités publiques ou territoriales, dix représentants de banques, près de 20 représentants d'associations de consommateurs, plus de 40 représentants d'entreprises, plus de 80 syndicats et conseillers syndicaux membres de l'ANCC sans compter une trentaine de copropriétaires indépendants.

Le délégué interministériel à l'innovation et à l'économie sociale était présent. Il a remis le premier prix de la communication au syndicat de copropriétaires géré bénévolement par Mme DIEL (actuellement membre du conseil d'administration de l'USCVB) et le second prix à l'USCVB, entre les mains de Monsieur LAUX...

Lors de ces assises de 1997, ce qui frappait était le flot de propos lénifiants sur la participation, tenus parfois par des adversaires avoués de l'autogestion.

Madame DÉCHELETTE-TOLOT, actuellement partisane de « **l'appropriation** » par les copropriétaires des conclusions des techniciens<sup>41</sup>, était présente... Pierre CAPOULADE, un des rédacteurs de la loi de 1965, qui a toujours indiqué que l'élection du leader par l'assemblée générale est autogestionnaire, intervenait à la tribune...

C'est par rapport à ce point de départ que l'USCVB a su sortir de l'hypocrisie. Ce fut méritoire mais cela impliquait aussi un prix au plan de la visibilité.

Il convient donc de nuancer la thèse dite de « **l'enlèvement de la participation** ».

Selon celle-ci, dans toute action collective, « **peu à peu, les enthousiasmes se relâchent, les individus se centrent davantage sur leurs problèmes personnels, ceux qui ont été élus s'aperçoivent qu'ils portent beaucoup plus la charge du groupe et veulent des récompenses et, progressivement, se les attribuent** ». Les dirigeants issus des militants d'hier finissent par susciter une participation de moins en moins spontanée, et « **on peut réserver le nom d'animateurs à ceux qui, par leur fonction, ont charge d'animer les membres, la base, le peuple... Un peu de la même façon qu'un bon vendeur anime les clients qui se trouvent de l'autre côté de son comptoir** »<sup>42</sup>.

Ce que décrit cette citation est souvent vrai, mais pas pour l'USCVB. L'analyse proposée ici repose sur une autre hypothèse. L'autogestion construite selon des mécanismes qui évitent la domination d'une élite cooptée ne pourrait ni de l'intérieur, ni par la tête, mais de l'extérieur.

40 Kenneth GERGEN, *Le Constructionisme social. Une introduction*, Paris et Lonay, Delachaux et Niestlé, 2001, 430 p.

41 Pascaline DÉCHELETTE-TOLOT, « La rénovation énergétique des copropriétés, réalités et perspectives », *Revue des Loyers* n° 939 juillet-août-septembre 2013, pp. 316 à 312

42 Pierre ROSSEL, Michel BASSAND, « L'autonomie à travers le prisme d'Albert Meister », pp. 9 à 34, dans *L'Autogestion, disait-on !* Paris et Genève, PUF et Cahiers de l'IUED, 1988

L'USCVB a évité les errements autoritaires. La faiblesse de l'USCVB n'est donc pas interne. Les complications ne surviennent que lorsque des alliances ont été nouées avec des notables élitistes. Or, ce sont eux qui dominent les mondes du savoir, du bâtiment et du droit. Recruter des personnels formés par ces gens pose, par exemple, problème. Vouloir gagner l'estime d'opposants puissants est tout aussi risqué.

Le défi n'est donc pas organisationnel mais culturel. Pour trouver des alliés fiables, c'est la bataille des idées que l'USCVB doit d'abord gagner, y compris en son sein. L'a-t-elle seulement engagée ? Elle doit désormais fuir les réseaux de notables qui lui sont hostiles. Ainsi, elle tiendra compte de l'avertissement d'Ahmadou KOUROUMA, dans *En attendant le vote des bêtes sauvages* : « **la vie est toujours douloureuse pour les gens qui aiment ceux qui les excluent et méprisent ceux qui les acceptent.** » ■

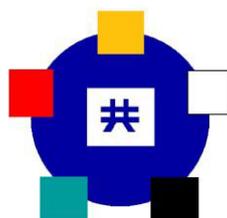


## Contenu du numéro

Bilan annuel de l'IGCHF..... p. 1

L'USCVB (Ou le silence autour de l'autogestion en copropriété)..... p. 2

**LGOC**



**Les Garanties Citoyennes**



**IGCHF**



<https://igCHF1.wixsite.com/rech/>

# R F C P

**Revue Française de la Copropriété Participative, n° 17**

05 décembre 2018

LGOC (Lien des Garanties Objectives dans la Cité)

 **creative  
commons**

