

LES ASSOCIATIONS DE COPROPRIÉTAIRES

Parmi les associations d'« habitants », auxquels les politiques publiques font si souvent référence, les associations de copropriétaires sont certainement les plus méconnues, alors que les copropriétaires sont maintenant près de cinq millions en France. C'est qu'elles se confondent pour partie avec les coalitions de propriétaires, héritières des mouvements de défense de la propriété, qui n'ont pas attendu la loi de 1901 pour se faire entendre et s'organiser. La plus importante, l'UNPI (Union nationale de la propriété immobilière), fédère de nombreuses chambres syndicales locales de propriétaires et de copropriétaires. Cette association, consacrée à la défense de la propriété immobilière privée, notamment la propriété de rapport, s'est constituée en interlocuteur privilégié des pouvoirs publics sur des questions relatives au droit de l'urbanisme, au statut locatif, à la fiscalité immobilière, au financement de l'accession et de la réhabilitation de l'habitat... Mais toutes les revendications des copropriétaires ne trouvent pas leur place sous cette bannière. Cela justifie l'existence d'associations de copropriétaires, qui manifestent clairement la distinction entre propriété et copropriété et défendent surtout les copropriétaires occupants qu'elles considèrent comme les piliers de la copropriété. Trois associations de niveau national postulent au rôle de porte-parole des copropriétaires.

L'ANCC (Association nationale de la copropriété coopérative) est animée par un noyau stable de bénévoles¹ qui militent en faveur de l'autogestion. Née peu après l'avènement juridique du syndicat coopératif de copropriété (reconnu par la loi de 1965), cette association revendique sa fidélité à l'esprit de ses fondateurs, qui, à la fin des cinquante, avaient obtenu de haute lutte la transformation d'une association syndicale en société coopérative dans un grand ensemble à Marly-Le-Roi. Fondée sur la défense du principe coopératif, même si elle est ouverte sans exclusive à tous les copropriétaires, l'ANCC se réclame du mouvement de l'économie sociale.

La FEDECO (Fédération de défense des copropriétaires) créée en 1990, est une émanation de la CLCV (Consommation, logement, cadre de vie) et lui demeure affiliée. Puisant dans l'expérience et les moyens de son organisation mère, elle se propose d'assister et d'informer le copropriétaire en l'abordant comme un consommateur.

L'UNARC (Union nationale des associations de responsables de copropriétés), quant à elle, se positionne quelque part entre ses deux homologues : elle ne prône pas l'autogestion, mais la coopération entre copropriétaires et syndic, et veut être davantage qu'une organisation de défense du copropriétaire. Cette association fut elle aussi fondée par des permanents de la CLCV, issus du militantisme locatif, qui se distancèrent rapidement de la maison mère afin d'ajuster leurs méthodes à une demande nouvelle : celle de copropriétaires à la fois responsabilisés et désemparés par l'entrée en vigueur de la Loi Bonnemaison de décembre 1985 obligeant à la formation d'un conseil syndical dans toute copropriété (alors qu'elle ne l'était auparavant que dans les copropriétés coopératives). Il ne s'agissait plus seulement de se faire l'écho de plaintes et de revendications, explique son délégué général, Bruno Dhont. Le nom de l'association, ainsi que le choix de privilégier les adhésions collectives, témoigne de cet objectif premier : renforcer le pouvoir des copropriétaires (et non pas seulement les *défendre*), les aider à devenir, au travers de leurs organes représentatifs, *responsables* de la gestion de leur immeuble.

Selon des modalités différentes, l'ARC, la FEDECO et l'ANCC s'efforcent de répondre à une forme de demande spécifique à la copropriété : celle d'individus qui aspirent à être co-gestionnaires (sinon pleinement gestionnaires) de leur habitat. La suspicion à l'égard des syndicats professionnels et la montée en puissance des conseils syndicaux participent à l'essor des associations de copropriétaires qui, par vocation, s'adressent à un public à la fois de plus en plus méfiant et de plus en plus averti. Cela justifie qu'elles placent la formation (celle des conseils syndicaux, notamment) au centre de leur activité ; non seulement elles garantissent à leurs adhérents une information juridique très à jour (au travers d'organes de presse, de colloques ou de guides pratiques) mais elles leur offrent une assistance et des conseils, prodigués par des professionnels ou par des militants, qui se veulent de plus en plus pédagogues. En développant la compétence des copropriétaires elles

1. Son précédent président, membre fondateur, conserva son poste pendant vingt ans, 2000.

augmentent également leurs exigences à l'égard des syndics.

Face à cette profession et à ces organes représentatifs, la FEDECO et l'UNPI d'une part, l'ARC d'autre part ont adopté deux types de stratégie : participation à une commission de médiation des litiges, sans pouvoirs contraignants, aux côtés de la CNAB (Confédération nationale des administrateurs de biens) et de la FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier) pour les unes; demande de contrôle et de certification au travers d'un label « qualité syndic », (délivré par Qualité France), pour l'autre. Les trois associations revendiquent en outre une puissance de lobbying auprès des pouvoirs publics, évidemment nécessaire à leur légitimité, au moment où la copropriété tient une place de choix sur l'agenda politique : elles participent aux réflexions sur la réforme de la loi de 1965 (qui régit le statut de la copropriété) et sont à l'origine de plusieurs articles consacrés à la copropriété dans le texte de loi « solidarité et renouvellement urbain ».

Mais, malgré leurs efforts pour démontrer leur représentativité, elles ne parviennent pas à disputer aux grandes organisations de locataires d'une part, de propriétaires d'autre part leur position prépondérante au sein des réseaux de politiques publiques relatives à l'ha-

bitat. À titre d'exemple, ce sont l'UNPI et la Confédération générale du logement qui siègent en tant que représentantes des copropriétaires au sein de la Commission relative à la copropriété, auprès du ministère de la Justice et de celui de l'Équipement et du Logement². Toutefois, le problème désormais public des copropriétés en difficulté, tout en favorisant l'essor du militantisme copropriétaire, contribue à sa reconnaissance. L'ARC s'est imposée précocement sur ce terrain en offrant son assistance aux conseils syndicaux et en se faisant reconnaître comme expert par un grand nombre d'acteurs publics.

De manière générale, les copropriétés suscitent aujourd'hui l'attention des édiles. Ce qui paraît propice au développement d'une autre forme d'association : les groupements locaux de conseils syndicaux, qui à l'occasion de grands projets comme à Sarcelles ou à Cergy, cherchent à se faire une place parmi les acteurs « urbains » avec lesquels il faut compter.

Marie-Pierre Lefeuve

2. Cette commission a été instituée en 1987 pour réfléchir à la refonte de la loi de 1965.

Marie-Pierre Lefeuve est maître de conférences à l'Institut d'urbanisme de Paris, à l'Université Paris XII à Créteil.
< marie.pierre.lefeuvre@libertysurf.fr >