



Copropriétés à l'œuvre dans les centres-villes reconstruits

Elise Roy (dir.), Kévin Chesnel, Florie Colin, Patrick Dieudonné,
Isabelle Garat, Lionel Prigent

Septembre 2024

Rapport en cours de finalisation

INTRODUCTION

7

AXE 1 : LES COPROPRIETES DE DEUX CENTRES-VILLES RECONSTRUITS, OBJETS URBAINS, OBJETS DE POLITIQUES URBAINES ?

16

A. Pour une histoire des copropriétés et des politiques d'amélioration de l'habitat dans nos villes reconstruites	22
a) Les copropriétés des centres-villes reconstruits	22
b) Histoire des copropriétés à St Nazaire	24
c) Des propriétés en reconstruction dans le centre-ville brestois	30
B. Itinéraire d'une nouvelle politique urbaine des copropriétés à Brest	34
1) Les politiques locales à l'échelle de la ville et de la métropole de Brest : une préoccupation ancienne sur les copropriétés	34
a) Le cœur reconstruit de la ville : une préoccupation qui s'impose peu à peu	34
b) Des dispositifs et outils pour agir sur les copropriétés, dans une logique partenariale entre différents acteurs	36
c) Une approche par les formes bâties qui conduit aux copropriétés	37
d) Quelle attention particulière au secteur reconstruit ?	40
2) Les petites copropriétés du centre-ville brestois comme objets urbains avec le projet Siamorphose	42
3) L'attention aux copropriétés du secteur reconstruit : une préoccupation constante qui se traduit aujourd'hui en une expérimentation	48
C. La petite copropriété ordinaire, nouvel objet d'une politique urbaine : itinéraire d'une récente politique des copropriétés à St Nazaire	51
1) Politiques de réhabilitation de l'habitat à Saint-Nazaire et place des copropriétés (1986-2010)	53
2) Le centre-ville nazairien et son tissu de copropriétés	58
3) La mise en œuvre d'une politique locale expérimentale, en l'absence d'outils nationaux ad hoc	59
4) Les tournants d'une OPAH Cœur de ville	62
5) Quand la collectivité fait elle-même et devient copropriétaire	66
6) Conclusion de section : Itinéraire d'une politique urbaine des copropriétés du centre-ville nazairien	80
D. Faire avec les copropriétaires et les copropriétés : de nouvelles politiques collaboratives ?	82
1) Les copropriétaires nazairiens, acteurs urbains ?	83
a) Reconnaître les copropriétaires nazairiens comme des acteurs urbains	83
b) Le travail sur mesure conduit par les professionnels de l'amélioration de l'habitat	87
2) Les copropriétaires brestois, des acteurs urbains engagés ?	93
a) Des copropriétaires engagés et impliqués...	93
b) ... quand d'autres sont passifs voire réticents	96
c) Des « acteurs intermédiaires » qui endossent des missions de pédagogie, d'accompagnement voire de défense des copropriétaires	98
d) La rénovation - y compris énergétique - des copropriétés encore timide malgré des tentatives observées	102
e) Les temps de concertation du projet Siamorphose : entre méfiance et engouement à propos des potentiels futurs « gros travaux »	108
Conclusion de partie	111

AXE 2 : DES COPROPRIETAIRES ACTEURS DE LEUR CADRE DE VIE ET/OU ACTEURS DE LEUR PATRIMOINE, ET ACTEURS URBAINS ?

118

A. Les copropriétés nazairiennes : des collectifs sans projet ?	125
1) Des copropriétaires décisionnaires, mais particulièrement en retrait à St Nazaire.	125
a) Les types de gestion et de gestionnaires et leurs conséquences	125
b) Une gestionnaire de syndic professionnel sur le terrain des copropriétés nazairiennes	130
c) Être copropriétaire et s'engager dans un travail pour l'immeuble	132
2) La difficile mise en mouvement des copropriétés nazairiennes	143
3) Les copropriétés nazairiennes : des collectifs avec projet ?	149
B. Les petites copropriétés "ordinaires" brestoises	153
1) Être syndic de copropriété à Brest	153
a) Portrait chiffré des syndics brestois (titre à modifier/rédaction ????)	154
b) Le syndic pro comme "gestionnaire du quotidien" et comme "chef d'orchestre" : un métier varié, entre tension et reconnaissance des copropriétaires	156
2) Être habitant du centre-ville brestois	171
a) Des habitants « plutôt jeunes et aisés »	171
b) Des arbitrages résidentiels en lien avec des valeurs écologiques ou des pratiques « urbaines » ancrées	172
c) Entre conflit, indifférence et entraide dans les liens sociaux au sein des immeubles : bailleurs versus occupants	174
d) Du simple entretien quotidien, aux travaux et à l'appropriation du « chez-soi » dans un parc de logements lumineux et spacieux : de l'individuel au collectif	177
3) Les Assemblées Générales : temps privilégié et étape-clé sur le passé, présent et futur de la copropriété	180
a) Des acteurs conviés pour aider à la résolution de problèmes au sein des AG	180
b) Des postures variées pour ces temps annuels, entre bailleurs et occupants	181
c) L'AG, une réunion qui se prépare et s'anticipe pour éviter des conflits trop intenses	181
d) Des sujets maintes fois traités, aux rebondissements possibles durant une AG	182
C. Cinq monographies d'immeubles pour approcher les usages sociaux de la copropriété	184
1) Usages sociaux de la copropriété dans un ilot mis en mouvement à St Nazaire (Vénètes)	187
a) La mise en mouvement d'un ilot et son inscription dans l'OPAH	187
b) Appropriations et usages sociaux de la copropriété dans un ilot : récits croisés	189
c) Apprendre sur les copropriétés à l'œuvre depuis la monographie d'un ilot mis en mouvement	220
2) Usages sociaux de la copropriété et mise en mouvement d'une copropriété dégradée à St Nazaire (Boulevard de la libération)	225
a) La mise en mouvement d'une copropriété dégradée et son inscription dans l'OPAH	226
b) Appropriations et usages sociaux	229
c) Apprendre sur les copropriétés à l'œuvre depuis la monographie d'un immeuble dégradé engagé dans une opération de redressement	233
3) Usages sociaux d'une copropriété "ordinaire" du centre-ville brestois (Square Monseigneur Roull)	236
a) Un immeuble classé « construction remarquable » et une situation géographique centrale	236
b) Composition sociale de l'immeuble : une répartition équitable entre bailleurs et occupants	237
c) Des relations relativement apaisées entre copropriétaires et avec le syndic professionnel	239
d) Des petits travaux individuels de rénovation aux travaux d'entretien à l'échelle de l'immeuble	241
e) Apprendre sur les copropriétés à l'œuvre depuis la monographie d'une copropriété ordinaire	244

4) Usages sociaux et mise en mouvement d'une copropriété "bénévole" brestoise (rue du Bois d'Amour)	248
a) Une façade d'immeuble « ordinaire » et un logement en souplex dans le cœur d'îlot	248
b) Composition sociale de l'immeuble : une majorité de copropriétaires occupants avec des choix résidentiels assumés	248
c) Travailler, entretenir, administrer : une gestion bénévole qui convient à tous aujourd'hui, malgré des périodes plus complexes	250
d) Une série de travaux engagés, et un désir de mise en mouvement de la copropriété	253
e) Voisiner, cohabiter : aujourd'hui, une copropriété « en bonne harmonie » après une période tendue	256
f) Apprendre sur les copropriétés à l'œuvre depuis la monographie d'une copropriété ordinaire, en gestion bénévole	257
5) Usages sociaux d'une copropriété du centre-ville brestois "en conflit" (rue Zola)	260
a) Deux bâtiments construits au début des années 1960, avec deux cages d'escaliers	260
b) Composition sociale de l'immeuble : une majorité de copropriétaires occupants avec des choix résidentiels assumés	261
c) Le cas d'un couple de propriétaires occupants du premier étage : un appartement rénové en centre-ville de Brest et un penty à Crozon	261
d) Une mise en mouvement de la copropriété : des volontés de travaux de rénovation en lien avec Tnergie	262
e) Une gestion difficile de la copropriété et des relations complexes entre copropriétaires depuis le rachat de locaux commerciaux par une SCI	265
f) Apprendre sur les copropriétés à l'œuvre depuis une copropriété en situation de conflits	270
Conclusion de partie :	272
CONCLUSION GENERALE	276
BIBLIOGRAPHIE	281
LISTE DES ILLUSTRATIONS ET ICONOGRAPHIE	287
LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES	288
ST NAZAIRE : LISTE DES ENTRETIENS ET OBSERVATIONS	289
BREST : LISTE DES ENTRETIENS ET OBSERVATIONS	292

Notes des auteurs :

Elise Roy a assuré la direction scientifique de ce projet de recherche. Elle a conduit le travail d'enquête sur le terrain nazairien (politiques et usages sociaux de la copropriété) et a documenté le cas de l'îlot Vénètes.

Kévin Chesnel a conduit le travail d'enquête sur le terrain nazairien (politiques et usages sociaux de la copropriété) et a documenté le cas de la copropriété dégradée du boulevard de la Libération.

Isabelle Garat a conduit le travail d'enquête sur les petites copropriétés ordinaires à St Nazaire, a mené le travail de mise en contexte historique des politiques d'amélioration de l'habitat nazairiennes, ainsi que le travail d'analyse et de cartographie à l'aide du registre national des copropriétés à Brest et St Nazaire.

Lionel Prigent a assuré un travail de coordination de ce projet pour la partie brestoise. Il a conduit le travail d'analyse de la politique des copropriétés à Brest.

Patrick Dieudonné a conduit le travail de mise en perspective historique des copropriétés dans les centres-villes reconstruits.

Florie Colin, a conduit le travail d'enquête sur le terrain brestois (politique et usages sociaux de la copropriété) et a documenté le cas des copropriétés ordinaires à Brest. Elle a également conduit le travail d'analyse d'un partenariat copropriétaires/collectivité à Brest.

Nous remercions vivement les élus, les professionnels, les copropriétaires et habitants qui ont accepté de nous consacrer de leur temps pour témoigner de leurs expériences, ainsi que de nous ouvrir les portes de leurs logements ou des salles de réunions. Précisons que les noms des enquêtés ont été anonymisés.

Merci également à Eva Simon pour ses précieux conseils à la lecture de notre pré-rapport.

Merci encore à Leo-Paul Baudet, Nathan Courtemanche, Claire Beauparlant et Sixtine Pavis qui nous ont apporté leurs aides dans la conduite de nos travaux sur le terrain nazairien ; et à Turatahi Le Caill pour son aide apportée sur le terrain brestois.

Nous remercions le Ministère de la culture pour son soutien apporté à cette recherche dans le cadre de son programme d'aide à la recherche dans les Ensa.

Introduction

« Il n'est pas tellement aisé de décrire l'objet de travail que nous présentons ici. La copropriété est un être hybride dont les multiples têtes se laissent mal rassembler sous une définition commune. Quoi de commun en effet entre Parly 2 et l'accession formule HLM ? Quoi de commun entre les copropriétés de Bois-d'Arcy et les immeubles vendus à leurs locataires dans les quartiers insalubres de Paris ? Tout au plus, l'harmonisation réglementairement obligée de leur régime de possession et de leur système de fonctionnement, fruit d'une législation peu adaptée à son objet. » (Haumont et alii, 1971, p.9)

Nous partirons ici de la complexité de « l'objet copropriété », telle que mise en avant par l'équipe de N. Haumont, au tournant des années 1970, dans leur recherche menée sur « l'un des aspects de l'habitat en France » (au même titre que l'habitat pavillonnaire ou des grands ensembles) alors que ce « nouveau secteur entre l'achat d'une maison individuelle et la location » se développe de façon rapide (Haumont et alii, 1971, p.9). Aujourd'hui encore, la copropriété renvoie à des cadres spatiaux d'une grande variété et se distingue par différents régimes de propriété qui sont mobilisés pour un même bâti : mais certaines parties sont propriété individuelle (d'une personne, d'un ménage, d'une société), d'autres parties sont généralement identifiées comme « communes », partagées au prorata des parties privatives : escaliers, surfaces partagées, cours, jardins sont quelques-unes de ces situations qui appellent une gestion à plusieurs. C'est pourquoi la copropriété est surtout un « objet pluri-facettes » (Simon, 2013)¹ qui relève des questions de formes bâties et de droit mais qui mérite aussi toute l'attention des sciences sociales de la ville.

La copropriété renvoie, en effet, en premier lieu au régime de l'habiter. Les « faits de copropriétés » relèvent de la sphère des usages de l'espace, dans un répertoire allant de l'individuel au collectif, des espaces privés aux espaces semi-publics, du domestique à la ville... Au-delà de l'inventaire des espaces et de leur répartition en droits de propriété, les faits de copropriété s'entendent comme des moments vécus. On peut y lire des appropriations, des attachements, des stratégies et des parcours résidentiels ou des logiques patrimoniales (notamment pour les copropriétaires bailleurs), des désirs d'habiter, et des valeurs à l'œuvre dans des *modes d'habiter* (Haumont, 1968 ; Bonnin, 2002) qui doivent s'ajuster avec d'autres. Habiter dans une copropriété, c'est co-habiter avec ses voisins et la copropriété renvoie bien à un « système de voisinage » (Haumont et alii, 1971). De multiples travaux de sociologie ont mis en évidence différentes ficelles des rapports de co-résidence et des relations tissées à plusieurs autour de son logement. Peuvent être interrogés les tonalités d'une *sociabilité cohabitante* (Carriou, 2014), les modes de partages d'espaces communs (Haumont, Morel, 2005), et les modalités de construction de règles du jeu. Certaines de ces règles sont formalisées par les règles

¹ Simon, Eva. « Quelques enjeux autour des copropriétés et de leur dégradation ». Les lieux de la Ville, Université de Lorraine, Oct 2013, Nancy, France., 2013.

établies progressivement par le législateur, d'autres ne le sont pas. Mais toutes ensemble, elles régulent au quotidien la cohabitation. S'entendre sur un « bien habiter collectif » (Morel, 2005) ne va pas de soi et peut susciter des désaccords et des conflits qui nécessitent des négociations. Ces travaux soulignent **les variations de ces différentes figures des relations autour du logement**, en fonction des immeubles, des individus et des groupes d'individus, de leurs aspirations et de leurs positions sociales. Il en va notamment ainsi du processus de construction d'un *code de civilité* adapté à la cohabitation, qui nécessite la constitution d'un *collectif résidentiel*, « c'est-à-dire un groupe en mesure de s'entendre sur les conditions d'une mise en ordre de ce qui se produit dans les espaces communs, animé par des personnes motivées », souvent groupe dominant « conscient de lui-même, en mesure de donner le ton et d'assurer un contrôle social minimal » (Morel, 2005). Les copropriétaires-occupants jouent souvent un rôle important au sein de ce *collectif résidentiel*, eux qui s'inscrivent à la fois dans ce système de la cohabitation et dans celui de la gestion formalisée de l'immeuble.

La copropriété renvoie, en effet, en deuxième lieu, à un régime d'administration d'une propriété ou d'un patrimoine, partagés avec d'autres. On entre ici de plain-pied dans un objet d'étude majeur de la recherche sur les copropriétés : les modalités de la coordination entre les copropriétaires en vue de l'administration conjointe de leur immeuble. Les travaux déjà conduits sur ce sujet sont autant d'invitations de prolongements sur de nouveaux terrains. On pense aux manières variées de s'impliquer dans « les affaires de l'immeuble » (Lefeuvre, 1999 ; Richard, 2013), aux motivations de ces « copropriétaires leaders » (Brisepierre, 2014), qu'elles soient individuelles ou tournées vers le collectif (Carriou, 2014), avec en fond de plan des dispositions et des compétences (Raymond, 1976 ; Haumont *et ali*, 1990)² pour conduire ce qui peut se rapprocher d'un véritable « travail » (Richard, 2013). Les modalités de cette administration peuvent être assez différentes selon que l'on a recours à un syndic bénévole ou non-professionnel (situation d'auto-administration de l'immeuble) ou que l'on fait appel aux services d'un syndic professionnel. **Les usages sociaux de la copropriété (Richard, 2013) deviennent un objet d'étude en soi** : hétéronome, acéphale ou autonome (Lefeuvre, 2013), *l'institution copropriété* peut être mise en pratique de diverses manières, d'autant que son organisation juridique et son fonctionnement organisationnel peuvent être mal connus ou mal maîtrisés par les agents. Au-delà de cette maîtrise des dispositions juridiques, s'impliquer dans la gestion de son immeuble c'est aussi se confronter aux configurations matérielles et techniques des lieux (Roy, Beauparlant, 2019), et se projeter dans l'entretien de son patrimoine ou dans des améliorations de son cadre de vie, ce qui peut susciter des débats au sein du cercle de copropriétaires, et nécessiter de révéler ou reconstruire ce qui fait « commun ». La copropriété fait ici écho aux projets collectifs d'autopromotion et d'habitat partagé (Devaux, 2015 ; Iorio, 2013), à la différence qu'il s'agit de faire

² RAYMOND H., 1976, Quelques aspects théoriques et pratiques sur l'appropriation de l'espace in appropriation de l'espace, in KOROSSEC-SERFATY P. (éd.), Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit, Strasbourg, 650 p., p. 76- 83. & Haumont, Nicole, et Françoise Wintersdorff. « Les pratiques de l'habitat français, 1960-1990 ». Research Report. Centre de recherche sur l'habitat (CRH) ; Institut de Sociologie Urbaine ; Ministère de l'Équipement / Direction de la Construction, juin 1990. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-03093973>.

avec un cadre matériel préexistant et que la structuration du collectif n'a pas été préalablement acquise.

Les rapports entretenus entre ces deux régimes (copro habitée ou investie/copro administrée) sont nombreux et méritent attention (Lefeuvre, 2013 ; Haumont, Morel, 2005). Travailler sur les terrains des copropriétés, c'est pouvoir interroger le type de rapport à l'immeuble qui peut élargir tantôt à la sphère des appropriations, tantôt à celle de la gestion de son patrimoine, les deux étant poreuses entre elles : « Si le voisin devient l'associé, les relations de voisinage se trouvent-elles changées ? » (Haumont et al., 1971) ; en retour, « en quoi les interactions de voisinage modifient le fonctionnement d'un système de décision ? » (Lefeuvre, 2013). D'un côté le marchand, de l'autre le non-marchand (Richard, 2013) : comment peuvent s'agencer ces deux catégories de phénomènes ? Il a déjà été observé que les conflits au sein du système de décision peuvent rejaillir sur les relations de voisinage (Lefeuvre, 2013) ; ou encore qu'une vie de l'immeuble conviviale pouvait soutenir une administration dynamique du bien commun (Roy, Beauparlant, 2019).

Tout cela invite bien à **étudier les différents aspects de la vie sociale dans une copropriété** (Carriou, 2014), alliant une vie quotidienne voisinée et cohabitée qui fabrique notamment une *vie de l'immeuble*, à une interdépendance ou une coopération nécessaire dans **une vie de la copro, renvoyant aux activités de gestion et d'administration du bien commun**. Le fait que certaines personnes peuvent être parties prenantes des deux systèmes, pendant que d'autres restent à la porte de la co-décision (les locataires) dessine une des intrigues des copropriétés. On peut aussi pointer le manque de concernement de certains copropriétaires qui peut s'observer notamment chez ceux n'habitant pas l'immeuble.

Ainsi, « *L'immeuble s'entend à la fois comme communauté de voisinage et comme objet matériel à gérer et entretenir. (...) Par ailleurs, objet inséré dans un territoire urbain administré, il n'est pas un lieu clos mais un espace exposé à de nombreux intervenants extérieurs* » (Richard, 2012, p. 426). Cette citation tirée de la recherche conduite par H. Richard sur le cas des copropriétés issues de l'habitat collectif en Russie postcommuniste nous permet d'introduire **une troisième facette de la copropriété : elle est aussi un objet urbain**. Inscrite dans une séquence urbaine, la copropriété est porteuse d'enjeux paysagers et patrimoniaux, inscrite dans une géographie sociale de la ville, elle est porteuse d'enjeux de mixité sociale et de sociabilité de proximité, inscrite dans une époque, elle est aujourd'hui porteuse d'enjeux de transitions écologiques. **Cela pose notamment la question du sort réservé aux copropriétés par les politiques urbaines et de l'habitat, tout autant que celle des rapports que les copropriétaires entretiennent avec leur quartier, leur ville ainsi qu'avec les institutions en charge de l'urbanisme et de l'habitat.**

Ce qui précède semble dessiner un champ de connaissances encore peu investi par la recherche urbaine. On doit reconnaître qu'elle reste timide sur la copropriété, malgré la part importante de logements que ce segment du parc représente, comme si elle restait à la porte de ce maillon de la ville, sauf pour porter éclairage sur les

copropriétés dégradées (Le Garrec, 2014 ; Lees, 2014 ; Simon, 2017) qui posent des questions spécifiques et font l'objet de politiques interventionnistes, à la différence des actions qui peuvent être conduites à destination des copropriétés « normales ». « Le regard des sociologues ne s'est en effet, pas si souvent que cela, posé sur cet objet si bien construit par le champ juridique » (Golovtchenko, 2003, p. 129). Certes, le travail mené par l'ISU, déjà évoqué, a pu ouvrir la voie à d'autres travaux, mettant plus ou moins l'accent sur l'un ou l'autre des systèmes de la copropriété (Godard, Pendaries 1976 ; Bourdin, Saint Raymond, 1990 ; Lefeuvre 2003), cet « être hybride dont les multiples têtes se laissent mal rassembler sous une définition commune » (Haumont et ali, 1971, p.9). Récemment, on repère un nouvel intérêt pour ces « copropriétés normales », notamment parce qu'elles portent de nouveaux enjeux de rénovation énergétique (Brisepierre, 2014). Ici la copropriété devient un nouvel objet d'action des politiques publiques, inscrivant les copropriétaires comme de nouveaux partenaires.

Se dessine, ainsi, un contexte de recherche riche du caractère hybride de l'objet copropriété, permettant de faire le pari de circuler dans les instances de la production des espaces et de tenter de révéler la part des logiques les plus individuelles des copropriétaires, les ficelles d'une action collective à conduire au sein de la *copropriété-cadre matériel* mais aussi au sein de la *copropriété-institution*, ainsi que les ressorts d'une coopération entre les pouvoirs publics et les copropriétaires. Nous avons choisi d'engager ce travail de recherche sur le terrain particulier des copropriétés issues de la Reconstruction dans deux villes de l'Ouest (Saint-Nazaire et Brest) qui semble ici intéressant à différents titres.

Si les différentes villes de la Reconstruction ont leurs spécificités, tenant notamment à leur situation territoriale, à leurs dynamiques économiques, à leur démographie et à la configuration urbaine de leurs centralités reconstruites (CEREMA, 2016), reste qu'elles partagent un certain nombre de caractéristiques, comme leurs formes urbaines disposant des copropriétés organisées en ilots, et comme un cadre architectural et matériel commun, réalisé selon les préceptes du mouvement moderne. Ces territoires sont constitués d'ensembles d'habitat collectif d'échelle souvent petite à moyenne, inscrits dans de petites unités foncières. Ces copropriétés sont généralement pourvues d'espaces de cours ou de jardins et souvent d'espaces annexes au logement (greniers, caves et, plus rarement, des garages). Les immeubles et leurs logements offrent des qualités architecturales reconnues par leurs habitants, en contre-pied d'une mauvaise presse auprès du grand public, hérité d'un phénomène de rejet ancien (Herin, 2008). Ils apprécient la luminosité et les vues ménagées par les appartements traversants, le bénéfice d'espaces d'extension de l'espace domestique dont certains sont partagés (cours, jardins, greniers...), la petite échelle de ces immeubles collectifs qui peut être propice au développement de sociabilités de voisinage (Roy, Beauparlant, 2019).

Il faut toutefois savoir composer avec les caractéristiques techniques de ce patrimoine qui ne sont pas sans impact sur l'habiter-là (Roy, Beauparlant, 2019). Sans être des copropriétés en difficulté, et loin de la situation des grandes copropriétés dégradées, ces immeubles, de même génération, sont aujourd'hui confrontés à leur vieillissement technique qui nécessite la conduite de travaux et la

mobilisation des instances de la copropriété, alors même que la petite taille des immeubles va souvent de pair avec une administration non-professionnelle. En outre, même si les copropriétaires peuvent avoir des revenus modestes, ces copropriétés tendent à rester à la marge des dispositifs d'aide à la rénovation nationaux et des programmes de l'ANAH, notamment parce qu'il y a peu d'impayés. Le vieillissement et la paupérisation des habitants sont des tendances qu'il faut analyser finement, alors qu'un renouvellement générationnel semble également s'annoncer, avec l'arrivée de nouveaux ménages allant de pair avec un changement de comportements réhabilitant la ville-centre comme lieu de vie privilégié, pour la facilité de déplacements et d'accès aux services.

Ce parc composant les espaces de centralités de villes moyennes, sont ainsi porteurs d'importants enjeux urbanistiques de valorisation. Depuis 2013, plusieurs **villes reconstruites, réunies dans le club Prisme, s'ingénient à impulser des démarches de rénovation de ces espaces, en recourant à des politiques qui s'inscrivent à la croisée de questions urbaines et de l'habitat.** Les unes cherchent à stimuler un patrimoine à forte valeur architecturale, à l'instar de la politique de patrimonialisation menée au Havre, et des remises en couleur conduites à Lorient. D'autres visent à doter les espaces de nouvelles qualités urbaines et paysagères, comme lorsque Brest et St Nazaire mettent en œuvre un important travail de requalification des espaces publics, ou que Lorient agit sur les cœurs d'îlots. Les politiques mises en œuvre par les différentes villes concernées constituent une forme de répertoire d'actions riche des différentes expérimentations locales. **Un certain nombre de ces actions cherchent à mobiliser et accompagner les copropriétaires. Forum des copropriétaires, Cafés copros, accompagnement juridico-économique, informations sur les outils et dispositifs de co-financement constituent de nouvelles formes d'action collective à destination des copropriétaires qui deviennent des partenaires des politiques de revalorisation des espaces de centralités.**

Proximités et variations des copropriétés nazairiennes et brestoises

Nos cas d'études sont similaires en ce qui concerne le nombre de copropriétés issues de la Reconstruction, on en compte 732 à Saint-Nazaire et 748 à Brest. La part de propriétaires occupants est également la même (45% dans les deux cas). Cependant, nous pouvons souligner des différences (1) concernant la typologie des copropriétés qui sont plus petites à Saint-Nazaire avec 90% de copropriétés de moins de dix logements voire très petites (à 70% composées d'immeubles de 5 logements) contre 36% à Brest. Les copropriétés brestoises sont plus grandes et comptent le plus souvent entre 11 et 49 logements (51% des copropriétés). Cette taille des copropriétés a une influence sur le mode de gestion, avec un pourcentage de syndics professionnels plus élevé à Brest (66% de gestion en syndic pro) qu'à Saint-Nazaire. Ceci sera plus détaillé dans la deuxième partie de ce rapport.

Le parc brestois apparaît aussi mieux entretenu ce qui peut être relié à une population de copropriétaires brestois plus aisés. A Saint-Nazaire, la part

des cadres est peu élevée et les rapports et diagnostics portant sur le parc soulignent toujours la modestie des occupants tant locataires que propriétaires.

Perspectives de recherche

Dans une perspective articulant sociologie de la production urbaine et sociologie des pratiques quotidiennes, nous posons ici la double question de savoir, d’une part, comment les politiques urbaines locales peuvent se saisir de l’objet copropriété et faire des copropriétaires des partenaires de nouvelles politiques des copropriétés et, comment, d’autre part, les copropriétaires peuvent-ils être acteurs de leur patrimoine et/ou de leur cadre de vie, et ainsi acteurs urbains ?

Dans un premier axe de notre recherche, nous profitons d’une mise à l’agenda récente des copropriétés par les villes de St Nazaire et Brest et leur EPCI, pour nous ancrer dans le quotidien des actions engagées et enquêter sur les ficelles de ces nouvelles politiques des copropriétés. Comment les autorités locales se saisissent-elles de leur tissu de copropriétés ? Comment sont construits “les problèmes” des copropriétés et comment sont conçues les actions visant à les résoudre ? Comment ces politiques articulent-elles les questions d’habitat, d’urbanisme, de patrimoine, de peuplement, ou encore d’hygiène ? Quelles institutions et quels professionnels sont engagés sur ce terrain, en s’appuyant sur quels outils ? Comment ces politiques sont-elles menées avec les copropriétaires et les acteurs de la copropriété ? Nous développons ici un intérêt particulier pour des actions d’un registre collaboratif, quand il s’agit de faire avec des copropriétaires.

Sur le temps de ce programme de recherche, nous assurons un suivi rapproché de ces politiques, dans le cours de leur conception et ajustements à la lumière de leurs épreuves de réalisation. L’analyse des instruments de ces politiques (conventions, chartes, cahiers des charges) et les entretiens conduits auprès d’acteurs ressources (élus, techniciens, chargés de mission) viennent compléter les observations de réunions (comités techniques, comités de pilotages) et de scènes intermédiaires réunissant les agents de ces politiques et des copropriétaires, auxquelles nous avons pu négocier un accès.

Dans un deuxième axe de notre recherche, nous investiguons les pratiques sociales de la copropriété, en enquêtant auprès de copropriétaires et habitants, ainsi qu’auprès d’acteurs de la copropriété, comme les syndicats professionnels. Nos objets sont ici pluriels. **Nous cherchons à éclairer les logiques croisées entre les différents registres du système copropriété, des logiques résidentielles aux pratiques de voisinage, jusqu’aux usages sociaux de la copropriété.** Nous cherchons à voir quels sont les rapports que les copropriétaires et habitants entretiennent avec leur patrimoine, leur habitat, de la petite échelle des appropriations quotidiennes du logement, de son immeuble et de son îlot, jusqu’à l’échelle géographique d’un habiter un quartier et une ville. Nous voyons aussi quelles sont les différentes manières de “faire copropriété”. Comment la copropriété

est-elle structurée ? Qui prend part à la vie de la copro, selon quelles motivations, quels engagements et quelles compétences ? Voit-on apparaître des profils de leader (Brisepierre, 2014), pour tenir la gestion du patrimoine, notamment lorsque l'on a affaire à des syndics bénévoles ? Quels appuis extérieurs peuvent être trouvés auprès de syndics professionnels, d'associations ou d'autres institutions ?

Nous sommes, enfin, attentifs aux dynamiques de mise en mouvement des copropriétés. Nous pourrions distinguer deux ordres de la gestion du patrimoine : un ordre ordinaire renvoyant à un entretien habituel de l'immeuble ; un ordre exceptionnel qui survient avec des petits ou grands projets d'amélioration du cadre bâti et matériel. Ces projets peuvent ne pas faire l'unanimité et ouvrir sur des débats (spatiaux, économiques...) dont on cherche à analyser les arguments et positions, et leur concrétisation dans des décisions (de faire ou de ne pas faire). Nous sommes particulièrement attentifs aux « aiguillons » de mobilisation des copropriétaires autour de leur patrimoine. **Quels rôles peuvent y jouer des intervenants extérieurs et des politiques locales ?** En fond de plan théorique de nos analyses, outre la littérature sur la copropriété, nous nous référerons aux questions ayant trait aux compétences et aux ressources pour habiter (Raymond, 1976 ; Haumont, 1990 ; Bouillon, 2009) et à l'idée de condition habitante (Dodier, 2001 ; Morel-Brochet, 2006).

Nous avons choisi de conduire nos enquêtes sous la forme de monographies d'immeubles. Les entretiens menés *in situ* auprès de copropriétaires et d'habitants des immeubles choisis (5 immeubles à Saint-Nazaire ; 3 immeubles à Brest) nous permettent de dresser des "récits de copropriétés", restituant la manière dont elles sont vécues et investies par ces habitants-acteurs. Ces récits explorent différents aspects de la vie sociale dans une copropriété comme les différentes figures d'un travail pour l'immeuble (travail d'entretien, travail à l'administration), en même temps qu'ils permettent de restituer précisément les logiques les plus individuelles. Ces récits de copropriétés sont également susceptibles de révéler des trajectoires et des dynamiques collectives, notamment dans le cadre de mises en projets. Ces monographies sont complétées par des entretiens conduits auprès de copropriétaires contactés depuis les scènes intermédiaires, ou grâce à des mises en relation assurées par des acteurs de la copropriété desquels nous avons pu nous rapprocher. Nos observations des scènes intermédiaires entre copropriétaires et institutions chargées de l'habitat sont d'autres sources d'informations que nous mobilisons.

Ce rapport est organisé en deux parties restituant les analyses portées sur chacun de nos axes. Les deux parties s'éclairent bien sur l'une l'autre. Ainsi, on trouvera des éclairages sur la manière dont ces politiques analysées en partie 1 sont "vécues" et investies par les copropriétaires dans la deuxième partie, où l'on pourra lire également quelques épreuves de ces politiques. C'est en outre à la lumière de nos deux axes, que l'on comprendra la manière dont les copropriétaires émergent comme des acteurs urbains. Les sections sont majoritairement organisées pour éclairer alternativement ce qui se joue sur nos deux terrains nazairiens et brestois. Les conclusions sont des occasions d'en tirer des leçons transversales.

Axe 1
Les copropriétés brestoises et
nazairiennes, objets urbains et objets
de politiques urbaines ?

Axe 1 : les copropriétés de deux centres-villes reconstruits, objets urbains, objets de politiques urbaines ?

Dans un premier mouvement, nous analysons la construction et la mise en œuvre de deux nouvelles politiques urbaines des copropriétés qui s'attellent chacune à leur manière au tissu de copropriétés issues de la Reconstruction. **Ces politiques s'inscrivent dans une histoire relativement courte de l'intervention publique sur les copropriétés**, alors que la copropriété elle-même est venue aux espaces urbains il y a juste un demi-siècle. Dans cette introduction, il nous semble important de revenir brièvement sur cette histoire, afin de clarifier des relations entre politiques locales et nationales, et de mettre en avant des articulations de politiques sectorielles, ainsi qu'une évolution des objets spatiaux. C'est également l'occasion d'inscrire ce travail dans l'histoire urbaine « longue » des copropriétés-immeubles de la Reconstruction.

De fait, dès les années 1980, la dégradation des copropriétés devient un sujet de préoccupation nationale qui est d'abord assimilé à « une difficulté d'application du droit de la propriété » liée à la loi de 1965 (Lefeuvre, 2010). Ce n'est qu'à partir du milieu des années 1990, d'abord avec la circulaire du 7 juillet 1994 puis la création du plan de sauvegarde en 1996, que les copropriétés sont assimilées à une problématique « urbaine » et nationale. Les cercles de réflexion regroupant les acteurs de l'urbanisme (agences ou services d'urbanisme) dans les villes reconstruites sont mis en place dans les mêmes années, autour du mouvement amorcé par les colloques internationaux (1983 à Brest, 1993 à Lorient). Ce diagnostic partagé, bien avant la création du club Prisme en 2013, établit la nécessité d'une action publique coordonnée sur les copropriétés. Ces dispositifs d'action publique vont permettre une intervention pour faciliter la rénovation du bâti et lutter contre les dynamiques de paupérisation, principalement dans les quartiers en difficultés dans un contexte d'institutionnalisation des politiques de la ville (Lefeuvre, 2010 ; Simon, 2017). Les années 2000 vont marquer le renforcement de l'institutionnalisation de ces politiques à l'échelle nationale ainsi que la diversification des dispositifs à destination des collectivités locales (Simon, 2017). Le rôle de l'ANAH et les moyens financiers alloués à l'intervention sur les copropriétés sont renforcés, les aides se développent dans le cadre du renforcement

des politiques incitatives et le plan de sauvegarde est conforté par la loi SRU. Ce dernier vient conforter le renforcement progressif du rôle des acteurs publics locaux dans l'intervention sur les copropriétés qui se prolongera notamment par la possibilité offerte aux communes de déclarer l'état de carence ou encore la réalisation de travaux d'office. Au-delà de ces dispositifs coercitifs inscrits dans le cadre des politiques de lutte contre l'habitat indigne, le développement d'actions de démolition dans le cadre des programmes de renouvellement urbain élargit le champ d'action des pouvoirs publics tout en renforçant les pratiques d'ingérences (Simon, 2017).

Ainsi, la mise à l'agenda des copropriétés comme problème public s'initie depuis les collectivités locales (Lefeuvre, 2010) avant de faire l'objet d'une institutionnalisation progressive à l'échelle nationale par le biais de dispositifs incitatifs et coercitifs à destination des copropriétés dégradées. Pour autant, elle ne traite pas la question de la prévention pour des copropriétés de petite taille, où les désordres n'ont pas encore atteint un niveau de dégradation irréversible. L'intervention publique sur ces copropriétés s'articule autour de deux champs préexistants de l'action publique liés aux politiques du logement (lutte contre l'habitat indigne) et aux politiques de la ville qui vont contribuer à leur reconnaissance comme « problématique urbaine » tout en concentrant leur action sur les quartiers en difficultés.

Aussi, on sait comment ce champ de l'intervention publique, où les politiques d'amélioration de l'habitat font la ville (Driant, 2014), **a été plus fortement examiné à la lumière de l'analyse des actions conduites sur les grandes copropriétés dégradées**, notamment des quartiers de la géographie prioritaire, et plus rarement pour ce qui concerne les petites copropriétés "ordinaires", telles que celles de nos terrains nazairiens et brestois. Leurs contextes, leurs caractéristiques, leur taille les distinguent, si bien que l'on peut s'interroger sur la manière dont les politiques d'amélioration de l'habitat vont pouvoir être mises en pratique sur des terrains si différents. Quels déplacements va pouvoir susciter leur arrivée sur le terrain des copropriétés des centres-villes reconstruits ? On peut par exemple interroger l'impact de la taille restreinte de nos copropriétés sur les manières de conduire des politiques d'amélioration de l'habitat privé qui réclament de savoir-faire avec les "petits" acteurs dit ordinaires de la fabrique urbaine que sont les copropriétaires, tout comme avec les copropriétés elles-mêmes et leurs dynamiques propres. La forte présence, particulièrement dans les très petites copropriétés de St Nazaire, de copropriétés en gestion non-professionnelle est un élément qui va nécessairement peser dans la mise en œuvre, au quotidien, de ces politiques. Les copropriétés de nos terrains sont par ailleurs vieillies, sans être fortement dégradées et ouvrent sur la question de savoir comment seront construits et définis leurs « problèmes », justifiant l'action publique. Inscrites dans les espaces de centralité de deux villes moyennes, nos copropriétés sont au cœur de questions sectorielles croisées, à l'articulation de politiques de régénération urbaine, de protection et de valorisation du patrimoine, de politiques sociales et de peuplement, au-delà des politiques de l'habitat. **On peut ainsi interroger l'articulation des politiques d'amélioration de l'habitat avec des politiques « amies », ainsi que la place, réservées aux copropriétés, dans l'ensemble de ces politiques urbaines.**

Nous partons ici de l'idée que la construction et la mise en œuvre récente de politiques locales de soutien à la rénovation du tissu des copropriétés issues de la Reconstruction à St Nazaire et Brest tend à montrer que la copropriété, objet de politique urbaine, est bien un objet urbain. Notre recherche s'inscrit dans le champ des études urbaines. Notre démarche relève d'une sociologie de l'action urbaine attentive à la « fabrique » des politiques publiques (Zittoun, 2013) ainsi qu'aux dynamiques de mobilisation et de coordination des acteurs publics et privés dans une perspective interactionniste. Elle permet de montrer que l'intervention publique sur les copropriétés ne se résume pas uniquement aux programmes, lois et réformes étatiques mais se joue bien aussi dans une action « en train de se faire » (Musselin, 2005) où élus locaux, techniciens et opérateurs sont en première ligne. Elle est en outre attentive aux épreuves et ajustements engagées par la mise en œuvre de ces dispositifs et analyse les effets de l'action tant pour les copropriétaires que les mondes professionnels de la copropriété impliqués dans ces démarches. **Un de nos partis pris méthodologiques est de nous tenir sur le terrain quotidien de ces politiques,** pour analyser finement leurs dynamiques de construction et d'ajustement. Nous sommes attentifs à la manière dont y sont construits, *in itinere*, “les problèmes des copropriétés”. Mais, **au-delà de la scène de construction des politiques, nous investiguons celle de leur réalisation,** afin de porter éclairage sur la nature des activités entreprises et du travail conduit par les professionnels engagés sur leur terrain quotidien, dans des interactions étroites avec les copropriétaires et les acteurs de la copropriété. L'analyse des instruments de ces politiques (conventions, chartes, cahiers des charges) et les entretiens conduits auprès d'acteurs ressources (élus, techniciens, chargés de mission) viennent compléter les observations de réunions (comités techniques, comités de pilotages) et de scènes intermédiaires réunissant les agents de ces politiques et des copropriétaires, auxquelles nous avons pu négocier un accès.

Ainsi, notre entreprise n'est pas une entreprise d'évaluation qui chercherait à estimer l'efficacité d'une politique ou à en définir des points d'amélioration, mais bien une entreprise de production de connaissances sur la place réservée aux copropriétés dans les politiques urbaines, et sur la manière dont des politiques publiques sont susceptibles d'agir sur les espaces des copropriétés, et partant, avec les copropriétaires.

A partir de nos terrains nazairiens et brestois, nous analysons de concert deux politiques urbaines récentes qui s'attèlent chacune à leur manière à leur tissu de copropriété. Ces variations montrent d'emblée le rôle important que jouent les autorités locales pour former des politiques et un répertoire d'action se saisissant du « problème » des copropriétés, en mobilisant pour ce faire des ressources et des outils nationaux divers.

A Saint-Nazaire, nous analysons une nouvelle OPAH-Coeur de ville (2021-2026) qui succède à une politique expérimentale d'appel à projets de rénovation des copropriétés du centre-ville à destination des copropriétaires. **À Brest** nous analysons la démarche de projet *Siamorphose* lancée en 2021, issue de l'AMI “Démonstrateurs de la ville durable”, actuellement en phase d'études avant une phase travaux projetée à partir de 2025 si le jury de la Banque des Territoires valide la première étape. **Ainsi, pour rénover le cadre matériel de de ces centralités,**

l'une des politiques entre par les immeubles (Saint-Nazaire), l'autre par les cours communes (Brest). Dans les deux cas, se posent des questions de périmètres et d'échelles qui sont intéressantes. A Saint-Nazaire, nous verrons comment il s'agit majoritairement d'agir à l'échelle de l'immeuble, copropriété par copropriété, tout en tâtonnant pour tenter de faire monter une dimension collective, ne serait-ce que par un effet d'entraînement, ou encore par un partage d'expériences entre copropriétaires. A Brest, nous verrons comment la politique se propose d'agir à partir des espaces extérieurs des cours communes, pour toucher aux façades qui les bordent, ce qui n'est pas sans susciter de question quant au périmètre pertinent pour pouvoir tenir un travail inter-copropriété.

Comment la copropriété, objet spatial à l'articulation des échelles (du bâti à la ville) est-elle au cœur de différentes politiques urbaines ? Est-ce que les politiques analysées parviennent à articuler les échelles de la copropriété pour « faire la ville », et comment elles s'inscrivent dans un ensemble de politiques qui dépassent les actions d'amélioration de l'habitat ? Est-ce que les récentes politiques analysées, qui s'attèlent à un nouveau tissu urbain, signent un déplacement des politiques d'amélioration de l'habitat collectif ?

Sur le terrain nazairien

Nous avons recouru aux méthodes socio-anthropologique en réalisant des observations de réunions et de différentes scènes de la politique (co-tech, comité de pilotage) ; ainsi que des scènes intermédiaires réunissant les acteurs impliqués dans le quotidien de cette politique et les copropriétaires (ateliers copro, événements de la semaine Réno copro...). Ces observations ont été complétées par la conduite d'entretiens avec ces acteurs (opérateurs, chargée de l'habitat de la reconstruction), ainsi que d'autres acteurs impliqués (syndics professionnels) et d'autres institutions locales ayant partie liée (élue à l'urbanisme, technicien en charge du volet patrimonial, architecte conseil de la ville, responsable de services, ingénieurs à l'ADDRN, etc.). L'analyse documentaire des outils de cette politique a aussi été une source d'informations.

Nous avons ainsi pu récolter un matériau riche des échanges engagés dans le feu des réunions de suivi de la politique et de prise de décision de faire entrer ou non une nouvelle adresse dans le volet redressement de l'OPAH. Ces réunions étaient bien des occasions de décrire précisément les copropriétés et leurs problèmes. Elles ont aussi été des espaces nous permettant de bien comprendre l'esprit de la politique, ses objectifs et ses épreuves de réalisation. En complément, les entretiens conduits avec les principaux protagonistes et notamment les opérateurs engagés sur son terrain quotidien nous ont permis de cerner la nature du travail conduit, très concrètement. Les entretiens réalisés avec d'autres acteurs des politiques urbaines nous ont permis d'approcher la place occupée par cette politique des copropriétés dans un ensemble qui la dépasse, et de voir comment elle pouvait être articuler de manière plus ou moins fine avec des politiques patrimoniales, d'urbanisme et de régénération urbaine, ou encore avec des politiques d'hygiène et d'environnement.

Notre enquête portée auprès de copropriétaires, notamment engagés dans des projets de rénovation soutenus par cette politique, complète les principaux éléments que nous versions dans cette première partie, en étant plus fortement mobilisés dans la deuxième partie de ce rapport.

Sur le terrain brestois

Le travail d'enquête sur le terrain brestois a démarré en janvier 2023. Nous avons utilisé des méthodes d'enquêtes ethnographiques.

Nous avons suivi la démarche de l'AMI Siamorphose (encore en cours) : observations de réunions de diverses natures (cotech, copil, ateliers en interne...) et suivi de la démarche de concertation lancée en septembre 2023 (réunion publique de lancement, cafés-débat, ateliers avec les habitants). Cela a permis de voir un projet "en train de se faire", avec les rebondissements, nuances, ajustements que cela comporte, et d'observer les acteurs en réflexion sur le sujet, ainsi que leurs interactions. Une autre scène observée est celle du Forum des copropriétaires en octobre 2023, portant sur la rénovation énergétique.

Par ailleurs, 21 personnes ont été rencontrées lors d'entretiens avec les acteurs de la fabrique de la ville (syndics professionnels, différents services de Brest Métropole, avocate, chargés d'opérations de différentes structures : BMa, SEMPI, Soliha, Anah, urbanistes de l'adeupa, CLCV, ADIL), lors de 16 entretiens. Ces échanges ont permis de saisir des visions complémentaires sur les copropriétés et de saisir les rôles de chacun, les relations entre eux, de cette galaxie d'acteurs gravitant autour d'un même "objet" mais avec des approches variées.

En plus, nous avons rencontré des copropriétaires dans l'objectif de réaliser un travail monographique de trois immeubles (petites copropriétés de centre-ville) et d'approcher les modes d'habiter. Quatre copropriétaires occupants ou bailleurs ont été rencontrés à domicile dans deux des immeubles pour des entretiens compréhensifs (et un couple de copropriétaires pour le troisième immeuble) ; parfois ce sont des appels téléphoniques qui ont eu lieu (y compris avec la gestionnaire de copros dans l'un des cas). Pour le cas mineur, nous avons des éléments sur cette copropriété dans deux des entretiens réalisés par ailleurs (syndic de copros / chargé d'opération Tinergie). Nous avons aussi eu accès à deux AG, en novembre 2023, ce qui a permis de rencontrer d'autres copropriétaires et d'observer ces scènes annuelles importantes pour les copropriétés.

Nous avons aussi réalisé une visite aux archives de Brest afin de se documenter sur les aspects historiques, et effectué des balades urbaines accompagnées de prises de photographies dans le centre-ville de Brest afin de bien saisir les spatialités du centre-ville reconstruit.

Les éléments de discours des professionnels et les propos des habitants seront donc largement repris dans ce rapport d'étape afin de révéler des dynamiques, des pratiques, des perceptions, des représentations, liés aux différentes thématiques et problématiques, nombreuses, qui gravitent autour de l'objet « copropriété d'un centre reconstruit », et d'en avoir une analyse compréhensive.

Dans une première section, nous voyons comment les tissus de copropriétés nazairien et brestois s'inscrivent dans une histoire urbanistique, qui est aussi une histoire des immeubles et des copropriétés. Nous analysons ensuite comment les copropriétés de nos centres-villes reconstruits deviennent des objets d'action de nouvelles politiques urbaines locales dont nous restituons les dynamiques de construction et les itinéraires. Dans une dernière section, nous mettons particulièrement en avant la manière dont ces politiques font avec les copropriétaires et les "groupes collectifs copropriétés".

A. Pour une histoire des copropriétés et des politiques d'amélioration de l'habitat dans nos villes reconstruites

a) Les copropriétés des centres-villes reconstruits

Les villes reconstruites présentent pour les historiens de l'urbanisme un avantage particulier, qu'elles partagent avec les autres formes de « table rase », villes coloniales ou, dans une certaine mesure, villes nouvelles. L'incendie créateur³ autorisait l'instauration de formes urbaines novatrices, débarrassées de la relative imperfection léguée par l'histoire des villes sédimentaires, toujours pétries de contradictions et de compromis, au bénéfice d'une doctrine qui aurait pu tirer parti de la monstrueuse occasion ainsi offerte pour se déployer sans contrainte. Une sorte d'objet de laboratoire donc, que la recherche à son tour pourrait saisir sans avoir à démêler au préalable l'écheveau des contingences accumulées.

Nous savons, bien sûr, que c'est une illusion. Aucun aménagement urbain ne peut être mis en œuvre à l'écart du *déjà là*, qu'il provienne de l'histoire du sol, des techniques, ou simplement de la présence d'une mémoire habitante. Plus proches de nous, les plus radicales opérations de renouvellement urbain en ont largement fait la démonstration. De surcroît, l'attachement des propriétaires aux hiérarchies des valeurs foncières qui avaient structuré la ville disparue a représenté une force d'inertie considérable.

Il y existe cependant une caractéristique qui simplifie le travail historique et, c'était notre hypothèse, les perspectives opérationnelles : à l'échelle de toute une ville, l'histoire commune du processus de fabrication, les techniques juridiques, l'état matériel du bâti ont une homogénéité particulière. Les architectures elles-mêmes, nonobstant la présence de doctrines antagonistes, ont un air de famille qui leur fut d'ailleurs longtemps reproché.

Une refonte de l'acte de construire

Jusqu'à la 2^e guerre mondiale, la pratique réglementaire de l'urbanisme était restée embryonnaire, à quelques exceptions près, dûment cadrées par le législateur. Il convenait en effet de maintenir l'essentiel des prérogatives des propriétaires fonciers et immobiliers. Seule la loi Cornudet s'était timidement aventurée à un début de structuration des extensions⁴. Le permis de construire, dans les seules grandes agglomérations, se bornait à quelques vérifications en application des lois sur l'hygiène du début du XX^e siècle (assainissement, éclairage naturel, etc.).

³ On prête la formule à l'historien Emmanuel Le Roy Ladurie. *Histoire de la France urbaine*, Tome 3, Paris, Éditions du Seuil, 1981, p. 460.

⁴ La loi Cornudet 14 mars 1919 obligeait les villes françaises de plus de 10000 habitants à se doter d'un *plan d'aménagement, d'embellissement et d'extension* (PAEE). Mais l'application de document, qui n'était pas opposable aux tiers, était restée lacunaire jusqu'aux années 1930 et cantonnée dans un rôle de réflexion générale.

En installant en 1941 une administration dédiée à la reconstruction⁵, l'État généralise un encadrement formalisé par le permis de construire qui rassemble désormais, pour toutes les communes, les différentes formes d'autorisations. L'organisation de la reconstruction allait confirmer et structurer le processus : aux côtés de l'architecte en chef, un représentant du ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (MRU) se charge de l'allocation des ressources, de la gestion concrète des travaux, et de l'essentiel des relations avec les propriétaires.

Pour cette reconstruction, la seconde en France à être fondée sur l'attribution de « dommages de guerre⁶ », une organisation particulière fut mise en place pour que les fonds alloués ne puissent être utilisés qu'à une reconstruction à l'emplacement des destructions. Aucun transfert direct n'était effectué à destination des propriétaires, mais les fonds devaient transiter par une association syndicale (lois du 11 octobre 1940 et du 12 juillet 1941), de remembrement si nécessaire puis de reconstruction. Cette organisation se fondait sur une nécessité : avant la loi de 1965⁷, le régime juridique de la copropriété, une invention encore récente de 1938, présentait encore de nombreuses imperfections (unanimité requise, règlement intangible, ...) qui le rendaient difficilement applicable aux circonstances de la reconstruction.

Pour autant, les prérogatives des propriétaires restèrent longtemps au centre du débat, d'autant que la suppression des constructions en cœur d'îlot - déjà - conduisait à exiler une partie d'entre eux vers des quartiers péricentraux. Pendant l'élaboration de la loi⁸ de 1946 qui amoindrissait notamment la tutelle de l'État⁹ qu'avait imaginée Vichy, le droit pour les propriétaires de disposer librement des indemnités allouées pour dommages de guerre était soutenu par de nombreux partis. Le principe d'une reconstruction « à l'identique » permit de contenir leurs demandes, et fut finalement interprété de manière strictement comptable, sans aucune incidence urbaine ou architecturale. La tutelle de fait était donc maintenue par le représentant du MRU, Maurice Piquemal à Brest. Celui-ci avait du reste de forts moyens de négociations, dans un contexte où la pénurie de moyens et de matériaux nécessitait en permanence ses arbitrages.

Une autre formule permettait de pousser les propriétaires à s'écarter de la stricte reproduction du passé. Elle consistait à transformer l'Association syndicale en maître d'ouvrage. Mandatée par les propriétaires, elle faisait construire des immeubles dits « préfinancés » en choisissant leur architecte. C'est ainsi que furent

⁵ Après le décret du 26 mai 1941 relatif à la coordination des services d'urbanisme, le Commissariat à la reconstruction immobilière est créé par la loi du 12 juillet 1941. Il déclare Brest ville sinistrée le 17 janvier 1943. Une loi du 11 octobre 1941 instaure les associations syndicales de sinistrés. La loi du 15 juin 1943 « Charte de l'urbanisme » complète l'encadrement réglementaire et généralise notamment le permis de construire.

⁶ La loi du 17 avril 1919 définit le droit à la réparation intégrale et la reconnaissance d'une créance sur l'État. Jusqu'à cette date, les dommages de guerre n'étaient pas reconnus comme relevant de sa responsabilité.

⁷ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

⁸ Loi du 28 octobre 1946 sur les dommages de guerre.

⁹ Les Associations syndicales de remembrement et de reconstruction, dotées par l'État d'un commissaire et d'un trésorier, éalisaient désormais leur bureau et leur président, qui pouvaient contester les propositions du commissaire. Elles étaient de plus doublées par des coopératives de reconstruction, de droit privé.

construits à Brest les immeubles ordonnancés sur cour commune, parmi lesquels figure l'un des îlots que nous étudions plus loin. Situé à proximité de l'axe secondaire de composition de la ville, cet ensemble revêtait aux yeux de l'architecte en chef une importance particulière qui justifiait ce recours à une reconstruction groupée¹⁰. Après le chantier, immeubles ou appartements étaient restitués aux propriétaires par l'association, qui n'a donc jamais réellement exercé un rôle de syndic - que la loi ne prévoyait pas - mais plutôt celui d'un maître d'ouvrage délégué.

b) Histoire des copropriétés à St Nazaire

Saint-Nazaire est une ville détruite à 85% entre juin 1940 et juin 1943 (Guetny, 2018) elle a subi 52 bombardements (Archives, définition du plan de reconstruction, 387W/23-33, 1945-1967) dont le plus terrible fut celui du 28 février 1943 qui a donné son nom à une rue reconstruite plus tard. Cette histoire tragique fait encore écho aujourd'hui puisqu'une des enquêtées nous dira *« j'ai jamais été une fan de Saint-Nazaire. On vit quand même sur une terre...Moi je suis très sensible à ça...euh...on vit sur une terre de morts. Il y a que des morts, donc moi j'ai un ressenti négatif. »*

La procédure de reconstruction se discute dès 1940 à l'échelle nationale, sous la houlette de la Délégation nationale à l'Équipement autour d'un groupe de 15 membres, nommé Comité national de la reconstruction (Voldman, 1997). En 1943, Saint-Nazaire est déclarée « commune sinistrée » et Noël Le Maresquier en devient l'Architecte en chef de la reconstruction, il est nommé le 2 juin. Il délimitera un plan de reconstruction appuyé sur 4 points clés de la centralité : l'hôtel de ville au Sud, la gare au Nord, le Port à l'Est et l'hôpital à l'Ouest. Au carrefour des axes se trouve le centre, « mis hors d'eau et hors de portée des tempêtes et inondations », dans lequel se trouvent les Halles et le centre marchand ainsi que le Palais de Justice (Gaimard, 2022). Son projet est approuvé en janvier 1948. La reconstruction a déjà démarré, dès 1945, financée par des crédits pris sur un budget de fonds nationaux dédiés aux dommages de guerre : 25 milliards et demi d'anciens francs sont fléchés pour la reconstruction et la réparation d'immeubles d'habitation et 9 milliards pour les travaux de reconstruction d'édifices. Ces fonds seront mobilisables jusqu'en 1962 puis les dommages de guerre seront soldés. A cet argent public, se rajoutent les apports en fonds propres des sinistrés.

Les sinistrés doivent se signaler en Mairie, où ils obtiennent une « carte de sinistré ». Et se signaler auprès du MRU via la délégation locale qui remplit une fiche de situation du patrimoine dans laquelle sont dessinées deux colonnes, situation ancienne et situation nouvelle. La valeur des biens repose sur 1939. La plupart des sinistrés vont indiquer vouloir être indemnisés par un nouveau bien localisé à Saint-Nazaire, mais quelques-uns préféreront changer de ville (Quimper, Nantes, Bagnolet sont nommées dans les documents d'archives). Les relogements à Saint-

¹⁰ Celle-ci était notoirement encouragée par le ministre Eugène Claudius-Petit, qui se refusait à « faire reconstruire des maisons de poupée » (Le Goïc, 2001).

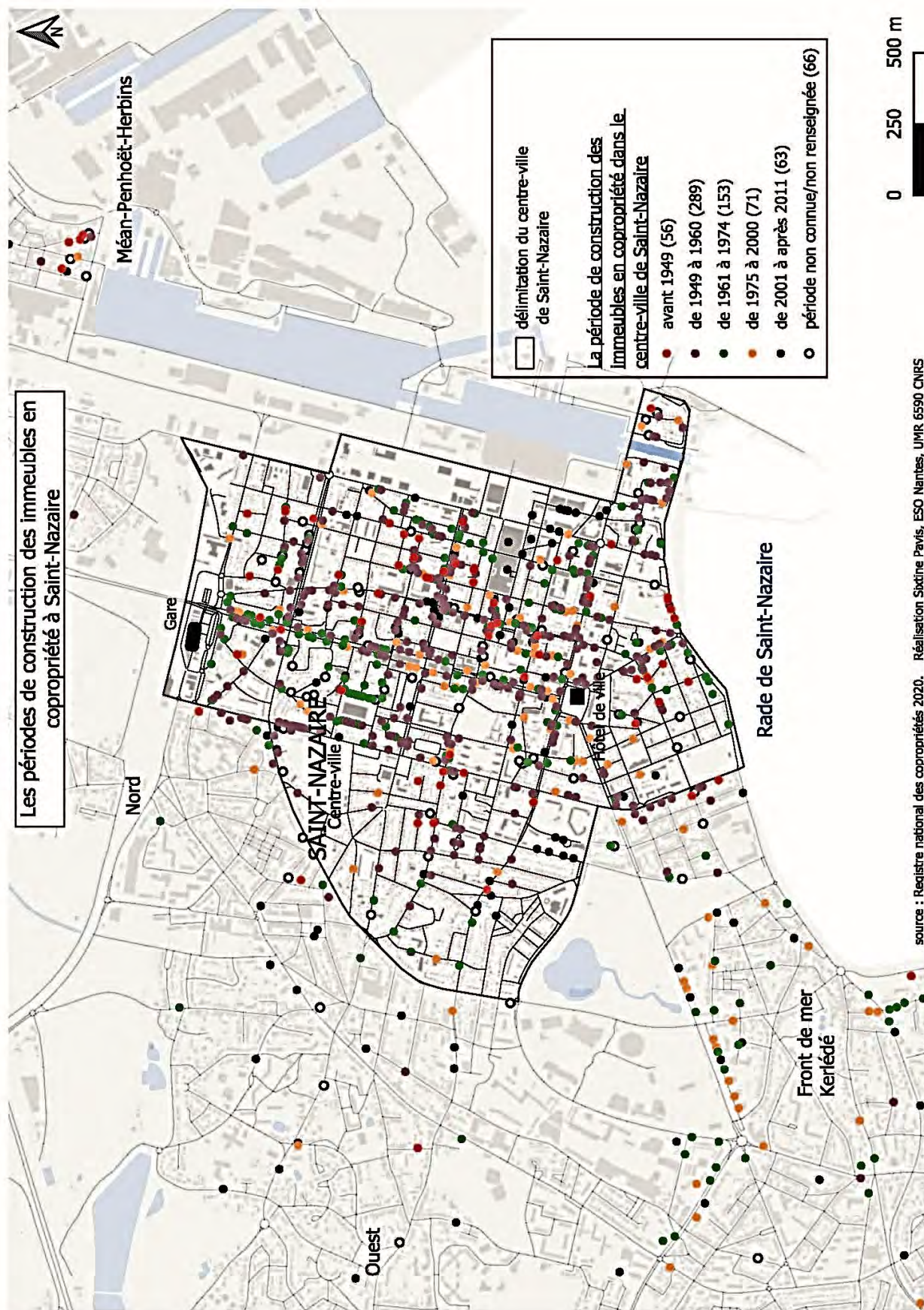
Nazaire ne se feront pas dans la même rue, puisque la trame viaire entière est en recomposition.

Dès 1943, des propriétaires bénéficient “dans la mesure du possible” d’un logement réquisitionné et dans les tableaux qui les recensent on trouve des indications sociales ou démographiques de nature à les prioriser dans cet accès, ou par la suite partiront dans les cités provisoires et les îlots prioritaires : Les Rousseau sont une famille nombreuse, Mr Barbin est un ancien prisonnier, Madame Douilland est une veuve de guerre, Mr Rio est mutilé, Madame Allais est elle aussi veuve mais le trait noté pour la caractériser est “vieillard”, Mr Legal vivait en HBM, Madame Desaunais dans un logement ouvrier etc, (Archives municipales, série 387W/19, transferts des dommages de guerre de particuliers).

Les associations de sinistrés, auxquelles chaque “propriétaire sinistré” doit obligatoirement adhérer, se retrouvent réunies en association syndicale, il faut alors reconstituer la superficie des logements, leur emplacement, leur nature et leur étage et aussi procéder à un remembrement par îlot (19 îlots jugés prioritaires pour cela). Une commission du MRU définit un immeuble type et l’Etat subventionne les travaux de voirie à 90%. Deux coopératives Heitz et Bâti sont agréées en 1949 et 1950, elles sont les interlocuteurs de l’Etat, les sinistrés devaient absolument y adhérer. Si l’immeuble était réparable, les propriétaires obtenaient 75% du montant des travaux (loi du 9 février 1941), si l’immeuble était totalement détruit cela pouvait aller jusqu’à 90%, voire dans certains cas, 100% du montant. Toutefois, au début des années 1950, les crédits du MRU deviennent insuffisants et les constructions sont suspendues. Aussi l’Etat avancera-t-il parfois 80% de la somme et les 20% resteront à la charge des attributaires désignés. (Guetny, 2018).

En parallèle de la mise en place des dommages de guerre, le déblai de la ville s’organise, mais les entreprises allaient parfois trop vite et falsifiaient les tonnes de déblais en détruisant des immeubles réparables. Enfin, des cités provisoires de « baraques » apparaissent dans le paysage urbain : « Saint-Nazaire est une des villes de la reconstruction où on a édifié le plus de baraques » (Gaimard, 2022) du fait d’un nombre de sinistrés très important. En 1947, 763 maisons réparées voisinaient avec 1000 constructions provisoires. En 1952, 40% de la ville est reconstruite avec 3223 logements bâtis en 6 ans entre 1949 et 1954. Les premiers groupes d’immeubles préfinancés par le MRU et qui sont édifiés par une attribution de marché sont prévus rue du Maine, rue de la Paix, rue du Bois Savary.

La ville peuplée de 43 281 habitants en 1936, ne dépasse ce niveau qu’en 1962, (58 286 en 1962) ; en 1954, elle ne comptait encore que 39 350 habitants. Les traces de l’hébergement d’urgence ne disparaîtront totalement qu’après 1972, avec le démantèlement de la dernière cité provisoire (Voldman Danièle, 1997). La crise du logement ne sera pourtant pas résorbée dans les années 1960, du fait à la fois de la croissance rapide de la population attirée par les nombreux emplois des chantiers, mais aussi en raison de dommages de guerre qui ont aussi permis des constructions hors la ville et l’espace local (à Quimper par exemple). En parallèle de la reconstruction du centre de la ville, le parc social se développe et permet de loger bien des habitants.



Contrairement à Brest, la structure de la propriété nazairienne dans le centre-ville est de petite taille et les immeubles sont de faible hauteur, le gabarit de Noël Lemaesquier se situant à RC + 3, avec des immeubles sans ascenseur. 90% des 477 copropriétés de la reconstruction (1949-1960) comptent moins de 8 lots d'habitation (et 57% moins de 5 lots), avec pour une partie d'entre elles, des cours, des caves, des garages. A titre de comparaison, 54,5% des copropriétés de la génération suivante (1961-1974) comptent moins de 8 lots d'habitation. Les coeurs d'ilôts sont en majorité absolue en indivision (Isabelle Tanchereau, chef de projet Action coeur de ville).

40 ans plus tard les premières réhabilitations portées par la puissance publique démarrent, lors des mandatures de Joël Batteux (1983-2014, PS puis MDC) Maire du projet ville-port, participant à la transformation de l'image nazairienne et du rapprochement des villes de la reconstruction, qui aboutit en 2013 à un réseau des villes reconstruites. David Samzun élu à sa suite (2014 – PS) poursuit cette action de transformation du centre-ville et du littoral et engage la ville en 2019 dans la politique nationale Action coeur de ville reliée à deux autres politiques quartiers de gare et entrées de villes. La redynamisation du centre-ville est aidée par une délégation à maîtrise d'ouvrage de la SONADEV, l'aménageur qui s'occupe en particulier de reconvertir les anciens hôtels aux locaux vacants en copropriétés, de maintenir des RC commerciaux en particulier dans la rue de la République et également de transformer les immeubles détenus par des marchands de sommeil ou de faire du portage de lots.

La reconstruction des propriétés à Saint-Nazaire

Cette procédure de la reconstruction, organisée dans le temps et dans l'espace, se déploie également à Saint-Nazaire sous l'égide de l'architecte en chef de la Reconstruction Noël Le Maresquier ainsi que d'un représentant du MRU en charge de l'allocation des ressources, de la gestion des travaux et de la relation avec les propriétaires. La reconstruction à Saint-Nazaire débute dès 1943, suite aux bombardements alliés du 28 mars de la même année, avec de premières réflexions engagées par les partenaires institutionnels (État, municipalité, chambre de commerce, administrations et utilisateurs du port). Ces derniers commencent à réfléchir à la reconstruction de Saint-Nazaire avec pour objectif de faciliter le développement du port par le déplacement de la ville à l'ouest et la création d'une zone tampon imaginée par Noël Le Maresquier. Celle-ci s'achèvera vers 1960, date à laquelle les grands travaux de la reconstruction se terminent avec l'inauguration de l'hôtel de ville et de l'hôpital, les projets d'extensions deviennent par la suite prioritaires.

Cette reconstruction, fondée sur l'attribution de « dommages de guerres » privilégie une reconstruction « sur place » et « à l'identique » (reconstruction du même volume d'habitation) visant à favoriser l'intérêt collectif et contenir les prérogatives des propriétaires dans leurs choix d'utilisation de ces indemnités, notamment à des fins spéculatives. Il était cependant possible de transférer, vendre ou changer l'affectation de la créance. A Saint-Nazaire, l'attribution de ces dommages de guerres, organisée par le MRU en lien avec les coopératives de reconstruction a suscité de nombreux débats. De fait, le plan de reconstruction de Noël Le

Maresquier, approuvé par la municipalité en 1947 puis par le MRU en 1948, est venu déplacer le centre-ville historique de la ville à l'ouest, sa zone commerçante, et avec lui la « valeur du sol ». Aussi, malgré ces objectifs de reconstruction sur place et à l'identique, les prérogatives laissées aux propriétaires en matière de possibilité de transferts d'affectation des créances vont susciter l'inquiétude des pouvoirs locaux et des reconstruteurs nazairiens cherchant à limiter les transferts de patrimoine en dehors de la commune. Malgré l'étude individuelle des cas et les critiques de la part du bureau de l'association syndicale de remembrement, certains sinistrés vont de fait réussir à reporter, hors de Saint-Nazaire, et en particulier sur la côte Balnéaire (La Baule, Pornichet ...) leurs dommages de guerre engageant ainsi un transfert de valeurs.

Toutefois, la majeure partie de ces dommages de guerres vont être attribués dans le cadre d'opérations immobilières nazairiennes basées sur une vaste opération foncière de remembrement. Elle fut nécessaire à la réalisation du plan de la reconstruction d'une part, et, à l'ancien parcellaire morcelé qu'il faut rationaliser. De plus, les modifications de la structure du droit de propriété dans le cadre de la substitution des « copropriétés » des maisons d'Etat justifiait la mise en œuvre du remembrement. Selon Le Guen (1953) et Tardif (1989), quatre principales difficultés ont émergé de ce remembrement :

- Les nombreuses transformations du plan de la reconstruction ;
- La longueur des formalités administratives ;
- Le déplacement de la ville vers l'ouest qui a bouleversé les zones de valeurs et n'a pas permis d'effectuer de simples permutations, il a conduit à un remembrement en surface, en volume et fonctionnel ;
- Les contestations des propriétaires liés à l'emplacement, s'estimant spoliés ou critiquant les lenteurs administratives ...

« Mais en tout cas à Saint-Nazaire c'est clair et net, y'a la génération qui s'installe dans la Reconstruction, qui parfois va être la même, qui va partir à l'Ouest. C'est-à-dire que certaines personnes avaient assez de revenus, ou ont gardé les appartements, notamment avenue de la République, et ont construit des pavillons à l'Ouest, et c'est assez courant hein. Donc y'a un glissement de la propriété... »

(Entretien avec la Direction du service Patrimoine de la Ville de St Nazaire, 1/06/22)

La reconstruction à Saint-Nazaire se déploie suivant différents principes techniques, juridiques et financiers qui affectent les typologies et régimes de propriétés. On en dénombre trois principaux à Saint-Nazaire.

Ce sont des reconstructions individuelles (1) qui ont d'abord été engagées. Le principe voulait qu'un propriétaire ayant obtenu son dommage de guerre et le remembrement de sa parcelle pouvait diriger lui-même la reconstruction de sa maison tout en respectant le projet d'urbanisme (Tardiff, 1989). Ces reconstructions ont été effectuées dans les quartiers les moins détruits autour du jardin des plantes, mais elles s'avéraient lentes et peu satisfaisantes sur le plan urbanistique (Le Guen, 1953).

Le principe de la reconstruction groupée (2) s'est donc ensuite largement imposé dès 1949 avec la création des coopératives, en réaction à la procédure individuelle qui menait à une reconstruction immeuble par immeuble d'ilôts entiers. Cette ambition de reconstruction par ilôts devient la norme et va mener à la formation de coopérative pour la reconstruction de ces ensembles.

A Saint-Nazaire, les premières formes de reconstruction sur le modèle groupé pré-financé se traduisent par la réalisation de "maisons d'Etat" (2a) (100 logements environ) en 1947. Cette procédure permettait notamment d'engager une reconstruction sans attendre les opérations de remembrement et d'aménagement, elle s'est déployée à Saint-Nazaire sur un terrain communal facilitant un remembrement ultérieur et la cession aux sinistrés en compensation de leurs dommages de guerre. Ces bâtiments constituent des ensembles urbains que l'on retrouve dans les rues adjacentes aux artères principales, souvent organisés autour de square, comme par exemple l'ensemble de 8 collectifs compris entre les rues Aristide Briand et Augustin de Beaumarchais.

Ces maisons d'Etat, ont transformé les manières d'habiter à Saint-Nazaire. De fait, jusqu'à la reconstruction les nazairiens étaient soit locataires, soit propriétaires d'un bâtiment entier. Les enjeux de recouvrir rapidement un logement associé à des créances de l'Etat insuffisantes pour les propriétaires, ont conduit les sinistrés à se contenter d'appartements au sein d'immeubles collectifs générant ainsi de nouvelles « co-propriétés » (Tardif, 1989).

« S'ils abandonnaient ainsi la propriété individuelle c'est qu'ils y étaient poussés par un vif désir de rentrer le plus tôt possible à Saint-Nazaire. En revanche ils s'engageaient à assumer leur part des responsabilités dans l'entretien général des bâtiments et des jardins ainsi que le fonctionnement des services d'intérêts communs. Un tel régime suppose évidemment que certaines précautions soient prises : aussi a-t-il été établi des cahiers des charges dont la précision s'est accentuée avec le temps et la défense de l'intérêt commun a été généralement confiée à un syndic choisi par les propriétaires ». (Le Guen, 1953, p.173)

Cependant, la majeure partie des ilots préfinancés se sont traduits par la construction d'Immeubles préfinancés (2b) qui n'ont pas nécessairement poursuivi ce modèle de mise en copropriété. La coopérative BATIR avait notamment pour objectif de ne pas générer de copropriétés de terrains. Le principe consiste à édifier des immeubles sans affectations individuelles (ISAI) sur des terrains non remembrés, grâce à des avances de l'Etat ; on transfère ensuite la propriété de ces immeubles aux sinistrés dont la créance équivaut sensiblement au prix de revient du bâtiment. Ces immeubles se trouvent actuellement principalement sur les grandes avenues et formes de continuités bâties.

Le troisième principe est l'ilot prioritaire (3) qui privilégie une reconstitution collective par l'intermédiaire des groupements de sinistrés et coopératives. Après un remembrement des ilots par les services de l'urbanisme, la reconstruction s'effectue par ilot suivant des normes d'espacements et d'architecture, appuyée par un pré-financement de l'Etat.

Si cette analyse permet de mieux comprendre l'émergence de formes de copropriétés, l'analyse de l'évolution des titres de propriétés, mais également du

format juridique retenu pour la reconstruction des immeubles semble avoir peu d'incidence sur le fonctionnement des copropriétés actuellement. Elle reste en tous cas à approfondir.

c) Des propriétés en reconstruction dans le centre-ville brestois

Le plan de reconstruction

Reprenant les grands traits du *Plan Milineau*¹¹, le plan de reconstruction acte la fusion des quatre communes qui constituent le *Grand Brest*. L'arasement des remparts, vu comme une nécessité communément admise, permettait d'organiser un *ring* d'espaces verts, assez rapidement contesté par les propriétaires que la politique d'abaissement de la densité reléguait en périphérie du centre-ville.

La composition générale du plan repose sur deux axes orthogonaux, dans la tradition du *cardo* et du *decumanus* de l'Antiquité. L'un est un axe ouvert : la rue de Siam, devenue perspective principale en remplacement de l'ancienne Grande Rue marginalisée ; l'autre est un axe fermé sur lequel sont placés de nombreux édifices publics : Trésorerie, temple protestant, Banque de France, palais de justice.

À la rencontre de ces deux axes se situe le groupe d'immeubles auquel appartient l'une des copropriétés que nous étudions (Square Monseigneur Roull).

Dans un contexte où la mono-propriété - ou l'indivision familiale - était la règle, trois caractéristiques peuvent avoir eu une incidence sur les futures copropriétés :

- la relative régularité des îlots, héritée de la ville fortifiée par Vauban, n'avait pas induit la nécessité d'un remembrement massif. Nous avons vu que dans la plupart des cas, seuls les immeubles édifiés en cœur d'îlot n'ont pas été reconstruits. La comparaison des cadastres d'avant¹² et d'après-guerre permet de constater que la géométrie des parcelles et les noms des propriétaires n'ont varié qu'à la marge dans le centre-ville.
- la topographie tourmentée de l'ancienne *Grande Rue*¹³, raccordée à sa voisine par un escalier, a nécessité des ajustements fonciers. Une partie des propriétés riveraines a donc fait l'objet de réorganisations, à partir de zones « d'égale valeur » établies à partir de la rue de Siam, désormais rue principale.
- La structuration du plan néo-classique élaboré par Jean-Baptiste Mathon impliquait notamment la construction d'une figure de « château » autour de l'hôtel de ville, à partir duquel s'organisait l'axe de la principale perspective de la ville.

¹¹ Du nom de l'architecte municipal, auteur du PAEE issu de la loi de 1919.

¹² Les archives de Brest avaient été préservées et le cadastre était donc resté disponible, ce qui ne fut pas le cas pour toutes les villes.

¹³ La *Grande Rue* entaillait le plateau principal de la rive gauche, qui restait à niveau presque constant à 30 m du niveau de l'eau, pour descendre en pente douce jusqu'à la rive.

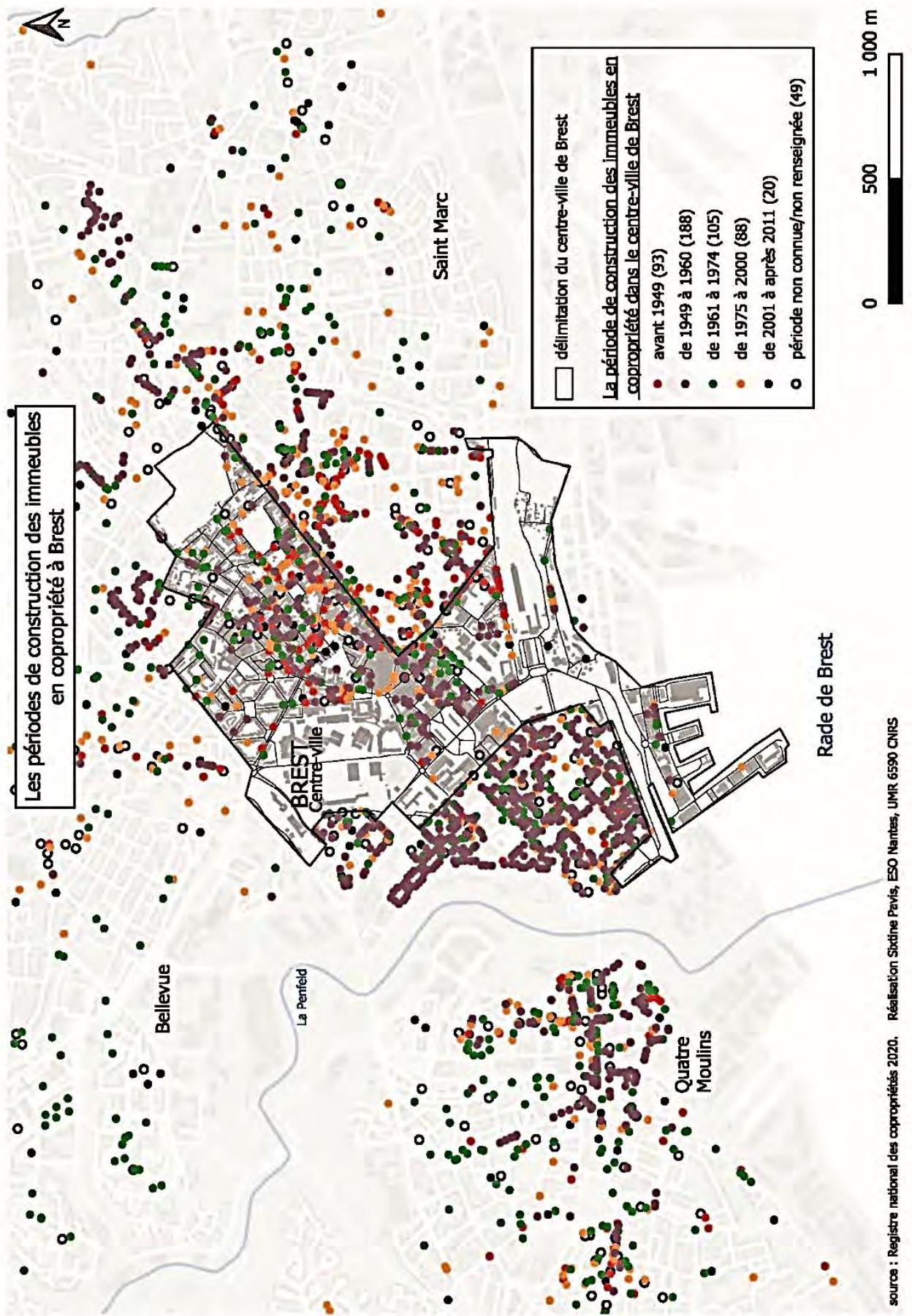
Sur un axe perpendiculaire, la réalisation de figures monumentales dédiées aux autres services publics s'est traduite par la nécessité d'organiser une composition spécifique, qui ne pouvait s'accommoder du foncier d'avant-guerre. C'est ainsi que le recours aux immeubles préfinancés s'est imposé, comme nous l'évoquions en introduction.

Enfin, la progressive évolution des propriétés reconstruites s'est faite au gré des successions et des reventes, à partir de la propriété originelle. La mise en place des copropriétés de droit commun n'a pu advenir que dix à quinze ans après la reconstruction, sur la base de contrats individuels. Reconstituer la chaîne des titres de propriétés sera sans doute l'une des tâches de l'opération *Siamorphose*¹⁴ ; elle revêt un intérêt pour les historiens de la reconstruction, mais cette histoire plus ou moins occultée¹⁵ n'a que peu d'incidence sur le fonctionnement actuel des copropriétés.

Les politiques de réhabilitation des centres-villes reconstruits ont été amorcées, notamment à Brest, dès les années 1990. Des outils forgés localement ont assez tôt identifié la nécessité de mobiliser les copropriétaires, sans nécessairement trouver, dans un premier temps, un écho dans les politiques nationales. Elles ont d'abord pris appui sur les transformations de l'espace public ou sur les campagnes de ravalement, avant de tenter des opérations expérimentales (une première réhabilitation à Brest en 1992) et de déboucher, plus récemment, sur des projets de transformation plus ambitieux à l'échelle de l'îlot (*Siamorphose*, en cours d'élaboration).

¹⁴ Ce projet de régénération du centre-ville reconstruit, porté par Brest Métropole, sera détaillé dans l'axe 1.

¹⁵ L'un des copropriétaires interrogés éludait la question avec cette formule sibylline : « Vous savez, à l'époque, il y a eu beaucoup de bricolages... »





Rue de Siam et Colbert



Les cœurs d'îlots investis par les garages

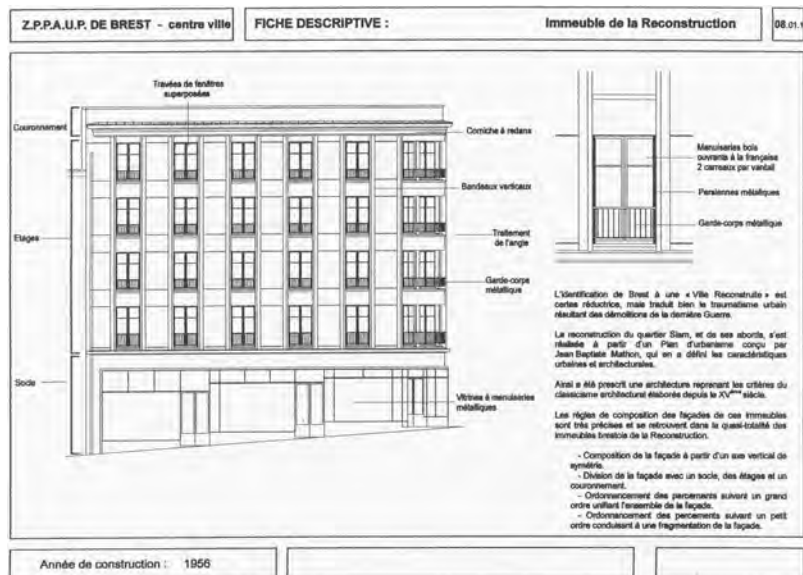


Rue Louis-Pasteur



Rue de Siam,
l'axe transversal de la ville

ZPPAUP de Brest
2001. Notice descriptive



B. Itinéraire d'une nouvelle politique urbaine des copropriétés à Brest

1) Les politiques locales à l'échelle de la ville et de la métropole de Brest : une préoccupation ancienne sur les copropriétés

a) *Le cœur reconstruit de la ville : une préoccupation qui s'impose peu à peu*

S'intéresser aux copropriétés de Brest conduit à repérer les dynamiques en œuvre tant dans l'affirmation de Brest comme ville à part entière, libérée des contingences de sa base navale¹⁶, que dans les évolutions démographiques des villes, dont les cycles de croissance et de baisse puis de renouveau se sont succédés dans le dernier tiers du XXe siècle. Comme souvent, il y a ainsi deux histoires qui se croisent : l'histoire générale de la société française et l'histoire particulière de Brest s'entremêlent.

En effet, longtemps assimilée à la présence des infrastructures de la marine nationale, la ville de Brest a engagé dès la fin des années 1950 une diversification et une extension qui lui ont permis de dépasser tant son périmètre historique (par fusion de communes voisines et par construction de nouveaux quartiers) et d'intensifier ses activités (par développement de nouvelles activités économiques et par consolidation de services d'éducation, de recherche, de santé) ... À la fin des années 1960, les estimations de population pour les années 2000 étaient ainsi portées à 400 000 habitants.

Mais la fin des années 1960 a aussi été marquée par la transformation des modes d'habiter, largement encouragée par l'évolution de la politique nationale du logement qui encourageait un accès à la maison individuelle. Brest, comme Saint-Nazaire, Lorient et même Rennes ou Nantes, a ainsi amorcé une baisse démographique (mesurée à partir du recensement de 1975) qui s'est ensuite entretenue (les évolutions ont été plus contrastées à partir de la fin des années 1980 entre les villes). Il s'agissait de pouvoir maintenir la diversité de population au sein du territoire municipal alors même que les lotissements de maisons individuelles se multipliaient à l'immédiate périphérie (dans les communes de Plouzané, Guilers, Bohars, Gouesnou, Guipavas, Le Relecq-Kerhuon et Plougastel-Daoulas).

L'attention aux habitants résidant était d'autant plus nécessaire que les seules actions publiques et la production de logement social ne pouvait suffire à enrayer l'érosion démographique. Dès 1988, une délibération de la ville de Brest exprime la nécessité d'une requalification du parc de logements de la reconstruction. Il n'en résultera qu'une intention adressée à l'ANAH dont le champ d'action est alors limité au bâti d'avant 1948¹⁷. Mais quelques mois plus tard, l'alternance municipale confirme cet

¹⁶ Prigent L. et Le Moigne M., *Coopérer par la métropole. L'agilité d'un pragmatisme brestois ?*, Paris : Autrement, juin 2023, 114 p.

¹⁷ Buord Emanuelle, Chodzo Pascale, Kerleroux Christian, *Le parc privé, une préoccupation ancienne*, Urbanisme, Hors Série n°48, avril 2014, p. 55.

intérêt. Le nouvel élu en charge de l'habitat puis de l'urbanisme (à partir de 1989), Jean-Pierre Caroff,¹⁸ conforté par la direction de l'habitat de la Communauté urbaine, a résolument pris le parti de mobiliser les copropriétaires. Une première étude approfondie des immeubles de la Reconstruction intervient dès 1990¹⁹ rapidement suivie, dès 1991, par une première opération expérimentale qui porte sur 600 logements en copropriété dans le péricentre de Brest²⁰. Particulièrement sensible aux problèmes de l'habitat, en raison de son parcours personnel au sein du mouvement du logement social, Jean-Pierre Caroff a compris que la mobilisation des copropriétaires était essentielle pour maintenir la diversité de population au sein du territoire, d'une part, et entrevoit la possibilité de pouvoir agir davantage si les copropriétaires peuvent être mobilisés. **C'est pourquoi les ménages ont été sensibilisés dès 1990 à l'importance de la valorisation de leur bien, à la nécessité d'un plan de patrimoine mais aussi à la mise en œuvre de modalités d'action concrètes comme l'instauration de provisions pour travaux et l'encouragement à disposer de conseils syndicaux.**

S'intéresser aux copropriétés de la ville reconstruite, c'est s'intéresser à une histoire en rebond : un déjà-là transformé qui reconstitue, sous une forme pourtant renouvelée, un patrimoine bâti constitué avant la guerre et reproduit dans nombre de ses caractéristiques. Les propriétaires sont revenus occuper les parcelles qu'ils possédaient avant-guerre et ont édifié, certes dans les normes nouvelles de construction, des biens correspondant à ceux qu'ils avaient perdus (Dieudonné, 1992). En effet, selon les dispositions mises en œuvre, tous les propriétaires d'un périmètre de remembrement portaient auprès d'une association syndicale leur parcelle, ou leurs surfaces. Ils recevaient ensuite un nouveau titre de propriété sur proposition de l'association, après l'avis du Commissaire nommé par le Ministre et confirmation par une Commission départementale. La procédure demeurait donc à une échelle locale mais elle pouvait prendre beaucoup de temps car les attributions se faisaient au rythme des déblocages de crédit pour la reconstruction.²¹

Le secteur aujourd'hui délimité comme la partie reconstruite de la ville est ainsi devenue au fil du temps une étape seulement du développement de la ville : « *Pour s'imaginer un avenir plus lointain que l'horizon de sa propre reconstruction, la ville renoua avec d'anciennes ambitions [...] au nombre desquelles figurait la reconquête de l'arrière-pays* »²². La situation actuelle de ce quartier de centre-ville est ainsi le résultat de sept décennies de redistribution des droits immobiliers, entre héritage, revente et acquisition, ajoutant sans doute une complexité nouvelle au

¹⁸ Jean-Pierre Caroff a été élu une première fois en tant que Conseiller communauté entre 1979 et 1983. Il est de nouveau élu en 1989 et devient Adjoint au maire de la Brest chargé de la démocratie locale mais aussi Vice-Président de la Communauté urbaine de Brest délégué à l'office HLM. Son attachement au logement social se trouve ainsi conforté et le conduit à entrer dans les instances fédérales du mouvement HLM dès 1991. Il devient président de la fédération nationale en 1997 jusqu'en 2010. Son influence à Brest est marquée par les deux mandats de Vice-Président en charge de l'habitat, entre 1995 et 2008, puis en charge de l'urbanisme entre 2008 et 2014.

¹⁹ Champot Emmanuelle, Quéré Michel, *Centre Siam, études des immeubles reconstruits : typologie, enquête, étude de réhabilitations*, Institut de Géoarchitecture, 1990.

²⁰ PIG puis OPAH expérimentale dans le quartier du Petit Paris Armoricaire, menés entre 1991 et 1997. En plusieurs interventions, 670 logements ont été requalifiés

²¹ Le Loïc, 2015, p. 169.

²² Dieudonné P., 1992, p. 190.

sujet. La copropriété n'est pas une fin, dans la partie reconstruite, mais la conséquence naturelle des décès, héritages et successions qui ont accéléré un modèle d'organisation de la propriété collective.

Dans leur ensemble, les copropriétés constituent aujourd'hui une part importante du parc immobilier de la métropole brestoise (40%) principalement concentrée dans la ville de Brest et dans les centralités des autres communes de l'intercommunalité. Les statistiques données par l'observatoire des copropriétés apportent des précisions (la dernière analyse diffusée date de janvier 2019) : 3468 copropriétés, 43 633 logements. Le seul secteur reconstruit regroupe 776 copropriétés (et 5 767 logements)²³ qui ne réunissent pas moins de 86% des logements du périmètre. Cela informe à la fois sur l'évolution de ce patrimoine, sur la morphologie bâtie et sur les régimes actuels d'occupation du quartier. Cela indique aussi pourquoi à mesure du temps et des nécessaires travaux d'entretien, les questions de gestion des copropriétés sont devenues de plus en plus pressantes et complexes.

b) Des dispositifs et outils pour agir sur les copropriétés, dans une logique partenariale entre différents acteurs

Il est important de garder en mémoire les tendances observées, qui ont parfois plusieurs formes complémentaires au cours des différentes périodes entre la fin de la reconstruction et aujourd'hui. À Brest, ce sont ainsi différentes motivations qui ont suggéré l'amorce initiale de la politique de rénovation des copropriétés. Ainsi la préoccupation partagée avec d'autres "grandes villes" tout au long des années 1980 d'une dynamisation du centre-ville s'est traduite par une opération "Cœur de ville" dès 1983, pour faire face à la diminution du nombre d'habitants. Elle survient alors que se constatent les premières atteintes du temps sur le bâti reconstruit. En effet, dès 1975, le recensement montre une baisse de population pour la ville de Brest au bénéfice de ses communes périphériques auxquelles elle vient opportunément de se lier sous la forme d'une communauté urbaine. L'ensemble institutionnel que forme alors la Communauté urbaine entretient donc un développement démographique et économique mais en large partie organisé dans ses périphéries. Et le mouvement se poursuit tout au long des années 1980 et 1990, lorsque les activités de la base navale se réduisent et que s'engage une diversification du tissu économique.

Les effets démographiques et économiques pèsent dès lors que les politiques publiques, d'une part sur l'attention accordée aux espaces publics, d'autre part sur la qualité de l'habitat. La nature du parc du secteur reconstruit renforce l'attention sur des copropriétés qui deviennent dans ce contexte une base d'attractivité. La préoccupation est partagée par plusieurs villes reconstruites françaises, ce qui conduit à rédiger, dès 1992, un plaidoyer, porté par Saint-Nazaire, Dunkerque, Lorient et Brest pour mener des opérations d'amélioration de l'habitat destinées aux secteurs reconstruits.

²³ en moyenne 7.4 logements / copropriété et grands logements (T3 T4 en moyenne)

Une synthèse historique du contexte brestois permet de replacer l'évolution démographique et les enjeux locaux généraux :

- années 1970 : baisse du nombre d'habitants
- années 1980 : stagnation de la base navale, désurbanisation
- années 1990 : diversification économique et engagement d'une reconquête sur les questions d'habitat...
- années 2000 : renforcement de cette politique et engagement dans une démarche de diversification de l'offre d'habitat. Les secteurs les plus engagés relèvent de périmètres ANRU et OPAH RU (Saint-Martin 2004) mais le secteur reconstruit est encore peu concerné par les dispositifs.
- années 2010 : le centre reconstruit devient une plus grande préoccupation, qui relie un effort de patrimonialisation (dossier ville d'art et d'histoire) à une problématique de renouvellement...

Aujourd'hui, le sujet est beaucoup plus mûr au regard d'un contexte qui encourage à la sobriété foncière et au renouvellement urbain. Les dynamiques autour des îlots de Siam en sont une démonstration.

c) Une approche par les formes bâties qui conduit aux copropriétés

La création de la Communauté urbaine marque pour l'agglomération brestoise la conclusion d'un changement de lecture des politiques d'aménagement à mener au regard des comportements des habitants. Promise à accueillir près de 400 000 habitants autour des années 2000, la ville de Brest s'est engagée dès la fin de la reconstruction dans une phase importante d'extension : de la ZUP Brest 2 (dont le programme est accepté dès 1959), jusqu'aux grands ensembles sociaux de Pontanezen à partir de 1971. Mais la croissance urbaine s'érode dès la fin des années 1960 tandis que les communes limitrophes²⁴ commencent à accueillir les premiers quartiers pavillonnaires. Les aspirations nouvelles d'une classe moyenne accédant à la propriété et les enjeux d'une diversification économique qui devait passer par la création de zones d'activités économiques ont conduit à constituer une intercommunalité capable de porter une ambition commune. C'est pourquoi, le statut de Communauté urbaine, alors le plus intégrateur, a été retenu dès 1974, permettant de mener à l'échelle intercommunale à la fois le développement économique et l'urbanisme. Le premier document intercommunal d'urbanisme date de 1977. Les enjeux d'aménagement sont bien compris comme un mélange des intérêts de la ville centre qui observe des dynamiques plus fortes à l'extérieur et ceux des autres communes qui ont cependant le souci que la ville centre ne perde pas sa capacité à déployer des équipements structurants. Une telle situation a fabriqué une logique partenariale par laquelle les projets d'aménagement ont privilégié deux entrées : la production neuve (en lotissement et sous la forme principale de logements individuels tout au long des années 1980-2010, en extérieur de la ville centre), une attention aux logements les plus en difficulté. Dès lors, on

²⁴ Ces communes limitrophes sont encore celles qui aujourd'hui ont rejoint la ville centre pour constituer Brest métropole : Plouzané, Guillevic, Bohars, Guipavas, Gouesnou, Le Relecq-Kerhuon, Plougastel-Daoulas.

comprend que les premiers sujets d'action pour la nouvelle institution et pour les structures qu'elles créaient à l'occasion, telle l'agence d'urbanisme AUCUBE²⁵ n'étaient pas ceux du secteur reconstruit.

Les préoccupations sont cependant apparues rapidement. L'agence d'urbanisme s'est intéressée dès le début des années 1990 à la période de la reconstruction. En effet, l'étonnement de la nouveauté était passé depuis longtemps, la mémoire directe commençait à s'estomper au gré des changements de propriétaire et la préoccupation historique et patrimoniale était encore absente. Toutes les villes reconstruites connaissaient les mêmes préoccupations qui traduisaient une crise d'identité²⁶. Le propos était donc technique : analyser les modes constructifs et les plans de tous les immeubles de la reconstruction du Centre-ville, poser des diagnostics à la fois sur les logements et sur les parties communes de l'ensemble des secteurs concernés, en particulier autour de la rue de Siam. La ville reconstruite avait en effet comme singularité de disposer d'un patrimoine, dans lequel l'obsolescence des conditions de vie se vérifiait sur tout un périmètre et d'une manière comparable d'une ville à l'autre. La situation est alors comparée à celle qui est relevée dans les grands ensembles construits après-guerre. Les observations portaient notamment sur une isolation phonique et thermique inexistantes ou très insuffisantes, des installations électriques vétustes voire non conformes aux normes de sécurité, des installations sanitaires et des réseaux inadaptés, des parties communes mal entretenues, une absence d'ascenseur même pour des immeubles de 3 ou 4 étages en moyenne, des façades et menuiseries sans entretien...

Ces faiblesses, en particulier la faible isolation acoustique, ont conduit à soumettre le projet d'une OPAH expérimentale dès 1992-1993. L'originalité de la proposition était double : proposer une intervention sur un bâti peu dégradé dans son ensemble (mais dont les failles étaient très bien identifiées) et engager les copropriétés dans le processus. En effet, il fallait d'entrée de jeu tenir compte des caractéristiques et de l'attitude des propriétaires, bailleurs ou occupants, dans le contexte d'une reconstruction financée grâce aux dommages de guerre. Les propriétaires des années 1990 étaient encore ceux qui avaient été indemnisés ou qui avaient hérité de cette première génération. Nombre d'entre eux possédaient des ressources modestes au regard du patrimoine dont ils disposaient. Il fallait donc un plan d'ensemble, pluriannuel pour répondre au diagnostic. Mais après le refus du projet par l'ANAH, seuls deux immeubles ont été rénovés, avec le soutien de la collectivité et une aide exceptionnelle de l'ANAH.

De nouvelles tentatives d'OPAH expérimentales ont suivi, pour d'autres secteurs brestois d'une part, dans une démarche collective de villes qui possédaient un parc reconstruit d'autre part (Saint-Nazaire, Lorient, Dunkerque...). L'ANAH a ensuite apporté son concours aux opérations qui concernaient le parc d'après-guerre.

²⁵ AUCUBE était l'acronyme pour Agence d'Urbanisme de la Communauté Urbaine de Brest et de ses environs.

²⁶ Les signes de reconnaissance et de repère dans la cité avaient disparu et se traduisaient par une absence ou une insuffisante perception de l'image, "une absence d'historicité (et non d'histoire)" selon l'expression du rapport "4 agglomérations. Un enjeu en commun : un centre ville reconstruit", élaboré en 1990 par l'AGUR pour Dunkerque, l'AUCUBE pour Brest, la DGAU pour Lorient et la DDRN pour Saint-Nazaire.

Pour disposer d'une meilleure information sur les caractéristiques du logement, l'observatoire de l'habitat a été créé en 1998 (renouvelé en 2014 puis 2021) par l'ADEUPA et par l'intercommunalité. Ses objectifs sont d'une part de mieux comprendre les dynamiques de l'habitat à l'échelle de la communauté urbaine de Brest, d'autre part de mobiliser l'ensemble des acteurs, y compris les acteurs privés (ce sont ces acteurs privés qui renseignent la base, signe d'une confiance construite peu à peu). Cet observatoire n'est bien sûr pas l'apanage des seuls acteurs brestois. La connaissance des marchés locaux de l'habitat est une préoccupation partagée si bien que **l'ANAH publie en 2005 un rapport qui lui est consacré**²⁷, et son intérêt de l'Observatoire reposait sur une analyse transversale. Un observatoire des copropriétés a complété le dispositif à partir de 2014²⁸, avec de nouvelles informations sur le parc privé.

D'autres dispositifs se mettent peu à peu en place et poursuivent le même objectif : coordonner toutes les personnes physiques et morales qui peuvent mobiliser des informations mais aussi participer à maintenir la dynamique d'un territoire qui connaît à la fois peu de vacance et peu de mouvement de marché comme le rappelle alors l'ADEUPA.²⁹

Les temps de mobilisation autour des copropriétés du centre-ville reconstruit :

1980's : préoccupation sur les copropriétés alors que la démographie brestoise diminue (le phénomène se poursuit tandis que d'autres villes ont renversé le mouvement par la suite)

1992 : plaidoyer collectif (Saint-Nazaire, Dunkerque, Lorient et Brest) pour des OPAH expérimentales sur les centres villes reconstruits (refusée par l'ANAH)

1998 : Observatoire des copropriétés

2012 : création de Tinergie

2013 : Colloque club prisme à Brest

2016 : création du volet copropriétés de Tinergie

2021 : lancement de l'AMI « démonstrateurs de la ville durable » (Brest Métropole)

2022 : 10 ans de Tinergie (série d'animations tout public est organisée la première quinzaine de novembre dans le cadre de la COP locale)

2023 : 3eme Forum des Copropriétaires

²⁷ Le Driant et alii, 2005

²⁸ ADEUPA, Observatoire de l'habitat, Brest, n° 69, avril 2015. Ce nouvel outil a été progressivement enrichi. De recueil d'études sur des secteurs géographiques, il est devenu une plateforme d'indicateurs régulier, à partir des bases de données disponibles - cadastre, impôts, registres d'immatriculation... Les informations qualitatives des syndics ont été remplacées par des données plus factuelles qui permettent de mieux saisir la dimension économique. Ces informations fournissent des indicateurs de fragilité utiles pour engager des programmes opérationnels, pour délimiter les périmètres d'études et pour mener une veille du parc. Il faut pouvoir, en plus, maintenir le contexte des échanges avec les syndics.

²⁹ ADEUPA, Observatoire de l'habitat du pays de Brest, n° 60, mai 2014. L'observatoire confirme une dynamique de marché très ralentie, tant pour les constructions neuves que pour l'ancien, provoquant une quasi-stabilité des prix

Tableau 1 : Dispositifs et études relatifs à la réhabilitation à Brest

Dispositif / Etudes	Période	Animation
Centre Siam, études des immeubles reconstruits : typologie, enquête, étude de réhabilitations	1990	AUCUBE
OPAH-RU Saint-Martin	2004	
OPAH-RU Recouvrance	2011	
Tinergie, plateforme locale au service de la rénovation énergétique	2012 puis 2015 pour les copropriétés	Energence, SEMPI
OPAH-RU multi-sites Recouvrance, Haut-de-Jaurès, Kérinou	2016	Brest métropole, SEMPI
POPAC	2018-2022	Brest métropole, SEMPI, Soliha
POPAC	2022-2025	Brest métropole, SEMPI, Soliha
SIAMORPHOSE, projet de régénération du centre-ville reconstruit dans le cadre de l'AMI Ville durable	2022-2035	Brest métropole, Brest métropole Aménagement
Forum des copropriétaires	2023	Brest métropole

Finally, studies and tools have been applied to the reconstructed sector, putting the emphasis on the co-ownership. **Ces outils sont importants car ils marquent bien une volonté d'intervention et une compréhension que le problème démographique de Brest est aussi un problème d'attractivité comparative** : il fallait donc disposer d'une diversité d'offre de logements, in particular in the center of the city. However, the tools were not sufficient as they have been little mobilized due to a lack of time and human resources. Or, these two resources are indispensable to address the issues raised by the co-ownership and to be able to propose actions and realizations that are totally satisfying.

d) Quelle attention particulière au secteur reconstruit ?

The city center was not in a position to be able to benefit from national devices or tools of intervention as it did not correspond to any of the situations identified at the national scale : it could not correspond neither to a Prioritary Quarter of the City, nor to a degraded quarter... It did not show any particular signs of problems. Such a visible absence of problem has not facilitated the mobilization of external partners (in particular the sensitivity of the State which privileges rather the situations the most critical to intervene). Thus, this absence of difficulty

majeure, malgré une attention de la collectivité et une sensibilisation des acteurs locaux, a sans doute contribué à ce que les actions et les financements soient repoussés. **Or, peu à peu, les indicateurs tendent à montrer des signes de plus en plus forts de fragilité.**

Description synthétique du secteur reconstruit :

Pour comprendre le contexte du secteur reconstruit de Brest, quelques informations constituent un résumé utile :

- Une population active (62%), aisée, aux formes contrastées : d'une part des propriétaires anciens, installés de longue date dans le quartier... De l'autre une nouvelle population, plus jeune et plus attentive aux caractéristiques actuelles d'une vie urbaine (notamment commerciales et de loisirs). Ces deux populations cohabitent aujourd'hui au sein du quartier. Une récente étude menée pour l'ADEUPA donne une idée de cette situation :
- Des investisseurs et des propriétaires occupants à part environ égale (ce qui implique une capacité de forte volatilité du marché mais aussi de fort renouvellement de la population résidente) ;
- Des logements de grandes tailles à un coût qui reste encore accessible tant en achat qu'en location (ce qui a conduit d'ailleurs à constater une brusque hausse de l'immobilier au cours des dernières années, tout en restant dans des niveaux de prix très éloignés d'autres villes "métropoles"). Ainsi, le coût de l'immobilier est-il relativement élevé (2 326€/m², supérieur aux prix de la métropole) par rapport au reste du territoire mais peut apparaître très abordable pour de jeunes cadres ou pour des investisseurs.
- 37% des surfaces dédiées aux activités économiques... Cette situation a d'ailleurs justifié la concentration de nombreuses aménités autour du centre pour en intensifier l'usage : multiplexe, salle de spectacle, médiathèque et bien sûr la première ligne de tramway dont le tracé suit la dorsale des activités économiques du territoire ;
- Une forte présence de la voiture qui est sans doute à la fois une cause et une conséquence du retard pris dans le déploiement des transports publics en site propre. La première ligne de tramway a ainsi été inaugurée en 2012 ; la deuxième ligne est en construction ainsi qu'une ligne de "bus à haut niveau de service".
- Un sol instable et imperméable
- Un paysage urbain défini par des cœurs d'îlots minéraux.
- Un bâti qui « vieillit plutôt bien » même s'il est nécessaire d'effectuer des travaux, notamment de mise aux normes / un contraste recto/verso des bâtis assez flagrant : des façades sur rues en bon état et des façades sur cœurs d'îlots dégradées / un problème de gestion plus qu'un problème structurel du bâti ?
- Des politiques patrimoniales en œuvre dans un secteur réglementé : SPR, Site Patrimonial Remarquable (anciennement ZPPAUP puis AVAP). Cela donne des rôles importants aux Architectes des Bâtiments de France.

En raison de ses caractéristiques qui semblaient réclamer peu d'interventions urgentes, les attentions opérationnelles et les actions se sont portées sur les quartiers alentours avant de se porter sur le cœur de ville, devenu celui de la

métropole. **Mais l'absence d'interventions est peut-être moins la conséquence d'un manque d'attention et d'intention (en particulier dès le début des années 1990) que d'un manque d'outils pour agir. L'impossibilité à faire aboutir des propositions comme l'OPAH expérimentale Copropriétés sur le secteur Centre-Siam en est une illustration.** De fait, une politique locale en faveur des copropriétés existe bien à l'échelle de la métropole, mais aucun dispositif n'a été jusqu'ici attaché au cœur de ville. Dès lors, comment est-il possible d'agir sur les copropriétés de ce secteur ? **Le problème est posé avec constance depuis une trentaine d'années.** Mais c'est une réponse à un appel à manifestation d'intérêt laissant une large place à l'innovation qui va permettre de reposer des objectifs ambitieux pour une politique publique de réaménagement du centre reconstruit capable de mobiliser les copropriétés. Deux hypothèses doivent alors être envisagées pour comprendre la dynamique d'un tel projet : **changer l'échelle d'action en travaillant du logement à l'îlot ; changer d'échelle de temps et d'intervention en passant d'une politique curative avec les OPAH-RU à une politique préventive.**

2) Les petites copropriétés du centre-ville brestois comme objets urbains avec le projet Siamorphose

En mars 2022, la préoccupation sur les copropriétés du secteur reconstruit, présente de différentes manières depuis les années 1980, comprise comme un enjeu majeur du territoire au regard du vieillissement et de l'obsolescence du parc, trouve une opportunité de se transformer en une politique publique. La métropole avait en effet déposé une réponse à un appel à manifestation d'intérêt lancé dans le cadre du plan d'investissement France 2030 et du 4e Programme d'investissements d'avenir. Les Ministères du Logement, de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, le Secrétariat général pour l'investissement, enfin la Banque des Territoires et l'ANRU avaient lancé quelques mois plus tôt, en mai 2021, un programme intitulé « Démonstrateurs de la ville durable ». L'objectif était « d'identifier des projets territoriaux apportant des réponses aux quatre défis de la ville durable : résilience, inclusion, sobriété et productivité urbaine³⁰, autrement dit, de créer un réseau national de territoires innovants, en illustrant la diversité des enjeux de transition écologique et de développement durable.

Le projet brestois est baptisé « Siamorphose »³¹ (avec pour slogan « innovons ensemble pour valoriser le centre-reconstruit de Brest ») et se préoccupe plus particulièrement de la métamorphose de la rue de Siam et de ses alentours. Portée par Brest métropole et pilotée par BMA³², ce projet entend enclencher le

³⁰ Voir les informations sur ce programme sur le site internet du gouvernement : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/liste-des-laureats-demonstrateurs-ville-durable-france-2030/>. Site consulté le 28 juin 2024.

³¹ Le nom de projet « Siamorphose » a été révélé lors du copil de juin 2023, appelé jusqu'alors « l'AMI ». Tifenn Quiguer, élue à la ville, évoque cette nouvelle sémantique en expliquant que le projet sera désormais « plus incarné ».

³² L'acronyme signifie Brest Métropole aménagement qui est la SEM et SPL de la collectivité).

renouvellement du centre reconstruit, dans le prolongement des préconisations du studio Paola Viganò dans un plan guide pour le Cœur de métropole et la Penfeld.³³ Lancé juste après la pandémie de 2020-2021, il entend organiser une politique d'intervention publique autour de 5 stratégies :

- augmenter l'attractivité résidentielle en investissant sur la qualité du bâti, ses performances, son potentiel de transformation ;
- multiplier les fonctions et la multifonctionnalité du centre-ville (habitat, commerce, artisanat, culture, art...) et adapter les bâtiments pour le revitaliser ;
- augmenter les espaces perméables pour gérer les eaux pluviales en surface et lutter contre les îlots de chaleur ;
- retrouver de la nature en ville en requalifiant l'espace public et les cœurs d'îlot
- dessiner l'espace pour impulser de nouveaux comportements liés aux mobilités et améliorer la qualité des espaces ouverts et publics.

L'importance de la qualité de l'habitat (en termes thermiques, acoustiques, d'accessibilité...) et de logements plus spacieux, l'importance de disposer d'espaces de nature au plus près sont autant d'orientations qui sont inspirées directement des enseignements tirés de la crise sanitaire.

Pour rendre opérationnel le projet, la métropole a inscrit dès son cahier des charges sa volonté de mettre en mouvement l'ensemble des acteurs, privés et publics, et des habitants, en travaillant notamment sur la conception d'un modèle juridique et économique destiné aux copropriétés, y compris pour les parties les moins investies jusqu'alors qui étaient les cœurs d'îlots.

La démarche se veut innovante à plusieurs titres : d'une part, il s'agit bien de soutenir directement des copropriétés dans une opération de rénovation-régénération (ce soutien est à la fois juridique et financier) ; d'autre part, le principe de l'appel à projet est décliné jusqu'aux copropriétés, resserrant ainsi progressivement le nombre de démonstrateurs. En effet, la nature expérimentale du projet rend nécessaire de communiquer sur ses objectifs et sur son processus³⁴. Un premier temps d'incubation du projet s'est ouvert dès 2021 par des analyses et diagnostics **du périmètre des 96 îlots retenus** (soit environ 660 logements et 8700 habitants). Plusieurs études sont menées pour poser un diagnostic complet tant sur les enjeux techniques du bâti que sur les dynamiques urbaines à envisager. Sur les questions urbaines, un travail a été mené par une équipe d'étudiants et d'enseignants de l'Institut de Géoarchitecture afin d'imaginer de premiers scénarios sur les pistes d'aménagement et de recueillir les premières impressions des habitants sur les intentions du programme³⁵. L'ADEUPA, pour sa part, a présenté dès décembre 2022 une "mise en contexte et des perspectives" dans un dossier de synthèse

³³ Studio021 Paola Viganò, Plan guide Brest 2040 Ville paysage en transition. Une vision pour le cœur de la métropole et la Penfeld, Brest métropole, mars 2024, 196 pages

³⁴ Boishult Eudeline, "Projet Siamorphose : rénover le centre ville d'ici 2032", Ouest France, 6 juillet 2023.

³⁵ Baquer L., Tanguy A., Rocquigny M.-C. de, Godère A., Syz M., Arnaud Q., Les cœurs d'îlots reconstruits, un potentiel à relever ?, Brest : Géoarchi, mars 2022, 75 p.

résumant toutes les données clés, depuis la démographie jusqu'au sol et au climat³⁶, tandis que le CEREMA avait commencé à travailler à une analyse des contextes à l'échelle des bâtiments et doit par la suite modéliser les projets possibles. Un groupement interdisciplinaire, le bureau d'études AIA,³⁷ a ensuite été mandaté pour accompagner BMA dans l'avancement de toute l'opération. Ce bureau d'études est en particulier chargé de mener le diagnostic approfondi sur 10 îlots identifiés parmi l'ensemble **pour retenir ensuite les deux qui seront susceptibles d'entrer en phase de chantier**³⁸.

Cette accumulation d'études et de diagnostics était nécessaire pour fixer au mieux les enjeux et les interactions entre toutes les échelles. Illustration de la complexité de ces interactions, le pilotage de l'AMI est mené à partir de plusieurs structures emboîtées : un comité technique restreint, qui est l'organe décisionnel, un comité technique élargi qui se charge des thématiques, un comité de suivi élargi qui est informé des avancements et des résultats³⁹. Le comité technique restreint, qui est véritablement l'équipe pilote et décisionnelle, est composé d'un représentant de la direction des aménagement et équipements métropolitains, de la direction de l'habitat, de Brest métropole aménagement, de Brest métropole Habitat, de la SEMPI, de l'ADEUPa et du CEREMA. Il se réunit une fois par mois et rythme l'avancée de l'AMI par les études, leur réception, l'organisation de la concertation... Le comité technique élargi accueille en plus l'EPFL, la fédération des ascensoristes, le SGC29, l'architecte des bâtiments de France, un représentant du club PRISME et le laboratoire de recherche Géoarchitecture. Enfin, le comité de suivi élargi comprend les élus mobilisés sur le projet (Tifenn Quiguer vice-présidente en charge de l'urbanisme et de l'aménagement, Yohann Nédélec en charge des mobilités et des grands projets et Patricia Salaun-Kerhornou, en charge de l'habitat, de l'hébergement et de la politique de la ville). Il se réunit une fois par an pour tirer un bilan et engager les étapes suivantes.

Une longue phase de concertation a été engagée dès septembre 2023 par une réunion publique puis différents temps d'information, de cafés débats, d'ateliers

³⁶ Régénération du centre-ville reconstruit. AMI "démonstrateur de la ville durable", Brest : ADEUPA, Décembre 2022, 88 p.

³⁷ AIA est composé de 3 pôles : AIA Territoires, AIA Environnement et AIA Ingénierie. Le bureau d'études a été mobilisé pour toute la durée de l'étude, soit 2 ans et demi avant d'en arriver à l'étape de préprogrammation sur les îlots expérimentateurs retenus.

³⁸ Si la lecture des documents publics tend à montrer que les différentes étapes semblent parfaitement établies ainsi que les objectifs à atteindre, les opérations ont montré plus de souplesse en réalité. Ainsi, la liste de 10 îlots s'est arrêtée à 11 et même conservé une possibilité supplémentaire afin de réduire le risque de ne pas trouver les 2 îlots expérimentateurs. Toutes les démarches et toute la communication ont consisté à rassurer et convaincre de la faisabilité les différentes parties prenantes, habitants, syndicats mais aussi élus.

³⁹ Ces différents comités accueillent des représentants des directions de la métropole (Habitat, Aménagement des équipements métropolitains, culture, écologie urbaine), les institutions associées qui sont les leviers d'action sur le territoire (BMH qui est l'OPH de la métropole, BMA, ADEUPa, SEMPI), des partenaires extérieurs publics et privés (CEREMA, le cabinet AIA). Enfin, d'autres prestataires sur des missions plus spécifiques : une agence de communication, une AMO de concertation (CERUR puis Le Bruit qui Court) et une AMO juridique en raison des caractéristiques du travail à mener, du logement à l'îlot et l'espace public (SJM Avocats). L'AMO juridique a pour mission de rassembler des exemples de montages opérationnels pour les projets et de proposer des mécanismes incitatifs pour les copropriétaires.

avec les habitants pour informer, expliciter les dispositifs, les objectifs, les modalités juridiques, les partenaires et les calendriers. **Trois cafés débats ont été organisés pour partager les enjeux de transformation du centre reconstruit.** Chacun d'entre eux a réuni environ 80 personnes³⁶. Dans le même temps, l'étude des îlots a été organisée pour recueillir la parole des habitants actuels du centre reconstruit autour du diagnostic, de leur îlot rêvé puis de leur îlot établi. L'ensemble des opérations, les études, les phases d'implication des habitants, les appels à participation ont permis de définir **la liste des 10 îlots, objectif de la première étape.** Mais les critères de sélection sont difficiles à poser : faut-il retenir des îlots représentatifs de la moyenne des îlots ? Faut-il plutôt retenir des îlots dont les problèmes peuvent être identifiés et pour lesquelles des solutions techniques sont déjà connues ? **Les points de vue peuvent diverger sur le choix, selon qu'il s'agisse ensuite de faire exemple par la proximité des contextes ou par la capacité de résoudre les difficultés, par la complexité technique ou par la mobilisation des copropriétés.** Certaines difficultés sont en effet apparues à mesure des diagnostics. Par exemple, si la complexité de la propriété foncière était déjà une caractéristique anticipée, **l'ampleur de l'émiettement était sans doute sous-estimée, en particulier dans les cœurs d'îlots.** Au fil du temps, ces espaces ont été occupés par des garages, vendus, parfois plusieurs fois, indépendamment des autres parties de l'immeuble. Cela peut ajouter une vingtaine de lots et autant de propriétaires ! Or, il faudrait l'unanimité pour pouvoir reprendre la maîtrise du foncier. **L'un des défis de Siamorphose se situe dans cette capacité à reconstituer un patrimoine et une gestion commune dans ces espaces jusqu'alors peu investis y compris par les acteurs privés.** Retenir 10 îlots parmi 96 est demeuré un choix crucial pour la suite car cette sélection fait ensuite l'objet d'un diagnostic renforcé. Si les principes ont été clairement établis et explicités dans les documents publics pour montrer une cohérence et une maîtrise du processus, les opérations ont montré plus de souplesse en réalité. Ainsi, la liste de 10 îlots s'est arrêtée à 11 et a même conservé une possibilité supplémentaire afin de réduire le risque de ne pas **trouver les 2 îlots expérimentateurs.** Dans la phase de préprogrammation, ce n'est finalement pas 2 îlots qui sont étudiés mais 3 (îlots 11, 5 (9) et 50 (49)) tandis que sont conservés en veille 4 autres îlots qui ont engagé de leur côté des démarches de projets⁴⁰. Toutes les démarches et toute la communication ont consisté à rassurer et convaincre de la faisabilité les différentes parties prenantes, habitants, syndicats mais aussi élus, tout en laissant ouvertes les options les plus favorables.

Cette première étape aura également permis de préciser les intentions d'aménagement :

- Énergie et gestion des ressources ;
- Qualité des logements et des espaces communs
- Végétalisation

⁴⁰ Les 4 îlots sont : îlot 42 en raison d'un appel à projet en cours pour surévaluation ; îlot 18, qui poursuit la dynamique de la PAM ; îlot 60, qui a une propriété publique sur un immeuble ; îlot 76 pour lequel la copropriété est en réflexion sur le cœur d'îlot. Information extraite du Comité technique du 23 février 2024.

- Nouvelles manières d'habiter et de vivre ensemble
- îlots métropolitains

Finalement, lorsque les deux îlots seront identifiés et connus, ils pourront faire l'objet d'une programmation. Si cette sélection est validée, la banque des territoires apportera le financement des travaux pour permettre d'engager la phase opérationnelle entre 2025 et 2032. **Le projet engage une nouvelle orientation des pratiques, mais aussi du périmètre d'action. Il s'appuie en effet sur l'engagement direct des copropriétaires et porte désormais sur des îlots et non sur des copropriétés, permettant d'envisager enfin les articulations entre les différentes échelles : le logement, l'immeuble, l'îlot et les espaces publics extérieurs.**

Mais chaque étape réserve son lot d'incertitudes : sur la mobilisation des habitants et des copropriétés, sur les motivations des syndicats et leur capacité à accompagner le projet, sur la permanence dans le temps de l'implication de tous les partenaires. Si le choix des deux îlots démonstrateurs est si crucial, **c'est d'abord parce qu'il s'agit de réunir les meilleures conditions pour parvenir à réaliser les travaux.** Les grands jalons du projet disent bien toute la prudence : après les phases de diagnostic de l'existant et des études, de la concertation et des intentions d'aménagement, entre juillet 2023 et mai 2024, **l'enquête de "mobilisation des propriétaires" a été lancée en juin 2024.** En septembre, se tiendra une restitution complète de la concertation mais aussi l'annonce du choix des deux îlots retenus pour l'expérimentation. À l'automne 2024, il s'agira de concevoir les programmes de travaux avec les **propriétaires volontaires**, jusqu'en janvier 2025. Si le jury de la Banque des territoires donne son accord au printemps 2025, les travaux seront engagés puis évalués pour permettre ensuite leur duplication.

En effet, **l'un des enjeux de l'opération *Siamorphose* est sa capacité à monter en généralité. Au-delà de la capacité d'innovation et de démonstration tant dans les dispositifs participatifs, dans l'accompagnement des copropriétés que dans les processus techniques,** le défi repose sur la capacité de répliquabilité à l'échelle du secteur reconstruit, à l'échelle de Brest, enfin peut-être à l'échelle des villes reconstruites. L'ambition pour la collectivité est évidemment celle d'un patrimoine à entretenir, à préserver alors qu'elle est dans une AVAP, mais aussi à améliorer sur les plans de l'acoustique, de l'accessibilité, plus largement de l'habitabilité, y compris dans le cadre urbain. Mobiliser les copropriétés dans un tel projet participe donc pleinement aux dispositifs de renouvellement urbain. Et l'enjeu est autant économique qu'urbain : pour mobiliser les propriétaires et les copropriétés, il faut démontrer l'intérêt de l'investissement et s'assurer de la soutenabilité d'un modèle économique qui reste à construire.

Brest
MÉTROPOLÉ & VILLE

**RE-
INVENTONS
"VILLE"**

BMA
LA VILLE DANS TOUTES SES DIMENSIONS

INVITATION RÉUNION PUBLIQUE

siamorphose

Innovons ensemble pour valoriser le centre reconstruit de Brest

Mardi 26/09 - 18h
Salon Richelieu
Hôtel de Ville de Brest

Dans le centre reconstruit de Brest, le projet Siamorphose a pour objet d'expérimenter la rénovation de deux îlots urbains « démonstrateurs ». Cette expérimentation a pour but de créer un modèle de rénovation des bâtiments soutenable, répliquable au reste du quartier et au-delà. En incitant les propriétaires à s'engager chacun à leur niveau et avec le soutien des acteurs publics, ce projet contribuera à la transformation du centre reconstruit de Brest.

Les objectifs de Siamorphose

- Agir sur le confort des logements** : en améliorant les performances thermiques et acoustiques, l'accessibilité des immeubles...
- Améliorer le cadre de vie** : création d'espaces extérieurs (balcons, loggias, jardins d'hiver)...
- Partager et mutualiser les usages** : à l'échelle de plusieurs immeubles, développer des espaces collectifs pour le stationnement des vélos, la gestion des déchets, jardins partagés...
- Faire une place à la nature en ville** : lutter contre les îlots de chaleur et désimperméabiliser les sols
- Rendre le centre reconstruit attractif pour tous** : répondre aux besoins spécifiques des familles, des personnes âgées, des étudiants...

Une implication indispensable de tous les acteurs du quartier

Afin d'atteindre les objectifs de transformation du quartier, il est indispensable que les acteurs du centre reconstruit se mobilisent : propriétaires, syndicats de propriétés, locataires, usagers, associations, acteurs économiques...

À L'ORDRE DU JOUR DE CETTE PREMIÈRE RÉUNION PUBLIQUE :

- une présentation globale du projet Siamorphose ;
- un tour d'horizon des temps de participation : ateliers de quartier et café-débats thématiques qui démarrent dès le mois d'octobre ;
- un temps d'échange avec les élus référents et l'équipe projet.

Plus d'informations : <https://jeparticipe.brest.fr/> / https://www.brest-bma.fr/le_projet/siamorphose/

Le forum des copropriétaires Conférence-débat



Des habitants vont réfléchir au centre reconstruit

Le projet Siamorphose, porté par Brest Métropole aménagement, entend impliquer des habitants du centre reconstruit pour participer à la rénovation de deux îlots. Une réunion publique se tenait hier soir.

David Cormier

Quelque 120 enracinés du centre reconstruit ont apporté une densité certaine au restaurant du même nom, « Enracinés 1 », place Wilson, hier en début de soirée, deux heures durant. S'y déroulait une réunion publique sur le projet Siamorphose, qui doit expérimenter la rénovation de deux îlots urbains démonstrateurs. Pour transformer ensuite ce secteur et servir de modèle à d'autres villes.

Urbaniste Daniel Le Couëdic, professeur émérite et ancien directeur de l'Institut de géoarchitecture de l'Université de Bretagne Occidentale, à Brest, est brillamment revenu en arrière, afin de mieux faire comprendre les atouts et problèmes urbanistiques actuels. « On reconstruit tout Brest après la guerre, y compris la partie endommagée par l'explosion du navire Ocean Liberty en 1947, et avec une pénurie de ciment, en moins de temps qu'il n'en a fallu pour rénover les Capucins, à partir des concours d'architectes ! Sur des pieux, par endroits. Mais c'était remarquablement recons-



Près de 120 personnes ont participé à la réunion publique sur le projet Siamorphose, ce jeudi soir chez « Enracinés 1 », restaurant de la place Wilson, à Brest.

truit, il n'y a pas eu de sinistre, ce qui est un grand mystère ! »

D'avantage végétaliser la place Wilson ?

Marie Chabrol, responsable d'opération de l'agence d'urbanisme AIA Territoires, a évoqué « la nouvelle donne écologique et climatique ». Le problème ardent dans le centre reconstruit de l'imperméabilisation des sols, qui « crée des îlots (*) de chaleur ». Elle a évoqué l'idée de retravailler ce qui aurait dû être un axe secondaire par rapport à Siam, qui va de la rade à la Penfeld. Végétaliser d'avantage le square Wilson, par exemple. Quant à l'habitabilité, la question des jardins-côté-cour, de l'isolation phonique et thermique (en préservant les façades protégées côté rue), l'agrandissement de certains appartements ou des surélévations, ce sont des sujets en réflexion aussi. Ce qui a suscité deux ou trois interventions de riverains quant au coût de

ces interventions, notamment pour les copropriétés. « Siamorphose devra innover sur le plan financier, technique et juridique », leur a-t-il été répondu.

Bref, après cette réunion, qui suivait celle en mairie fin septembre, il est temps de passer à la suite : des ateliers plus concrets sur les îlots, avec des habitants. Ce sera pour les quatre mois à venir.

*Le mot de la soirée, NDLR !

Le calendrier

Les cafés-débats thématiques : le 14 décembre à 18 h 30, « L'îlot : un objet singulier » ; le 1er février à 18 h 30, « Enjeux environnementaux et de transition » ; Les ateliers de concertation pour imaginer l'avenir des îlots : le 9 novembre, « Diagnostiquer le fonctionnement des îlots » ; le 30 novembre, « Réviser l'îlot demain » ; le 18 janvier, « Tester de nouveaux aménagements pour de nouveaux usages ».

Le projet Siamorphose Cafés-débats, ateliers et réunions publiques



3) L'attention aux copropriétés du secteur reconstruit : une préoccupation constante qui se traduit aujourd'hui en une expérimentation

S'intéresser au secteur reconstruit de Brest conduit naturellement à se préoccuper des copropriétés. C'est en effet une conséquence immédiate de la morphologie urbaine et des dispositifs qui ont dû être mis en œuvre au moment de son édification. Le parc aujourd'hui disponible possède donc des caractéristiques spécifiques qui en font un terrain particulier pour les politiques publiques : une forte homogénéité des modalités techniques de construction, mobilisées dans une période courte de quelques années, entre 1946 et 1963 ; une même évolution vers des pathologies logiques au regard des transformations des normes tant techniques que de confort (sur les qualités thermiques, acoustiques, d'accessibilité) ; une propriété essentiellement privée et très divisée. Mais d'autres caractéristiques, de l'ordre des fonctions et des symboliques urbaines viennent encore complexifier la compréhension du territoire pour qui négligerait l'histoire.

Le parc constitue en effet à la fois le cœur de la ville, centre de gravité géographique, et le rappel d'un manque de lieux historiques. Et cette spécificité propre à beaucoup de villes reconstruites modifie les formes d'occupation du bâti, par des habitants qui ont conservé leur bien au fil des décennies, ou ont acheté pour bénéficier des aménités de la centralité sans que toutefois l'investissement ait un impact sur le bâti. Voilà bien l'ordinaire d'un paradoxe des dynamiques de l'habitat : le maintien d'une relative attractivité et des valeurs immobilières, une faible vacance mais en même temps, un attrait insuffisant pour engager une dynamique autonome de valorisation de l'habitat par les copropriétés.

Le constat a été posé très tôt, dès les années 1980, par les élus et les cadres d'une institution qui s'est engagé dans une logique de politiques publiques très intégrées qui portaient leur attention non seulement sur les transformations de la ville centre (Brest) mais aussi sur les effets observés sur ses voisins proches (réunies au sein de la Communauté urbaine puis de la métropole). La mise en place d'un observatoire de l'habitat, renforcé ensuite par un observatoire des copropriétés, a permis de repérer précisément les différents enjeux du territoire : l'homogénéité d'un bâti pavillonnaire en couronne, les enjeux sociaux et urbains des grands ensembles, mais aussi les dynamiques propres au secteur reconstruit qu'il était indispensable d'entretenir et d'améliorer sans attendre la survenue de difficultés. **Au-delà du constat, la volonté d'agir s'est exprimée par les initiatives prises pour dépasser les dispositifs d'accompagnement nationaux qui ne prenaient pas en compte un contexte si particulier.** Les ressources publiques disponibles étaient bien sûr insuffisantes au regard des besoins. Dès lors, dès les années 1990, une attention a été portée aux copropriétés comme levier d'action et de suivi, dans l'objectif d'encourager à valoriser le patrimoine bâti... Et cette attention s'est exprimée non seulement auprès des copropriétaires mais aussi auprès des conseils syndicaux qui pouvaient ainsi se mobiliser et engager un dialogue construit avec les syndicats. Faute de disposer d'outils spécifiques adaptés, les actions ont été engagées

avec une constance des objectifs mais une agilité dans les procédures utilisées, les instruments mis en œuvre, au gré des dispositifs nationaux.

Un changement intervient sans doute dans le cadre de l'expérimentation que permet Siamorphose en réponse à l'AMI des démonstrateurs de la ville durable. En effet, pour la première fois, il semble possible d'expérimenter une démarche qui puisse à la fois porter "attention aux acteurs", développer en amont une démarche de prévention plutôt que de réparation. Il s'agit aussi d'engager une démarche d'amélioration de l'habitat et des conditions d'habitabilité : si cette dernière était une aspiration ancienne, les outils à disposition et les ressources mobilisables sur le territoire n'avaient jusqu'alors jamais conduit à une concrétisation. Ainsi, des transformations importantes comme des actions d'isolation (phonique et thermique), l'équipement d'ascenseurs, de balcons, le réaménagement des cours communes trouvent une fenêtre d'opportunité.

Siamorphose apparaît donc comme un pari sur la possibilité de créer une boîte à outils multidimensionnelle. Les outils sont en effet conjointement juridiques, techniques, financiers et mêlent des actions à destination des acteurs privés (dont les copropriétés) et des acteurs publics. Les incertitudes restent encore nombreuses et conduisent à la prudence de l'ensemble des acteurs, en particulier des porteurs publics (Brest métropole, bien sûr, qui a monté la réponse à l'appel à manifestation d'intérêt ; et Brest métropole aménagement qui est AMO).

La première des incertitudes concerne les temporalités : sur les différentes étapes du projet au cours desquelles se succèdent des phases d'étude puis une programmation de travaux qui n'est pas encore définie ; sur les appréciations de ces temporalités selon les points de vue des différentes parties prenantes, le temps des collectivités n'étant pas celui des syndicats ni celui des copropriétés et moins encore celui des propriétaires. Or, la gestion de ces temps suggère en creux une mobilisation financière, un engagement pour lesquelles il peut être difficile de faire unanimité. C'est là que les outils d'accompagnement, que les incitations et les outils de portage seront déterminants pour faciliter le passage de la phase des études à la phase de la réalisation. C'est pourquoi la composition des différents comités de pilotage du projet est si importante car elle permet de réunir tous les acteurs qui sont en capacité de lever des verrous, sans pour autant garantir que leurs efforts conjoints seront suffisants.

Une autre incertitude porte sur les périmètres d'intervention et les frontières à définir entre ce qui relève des délimitations de propriété privée, ce qui relève des espaces publics, ce qui relève des espaces "privés" mais restant accessibles au public. Dans chacun des cas, en supposant qu'il soit toujours simple de les distinguer, il faut pouvoir différencier les périmètres de compétences entre ce qui doit relever de l'intervention des propriétaires (et des copropriétés) et ce qui apparaît comme une responsabilité de l'intervention publique. Mais il faut aussi repérer ce qui nécessite que l'intervention publique prenne l'initiative, même en dehors de son champ, afin de compenser l'incapacité des acteurs privés à formaliser une intervention. La gestion des cœurs d'îlots, aujourd'hui largement occupés par des garages, est une illustration de cette difficulté.

Mais la question des périmètres ouvre plus largement le sujet de la légitimité des acteurs et des périmètres de leur intervention. Si l'AMI a été l'occasion de préciser un territoire restreint du secteur reconstruit, celui-ci ne correspond pas toujours aux interprétations d'autres acteurs qui ont une compréhension plus large du parc d'habitat de la reconstruction. Il s'agit donc de pouvoir bien vérifier comment ces différences ne fragilisent pas les capacités à agir.

C. La petite copropriété ordinaire, nouvel objet d'une politique urbaine : itinéraire d'une récente politique des copropriétés à St Nazaire

Qu'en est-il à St Nazaire ? Nous nous penchons dans cette section sur les ficelles d'une politique locale de rénovation du parc du centre-ville au service d'une régénération des espaces de la centralité nazairienne et la manière dont on s'y saisit du « problème » des copropriétés. Nous voyons comment cette politique, née localement dans le creux des dispositifs nationaux *ad hoc*, avant de s'inscrire dans le nouveau cadre du programme Action cœur de ville, tente de faire avec les copropriétaires et les copropriétés, en s'appuyant sur les savoir-faire des professionnels de l'amélioration de l'habitat engagés sur son terrain quotidien, dont le travail semble encore peu documenté.

Nous voyons d'abord comment la politique analysée s'inscrit dans le fil d'une longue préoccupation, comme une séquence récente de politiques locales d'amélioration de l'habitat privé. Nous analysons ensuite les ressorts d'une politique locale des copropriétés qui renvoie à un large répertoire d'actions.

Enquête

De juin 2022 à juin 2024, nous avons observé 6 comités techniques, un comité de pilotage (03/2023), et pu assister à un conseil communautaire pour observer les délibérations relatives au dispositif de ravalement république Nord (06/2022). Nous avons conduit une vingtaine d'entretiens avec des acteurs de la politique de l'OPAH et des politiques locales de l'habitat, de l'urbanisme, du patrimoine, des politiques sociales et d'hygiène ; ainsi qu'avec des gestionnaires professionnels. Les observations de différentes scènes intermédiaires entre la collectivité, les prestataires en charge de l'OPAH et les copropriétaires, et notamment les Ateliers Copro, ont été d'autres sources d'informations.

Entretiens acteurs techniques et politiques

- Directeur du service Habitat et de la cheffe de projet Habitat du Centre-ville- CARENE
- Cheffe de projet Habitat du Centre-ville - CARENE (2 entretiens)
- Vice-président en charge de l'urbanisme - CARENE

- Chargé de Projet Ville d'Art et d'Histoire - Mission des Patrimoines - Ville de Saint-Nazaire
- Directrice de la programmation urbaine – Ville de Saint-Nazaire
- Architecte conseil - Ville de Saint-Nazaire (2 entretiens)
- Responsable et chargée de mission du service Hygiène, Environnement et sécurité - Ville de Saint-Nazaire
- Élu(e) à l'urbanisme - Ville de Saint-Nazaire

- Chargé de projet Programme Action Coeur de ville – ADDR

- Directrice de l'aménagement et du projet urbain- ADDRN
- Chargée d'études principale (habitat) - ADDRN
- Cheffe d'unité et instructeur de l'unité logement privé - Service bâtiment logement - DDTM 44
- Directeur de projets - SONADEV
- Cheffe de projet, en charge du volet animation de l'OPAH- SOLIHA (2 entretiens)
- Travailleuse sociale- SOLIHA
- Cheffe de projet en charge du volet redressement de l'OPAH - Urbanis (2 entretiens)
- Bénévoles, animation des ateliers Copro – CLCV
- Responsable ADIL Saint-Nazaire
- Gestionnaire de syndic professionnel- CISN (2 entretiens)
- Gestionnaire de syndic – FONCIA
- Personnel d'accueil - Thierry Immobilier

Observations de scènes intermédiaires et ateliers

28.04.2022 – Club copropriété avec les acteurs locaux de la copro (Présentation de l'OPAH, présentation d'une étude addrn sur le marché immobilier en CV, présentation du dispositif de ravalement sur République Nord), organisé par la CARENE

Ateliers copropriétés

03.03.2022 - J'achète en copropriété – Que dois-je savoir ? Espace des associations, Agora, Saint-Nazaire, organisé par la CARENE, SOLIHA et le CLCV

07.04.2022 – L'organisation d'une Assemblée générale, Espace des associations, Agora, Saint-Nazaire, organisé par la CARENE, SOLIHA et le CLCV

2.06.2022 – Les nouveautés juridiques en copropriété, Espace des associations, Agora, Saint-Nazaire, organisé par la CARENE, SOLIHA et le CLCV

08.09.2022 – Les conflits dans la copropriété, Atelier théâtre, Espace des associations, Agora, Saint-Nazaire, organisé par la CARENE, SOLIHA et le CLCV

07.10.2022 – La comptabilité d'une copropriété bénévole – Théorie, Espace des associations, Agora, Saint-Nazaire, organisé par la CARENE, SOLIHA et le CLCV

01.06.23 - L'organisation d'une Assemblée générale, Espace des associations, Agora, Saint-Nazaire, organisé par la CARENE, SOLIHA et le CLCV

Semaine "Réno copro" - du 21 au 25 novembre 2022

22.11.2022 - Visite d'une copropriété de la Reconstruction rénovée. (Exemple de travaux réalisables en copropriété, rencontre avec les acteurs du projet). 61 rue Jean Macé (appel à projet copro 2016), organisé par la CARENE

23.11.2022 - Visite d'une copropriété de la Reconstruction rénovée en 2022 (Exemple de travaux réalisables en copropriété, rencontre avec les acteurs du projet). Rue de l'ancien hôpital, (appel à projet copro 2016) - 6 logements, organisé par la CARENE

Autres scènes d'observations

24.04.2022 – Salon de l'habitat et de l'immobilier de Saint-Nazaire (Observation di stand de la CARENE, rencontre des acteurs et des copropriétaires)

21.09.2022 – Webinaire CEDRE – Petites copropriétés

1) Politiques de réhabilitation de l'habitat à Saint-Nazaire et place des copropriétés (1986-2010)

Avant de dresser un état des lieux de la période la plus contemporaine (2012-2024), il nous faut revisiter une histoire locale des politiques d'amélioration de l'habitat avec une préoccupation continue de la part de la commune, de l'ANAH, des autres collectivités locales (département, région), des services de l'Etat, de la CDC depuis plus de 30 ans. Notons que cette politique se construit très tôt autour des copropriétés, les intérêts de l'ANAH pour les copropriétés fragiles apparaissant dès 1994.

L'amélioration générale du cadre de vie et la remise en état des logements vacants

L'entrée en réhabilitation de la ville reconstruite débute à partir de 1983, un peu plus tard que pour les villes patrimonialisées, où les premières OPAH datent de 1977-1978, souvent dès la mise en place de ce dispositif. La campagne d'affiche de l'ANAH titrait en 1979 « améliorer le confort, conserver le patrimoine » (F. Tomas, 1990) montant à quel point l'action de l'ANAH et les OPAH se sont d'abord adressées aux villes patrimonialisées. En effet, plusieurs d'entre elles avaient engagé une réflexion et une action parfois, en créant dès les années 1960 des SEM restauration (Lyon, Tours) ou à Grenoble, des périmètres de ZAD et de ZIF (F. Tomas, 1990) tandis qu'à Bordeaux l'action publique avait délimité des îlots opérationnels (A. Bourdin, 1984).

Saint-Nazaire dont la qualité patrimoniale n'était pas un sujet à l'époque s'est emparée de la politique de réhabilitation dès 1983, à titre expérimental, a généralisé son action à partir de 1992 en la centrant sur les copropriétés ordinaires, alors que l'ANAH en 1994 mettait en place des dispositifs OPAH copropriétés « pour prévenir et traiter la déqualification des copropriétés fragiles » (site de l'ANAH, onglet "notre histoire"). Dès 1995, puis à nouveau à la fin des années 2000, des listes de copropriétés jugées fragiles seront dressées à Saint-Nazaire, à l'aide du centre départemental de l'habitat et de quelques syndicats professionnels.

Entre 1983 et 2010, 6 dispositifs se succèdent à Saint-Nazaire (4 OPAH, 1 PST, 1 PIG), avec un seul opérateur, le centre départemental de l'habitat, présent pour mener les études et conduire l'animation. Des études et des dispositifs centrés sur les copropriétés débutent dès 1995.

Tableau 2 : Dispositifs et études relatifs à la réhabilitation à Saint-Nazaire de 1983 à 2010

Dispositif / Etudes	Période	Animation	Nombre de logements
OPAH Mean Penhouet	1983-1985	CDH-Pact Arim 44	23 (6 immeubles)

OPAH/ORAH/PST/ravalement	1992-1994	CDH-Pact Arim 44	900 améliorés (dont 400 remis sur le marché) 5% de conventionnement
Etude des copropriétés et des cœurs d'îlots (2 cœurs d'îlots)	1995	NC	
OPAH dont volet copropriétés	1996-1998 puis 99-2000	CDH-Pact Arim 44	200 vacants remis sur le marché + reha 280 parties communes
OPAH	2002-2004	CDH-Pact Arim 44	425 logements améliorés, 178 remis sur le marché
PIG	2005-2006	CDH-Pact Arim 44	2126 subventionnés
OPAH	2007-2010	CDH-Pact Arim 44	
Mission « problématique énergétique » sur 3 copropriétés	2010	CDH-Pact Arim 44	
Etude de repérage des copropriétés dans le centre ville	2010	NC	

Source : Mémoires de maîtrise d'Anne Le Maître, 1999 et rapport de stage de Julia le Ber, 2010

Plusieurs constats, sans liens de causalité simples et automatiques, sont posés dès 1994 à la fin de la première OPAH du centre-ville : la modestie des revenus des propriétaires, la non-organisation des copropriétés et l'entretien déficient des cœurs d'îlots. Ces difficultés n'ont pas disparu en trente ans, elles sont toujours pointées aujourd'hui. En parallèle, plusieurs villes de la reconstruction engagent un processus de réflexion sur leur centre-ville. Un rapport est porté en 1990 par leurs agences d'urbanisme (AGUR, AUCUBE, DGAU, DDRN), il s'intitule "Quatre agglomérations : un enjeu urbain commun, un centre-ville reconstruit".

Le premier recensement des copropriétés est donc engagé dès 1995. Il note la faible présence des syndicats professionnels (gestion de seulement un quart des copropriétés), la concentration des copropriétés dans le centre-ville (les 2/3). Cela justifiera la délimitation des OPAH et de quelques îlots sur ce secteur, et également l'installation de l'animateur (CDH Pact Arim) en 1992 dans le centre nazairien, ce qui permet la mise en place des premières séances d'information sur les copropriétés. Dès 2010, alors que l'ANAH développe toujours nationalement son

action en direction des copropriétés dégradées, 8 copropriétés sont désignées à Saint-Nazaire comme fragiles et l'action publique débute le travail de remise en bon fonctionnement de ces copropriétés.

Les premières opérations de réhabilitation des années 1990 à 2000 ont permis le retour de logements vacants sur le marché, alors que Saint-Nazaire en comptait un pourcentage supérieur à la moyenne nationale. Le ravalement des immeubles dans les principales rues du centre-ville est une autre mesure qui a contribué à l'amélioration de la centralité nazairienne. Mais elles n'ont pas épuisé le sujet.

Le travail de Julia Le Ber, stagiaire du service Habitat de la CARENE à l'été 2010, a permis de retracer cette histoire, mais certaines données sont lacunaires dans ce qui est décompté (notamment le détail de ce qui est réhabilité) ou plus précises sur d'autres éléments que les seuls logements réhabilités (par exemple le niveau de vie des habitants au recensement de 2007). On peut en retenir ces cœurs d'îlots jugés problématiques sur lesquels les avancées seront faibles, parce que les financements sont centrés sur le bâti. La complexité de l'action publique à mener est soulignée pour les espaces extérieurs en indivision : *« A la reconstruction les propriétaires nazairiens reçoivent des droits de propriété par l'association syndicale de remembrement. Ce document précise que les cours sont en indivision. Le statut de copropriétaire ne s'appliquant qu'aux immeubles bâtis. Les espaces indivis sont des parties communes générales affectées de tantièmes spéciaux et que les tantièmes de la cour sont indivisibles des lots d'immeubles. Ces parcelles doivent être entretenues. Or elles ne le sont pas par manque d'organisation de la part des copropriétaires »* (Julia le Ber, 2010).

Le retour d'un grand nombre de logements jusque-là vacants sur le marché et l'action déjà engagée auprès des copropriétés fragiles sont des points forts des OPAH des années 1990 et 2000 et montrent aussi que le suivi par la municipalité Batteux est très avancé, par rapport à d'autres agglomérations sur le sujet des copropriétés dégradées ou en risque de dégradation. Pour autant la vacance n'a pas disparu. Peut-être s'est-elle reconstituée puisque l'on observe au recensement de 2019 un taux de vacance de 9 à 14% selon les IRIS du centre-ville nazairien (14% pour les IRIS des Halles et de l'Hôtel de ville). Enfin, la faiblesse de la gestion par les syndicats est pointée dès le milieu des années 1990, et engage déjà à l'époque des animations à destination des copropriétés sans syndicats.

Cet intérêt nazairien pour les copropriétés et les cœurs d'îlots se fera en collaboration et en parallèle avec d'autres villes de la reconstruction telles que Brest, Lorient et Dunkerque puisque dès 1990 ces villes collaborent. Leurs liens seront renforcés en 2013 avec la création du Club Prisme qui élargit le cercle des villes reconstruites, avec l'arrivée de Caen et Flers. Ce réseau des villes reconstruites va permettre aux élus et services techniques de partager leurs expériences, notamment à l'occasion de colloques organisés par les villes. Trois colloques ont permis aux élus et aux professionnels de se réunir pour discuter des centres-villes reconstruits, de leurs enjeux et des actions à entreprendre. Le colloque inaugural de Brest de 2013 a servi un état des lieux partagé des enjeux du bâti des années 1950-1970. Celui organisé à St Nazaire, en 2016, a permis de dépasser l'échelle du bâti pour travailler sur les quartiers dans leur ensemble. Il a notamment été l'occasion de mettre en avant la complexité d'intervention sur le parc bâti, avec

la difficulté de fédérer des copropriétaires aux intérêts divergents, et aux moyens parfois modestes. Celui organisé à Caen en 2018, concomitamment avec la biennale d'architecture, a cherché à mettre en avant les atouts de ce patrimoine urbain et architectural, pour explorer de manière positive "Comment vivre la ville reconstruite ?". Au-delà des colloques, ce réseau des villes de la reconstruction facilite le partage de "bonnes pratiques" et constitue un levier pour le développement d'initiatives locales : travail de benchmark auprès des homologues havrais, lorientais et brestois sur une AVAP, visite de site et prise de connaissance de l'expérimentation Siamorphose à Brest constituent autant d'arènes organisationnelles qui contribuent à ajuster les dispositifs à Saint-Nazaire.

« Pour revenir à votre recherche et les villes reconstruites, on s'est inspiré des actions menées au Havre qui a décliné un dispositif un peu de la sorte. Alors eux ils avaient mis des pas de temps beaucoup plus rapprochés. Leur retour c'est que la période incitative elle est capitale. Et ils avaient 80% de copro qui engageaient les travaux pdt la période incitative : c'est un retour très positif. Ça c'est typiquement le club prisme qui nous permet cela, d'échanger entre villes »

(Entretien avec le Directeur du service de l'habitat et la chef de projet-Habitat du centre-ville, Carene, 28/03/22)

Etudes de repérage des copropriétés nazairiennes, Julia Le Ber (2010)

OPAH 1992-1994 avec sur le même laps de temps une ORAH et un Programme Social Thématique et un ravalement rendu obligatoire dans les rues principales. Le centre de l'habitat / Pact ARIM ouvre une agence dans le centre-ville à partir de 1992.

900 logements améliorés contre 550 prévus initialement et 200 parties communes traitées, 400 ravalements, 400 logements remis sur le marché, dont 300 en centre-ville. Deux thèmes laissés de côté à l'issue de ces programmes : la non-organisation des copropriétés et l'entretien des cœurs d'îlots

Etude des copropriétés et des cœurs d'îlots en 1995 : 1000 copropriétés recensées dont 700 en CV et un quart sont gérées par un syndic professionnel. Deux cœurs d'îlots investigués montrent que le statut juridique mal défini conduit à l'abandon de ces espaces par les copropriétaires et leur dévalorisation. Ces cœurs sont le plus souvent en indivision. Une trentaine d'îlots complexes repérés.

OPAH 1996-1998 L'OPAH de 1996 à 1998 comprend un volet copropriétés prorogé en 1999-2000 dans les IRIS Centre-ville (centres halles / hyper centre / Hôtel de ville / Jardin des Plantes). Une étude est réalisée sur deux cœurs d'îlots : 320 personnes seront informées sur les copropriétés et 280 parties communes traitées. Une journée par semaine information sur le statut de la copropriété. Journées de formation des copropriétaires et syndics bénévoles.

280 parties communes seront traitées (pour 250 prévues initialement). 320 personnes seront informées du statut de la copropriété. 200 logements vacants remis sur le marché. Par contre aucune action engagée sur les cœurs d'îlots du fait de la complexité juridique.

OPAH volet copropriété 1996-1998 prolongé en 1999 et 2000. CDH animateur

OPAH 2002-2004

1025 copropriétés recensées à Saint-Nazaire dont 700 en CV. Leur manque d'organisation est souligné par les services et prestataires. 900 occupants modestes et très modestes. 178 logements remis sur le marché, 425 logements améliorés.

Tentative d'action sur l'ilot Vandermotte en 2002 mais finalement rien n'en est sorti.

PIG 2005-2006 Programme intérêt général

30% des copropriétés de la reconstruction (environ 350) ne sont pas gérées ou bénévoles (les deux sont mélangés). Copro de moins de 5 lots en général « il reste peu probable que la professionnalisation des copropriétés puisse encore gagner du terrain (étude pré opérationnelle de 2005). Cours communes à l'arrière de la rue de la République sont dans un état préoccupant.

1200 logements subventionnés en 2005, 926 en 2006 (pas d'indications sur ce qui est subventionné)

OPAH 2007-2010

MISSION CDH 2010 sur la problématique énergétique dans les copropriétés du centre-ville (a porté sur trois copropriétés nazairiennes : adresses non mentionnées). Point information énergie déjà en place au préalable

2008-2010 : 62 plaintes par rapport à l'habitat privé au sein du service hygiène (humidité et isolation, squats, réseaux pas aux normes etc.

43% locataires 45% de propriétaires 7379 Propriétaires occupants 7088 locataires en centre-ville. (2023 38% locataires, 58,9% de propriétaires, vacance 9,5%). 11% vacance, 1831 logements

2007 des données sur les revenus 16548 euros revenu médian (17497 France)

50% ménages revenu inférieur à 1371 euros par mois

Part des plus de 60 ans 24,3%

Ménages une personne 40,1%

Prix 2008 2190 euros par m2 et 2009 1965 euros / m2 (2023 source Notaires 44 - 2960 euros).

CSP 2007 Ouvriers 28,7%, PI 28,1%, employés 26,4%

Personnes seules étudiants, jeunes actifs.

Studios T1, T2 dégradé parfois

Des copropriétés repérées comme fragiles dans l'étude du CDH de 2010

Par le CDH

5 rue C. Desmoulins
130 avenue de la République
33 rue Mendes France

Par le syndic Gekko

23 rue de l'Ile de France (1956, 4 étages, 6 locataires) problème d'accessibilité
52 rue de Pornichet (1951, 3 étages, 3 PO, 2 locataires)
7 rue de Pornichet (1880, 3 étages, 6 PO)

Par le syndic Aprogim

53 rue de Guillouzo (1956, 4 étages, 19 logements, PO, 2 locataires problème de chauffage collectif, retraités qui n'ont pas les moyens de payer)

Par le syndic Foncia

84 Boulevard de la Libération, 1950, 28 appartements vacants sur 30, 2 propriétaires

Et identification de cœurs d'îlots (2010) : Passage 5 avenue de Gaulle, 3 passage H Gautier, 0 Passage du Bois Savary Cour 0 rue du Bois savary, cours 21 rue du Maine, 25 rue D'Ypres, 0 rue des Celtes, 0 pas de Cran, 0 rue René Guillouzo, Ilot Vandernotte (a fait l'objet d'une étude spécifique en 2003), passage du Cardurant.

2) Le centre-ville nazairien et son tissu de copropriétés

Depuis les années '90, la ville de Saint-Nazaire est soumise au phénomène de désaffectation résidentielle et commerciale de son centre, comme d'autres villes moyennes. Celui-ci s'inscrit toutefois dans l'histoire singulière de cette ville reconstruite. Son centre-ville a longtemps fait l'objet d'un phénomène de rejet, en écho au traumatisme d'une ville détruite à 85% en réaction à des formes urbaines et architecturales sans concession avec la ville héritée, et à une procédure étatique de remembrement (SICARD, 2002). Ainsi, sortir de l'héritage urbain de la période de la Reconstruction est un objectif qui va guider les politiques urbaines à partir des années 1980, par le soutien à une urbanité qui passe par la réalisation d'équipements et la valorisation des espaces publics, ainsi que la réalisation de l'opération Ville-Port développant une nouvelle offre résidentielle et commerciale par la reconquête des espaces urbano-portuaires. Ces projets ont pu contribuer à contenir un déclin démographique qui s'observe dans d'autres villes reconstruites (+ 3% de population de 1999 à 2011). On constate, en effet, une attractivité résidentielle ténue mais réelle du centre-ville nazairien, avec un attrait sensible du parc des logements individuels (VALENTIE, 2017) et des immeubles récents du quartier Ville-Port depuis le début des années 2010. D'autres signaux de déclin sont toutefois présents, comme ceux d'une désaffectation commerciale, et d'une paupérisation et du vieillissement de la population. Il faut attendre le milieu des années 2010 pour que les autorités locales s'attèlent plus frontalement au tissu existant du centre-ville et de ses copropriétés et s'avancent vers une reconnaissance du caractère patrimonial de ces constructions.

En 2012, l'étude habitat-copro réalisée par l'agence d'urbanisme pointait la fragilité de ce parc à la croisée de critères techniques et socio-démographiques. Ce parc aux qualités urbaines et architecturales reconnues par les habitants, est obsolète sur le plan technique, présente des faiblesses importantes sur le plan acoustique, et, mal isolé thermiquement, est énergivore. Or, les copropriétés nazairiennes sont de petites tailles, avec une population assez âgée et paupérisée : autant de caractéristiques qui rendent la transformation de son parc par les copropriétaires, difficile à enclencher.

75% des copropriétés du centre nazairien sont issues de la Reconstruction (chiffres 2021). Elles sont de taille petite à moyenne (70% sont composés

de moins de 5 logements) gérées pour 50% d'entre elles par des syndicats professionnels tandis que 17% sont en gestion bénévole déclarées. 30% n'ont pas de gestionnaire renseigné dans le registre national des copropriétés.

Les enjeux urbains sont tels pour la collectivité, qu'elle va mettre en œuvre fin 2013, une politique locale en faveur des copropriétés reliée à une politique globale de régénération de sa centralité.

3) La mise en œuvre d'une politique locale expérimentale, en l'absence d'outils nationaux ad hoc

La mise à l'agenda politique nazairien des copropriétés du centre-ville est montée progressivement à partir de 2010. Dans la période précédente, les politiques d'urbanisme tendaient à faire la part belle aux constructions neuves, tout en engageant d'importantes actions sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville. La perte d'attractivité du centre-ville et l'état vieillissant de ses immeubles de la Reconstruction finissent par marquer par contraste. Un projet urbain de redynamisation du centre-ville va être mis en œuvre. Celui-ci passe d'une part par la revalorisation des espaces publics et la revitalisation commerciale, ainsi que par une règle urbaine qui soutient la transformation du tissu mutable. Il doit, d'autre part, s'atteler à la transformation de l'offre d'habitat existante, majoritairement composée de copropriétés issues de la Reconstruction. L'habitat du centre-ville devient ainsi une nouvelle cible d'action pour la Carene qui l'inscrit dans son Plan local de l'habitat approuvé en 2010. La création du poste de « chargé de projet habitat de la Reconstruction » en 2014 signe l'importance de cette question, à la croisée d'enjeux résidentiels et urbanistiques. « *Afin d'endiguer la perte d'attractivité du centre-ville de Saint-Nazaire et garantir un bon niveau d'entretien du patrimoine de logements du centre-ville aujourd'hui vieillissant, la CARENE a mis en place un plan d'actions de six ans (2014-2020) en faveur des copropriétés de la Reconstruction du centre-ville visant à mobiliser les acteurs locaux, stimuler la mise en valeur du quartier, inciter les habitants à améliorer leur cadre de vie et faire converger les investissements publics et privés dans une revalorisation d'ensemble.* »⁴¹

Les premiers pas d'une politique à destination des copropriétaires depuis 2014 : un plan d'actions en faveur des copropriétés du centre-ville de St Nazaire (Carene)

Lutter contre la désaffectation résidentielle et faire en sorte que le centre-ville nazairien soit « ré-habité » (citation tirée de la réunion de lancement de l'appel à projets de rénovation des copropriétés du centre-ville reconstruit, Carene, Mars

⁴¹ Extrait de la charte d'engagement de l'appel à projets pour la rénovation des copropriétés du centre-ville

2016) nécessite d'inventer une politique locale de soutien à la rénovation de son parc de copropriétés qui passe par la mobilisation, l'accompagnement et le soutien de ces acteurs urbains ordinaires que sont les copropriétaires. Si le parc des copropriétés nazairiennes montre de véritables signes de faiblesses, on est loin de la situation des grandes copropriétés dégradées qui peuvent faire l'objet d'opération de rénovation d'ensemble avec un fort volontarisme public. Les copropriétaires nazairiens ont des revenus modestes, tout en restant à la marge des dispositifs d'aide de l'ANAH. En effet, certains outils nationaux ne sont pas toujours adaptés aux spécificités territoriales, et les dispositifs nationaux dédiés aux copropriétés semblent avoir été formatés pour les grandes copropriétés. Ainsi les nouvelles aides de l'ANAH à destination des copropriétés fragiles « habiter mieux » sont inopérantes sur le terrain des copropriétés nazairiennes, dont la petite échelle limite les charges et maintient le taux d'impayés en deçà du barème retenu, même si les copropriétaires sont pour certains paupérisés. On remarque encore que les politiques nationales d'aide à la rénovation sont particulièrement tournées vers la question énergétique. Or, les besoins en rénovation des immeubles nazairiens sont certes thermiques, mais procèdent beaucoup de questions acoustiques entre logements et de remise à niveau technique plus générale.

Ainsi, pour soutenir la rénovation de son parc, la collectivité doit innover dans ses formes d'intervention : mobilisation, confiance, coproduction sont au programme, quand il s'agit d'impulser les actions de rénovation auprès des copropriétaires et d'en accompagner le mouvement.

Une politique en plusieurs actes qui se déploie depuis 2014 :

- 2012 : Prise de conscience par la collectivité via l'étude habitat copropriété (CARENE, ADDRIN)
- 2013 : Création du poste de chef de projet habitat de la reconstruction au service Habitat de la Carene
- 2014 – 2015 : Mise en œuvre du 1er POPAC (Soliha/CLCV) et Aides incitatives à destination des copropriétaires (diagnostic thermo-copro) + Concession d'aménagement centre-ville (SONADEV) Constat : peu d'effets déclencheurs.
- 2016 – 2020 : Politique expérimentale de l'appel à projets de rénovation des copropriétés du CV reconstruit (2 appels à projets qui mobiliseront 40 copropriétés, la moitié seulement étant allé au bout de la démarche avec la réalisation de travaux de rénovation de leur immeuble – avec des aides soumises à la réalisation de travaux permettant un gain énergétique d'un minimum de 25%)
- 2019 – 2020 : Bilan POPAC et AP copro/ Transformation du poste en Chef de projet habitat cœur de ville
- 2021-2026 : 2ème POPAC (Soliha, CLCV) et OPAH Copropriétés dégradées Cœur de Ville « redressement » (Urbanis)

La mise en œuvre d'un premier POPAC, avec l'assistance de Soliha, la création d'un observatoire des copropriétés, et la conduite d'actions incitatives comme le financement de diagnostics « thermo-copro » constituent les premiers pas de cette politique locale. A l'issue des deux premières années de ce régime, force est de

constater que cela ne permet pas d'enclencher un mouvement de rénovation de son parc.

La construction d'une politique locale expérimentale en faveur des copropriétés : l'appel à projet Copro

La construction d'une politique locale originale pour mobiliser, accompagner et aider **les copropriétés les mieux à même de conduire des travaux de rénovation de leur immeuble** est décidée en 2015. Elle prend la forme d'un appel à projet de rénovation des copropriétés de la Reconstruction du centre-ville (notamment inspiré d'une expérience menée par la ville de Chalon sur Saône). Cette politique expérimentale s'invente au fur à mesure de son avancement et de ses différentes épreuves (Roy, Beauparlant, 2020). Il s'agit notamment d'agréger les ressources pour en assurer le financement, à l'exemple de la mobilisation du Plan d'Investissement d'Avenir « ville de demain », qui orientera une partie des objectifs de travaux vers une amélioration énergétique conséquente (25% minimum).

Dans le cadre de son appel à projets, la Carene s'engage à un accompagnement, fait sur mesure, des copropriétaires lauréats dans leur projet de rénovation, avec la prise en charge de la réalisation d'un diagnostic technique des immeubles et des logements et le financement de 40 % du coût des travaux sur les parties communes et les équipements collectifs (plafonné à 12 000 € par logement), l'aide au montage juridique et financier du projet (mobilisation des aides pour les copropriétaires et occupants modestes), et l'accompagnement dans les différentes étapes du projet (choix du bouquet de travaux, choix du maître d'œuvre...). Le partage d'expériences entre copropriétaires fait également parti des ficelles de cette politique.

Pour les acteurs de cette politique, le succès de la démarche se lit dans le nombre de candidatures portées par les copropriétaires nazairiens lors de la première session (36 candidatures pour une vingtaine attendues). On peut y lire l'impact de la politique à destination des copropriétaires du centre-ville conduite par la Carene depuis quelques années qui aura permis de créer des liens entre copropriétaires et collectivité, comme à l'occasion de la démarche Thermo-copro, offrant aux copropriétés la réalisation de diagnostics énergétiques qui pourraient susciter une mobilisation pour l'immeuble. Ainsi, dès ses premiers pas, cette politique se présente comme « *un véritable service public direct* » à l'attention des copropriétaires nazairiens (entretien chargée de l'habitat de la reconstruction, 2016). Cette politique expérimentale des appels à projets de rénovation des copropriétés de la Reconstruction se fonde sur une forme de partenariat entre la collectivité et les copropriétaires, organisé par un règlement et une Charte d'engagement, signée par les copropriétaires lors de la réunion de lancement.

L'accompagnement de 40 copropriétés, dans le cadre de deux sessions de cette politique expérimentale (2016/2019 et 2018/2021), mobilisant un opérateur (Urbanis) assisté d'un BET (Altarea) aura permis la réalisation de travaux de rénovation d'environ la moitié d'entre elles.

4) Les tournants d'une OPAH Cœur de ville

Une nouvelle séquence de cette politique locale à destination des copropriétés s'ouvre avec la mise en œuvre du programme national Action cœur de ville, dont la convention cadre pluriannuelle est signée en octobre 2018. Le volet habitat de cette convention centre son action sur la rénovation de ce patrimoine bâti du centre-ville, d'abord en intégrant le dispositif *d'appel à projets rénovation des copropriétés* ainsi que les opérations d'améliorations-acquisitions portées par la SONADEV (CF infra), mais aussi en projetant le lancement d'une OPAH copropriétés dégradées Cœur de ville. Cette OPAH va dans ce contexte prendre le relais de la politique volontariste d'aide et d'accompagnement de copropriétés vers la conduite de travaux de rénovation menée précédemment dans le cadre des deux appels à projets, **en concentrant des moyens financiers et humains sur des copropriétés éligibles aux actions de redressement financées par l'ANAH**. L'OPAH se décline en trois volets : *veille, prévention/accompagnement* et *redressement*⁴², auxquels s'ajoute un travail spécifique sur les cours communes. Ce sont à nouveau 20 copropriétés sélectionnées à la lumière d'un diagnostic multicritères (réalisé en 2019, lors de la phase préparatoire à cette nouvelle séquence de la politique) qui vont faire l'objet d'un accompagnement dans le cadre du volet redressement du programme. Les critères de sélections avancés dans le cadre de la convention d'OPAH renvoient au cumul de dysfonctionnements sur les volets « social, gestion et technique », avec, dans le cadre de l'intégration *in itinere* de nouvelles copropriétés, une attention renforcée sur les critères sociaux ainsi que sur les copropriétés « à forts enjeux urbains ».

Cet accompagnement se traduit par une action d'ensemble, pilotée par un opérateur (Urbanis) visant la gestion saine de la copropriété, une réhabilitation des parties communes et privatives, ainsi qu'un accompagnement des ménages en difficultés. Dans ce cadre, l'opérateur accompagne les copropriétaires depuis la présentation du dispositif jusqu'au vote des travaux (enquête sociale et orientation des propriétaires vers les sources de financement, aide au choix du prestataire pour le diagnostic technique, définition d'une stratégie de redressement en cohérence avec les attentes de l'ANAH et de la Carene).

De l'expérimentation à la conduite d'une OPAH

Ainsi, à l'expérimentation urbaine des appels à projets Copro, associée au travail de veille et d'informations du premier POPAC, succède une politique plus mature, qui bénéficie du programme Action de cœur de ville.

Les outils mobilisés dans la précédente séquence se sont affutés, comme celui de l'observatoire ORCOP, et ses fiches multicritères renseignées par différents services qui sont ainsi mobilisés autour de la question des copropriétés (service hygiène de la Ville, Service Habitat de la Carene notamment contacté par des copropriétaires). Urbanis se charge de réaliser le diagnostic multicritère, à la

⁴² Intégrant lui-même des actions d'accompagnement

lumière duquel pourra être envisagée ou non une éligibilité à l'OPAH. A l'appui des comités techniques et de pilotage, il est un instrument important de cette politique, permettant le suivi et l'orientation des actions à conduire **à destination du stock de copropriétés sous surveillance qui évolue au fil du temps. Cet outil est de mieux en mieux maîtrisé et fait toujours l'objet d'améliorations.** Ainsi, le comité technique du 13 septembre 2022 a été l'occasion d'envisager la création d'une nouvelle entrée de données ayant trait aux autorisations d'urbanisme, afin d'avoir une vue sur l'historique des travaux menés au sein des copropriétés. Cela nécessite toutefois que les services en charge de ces autorisations puissent se mobiliser pour effectuer ce travail d'information de l'observatoire, et ainsi prendre part à cette politique urbaine des copropriétés.

La maturation de cette politique tient également au maintien de la même équipe de prestataires. En charge de l'animation du POPAC dans la précédente séquence, Soliha est l'animateur du nouveau programme (2021-2026) ainsi que du volet prévention et accompagnement de l'OPAH cœur de ville. Urbanis, en charge de l'accompagnement des copropriétaires lauréats des deux appels à projets, est ici impliqué dans le volet redressement de l'OPAH. Ces structures connaissent ainsi très bien le terrain des copropriétés nazairiennes, travaillent en bonne entente entre elles (elles ont d'elles-mêmes proposé cette collaboration dans la réponse à l'appel d'offre de la Carene) et avec les services. Cette continuité de leur présence sur le terrain leur permet également **d'être connus et reconnus par les copropriétaires** (*« elle est très bien Valériane ! »* entendu dans les ateliers Copro au sujet de la chargée de mission Soliha).

Les élus et les services sont forts de ces presque dix années de mise en œuvre d'une politique en faveur des copropriétés du centre-ville. Celle-ci se pilote à l'aide de comités de pilotage et de comités techniques dont le rythme est désormais bien calé, tout comme celui des ateliers à destination des copropriétaires, de nouveaux thèmes pouvant être ajoutés au fil de l'actualité juridique des copropriétés. En outre, les autorités locales ont pu tirer les leçons des expériences précédentes, et ont ainsi, par exemple, pris le parti d'un travail en flux entrant permanent pour l'OPAH Cœur de Ville. Elles savent que parmi les 20 copropriétés ciblées au démarrage du programme, certaines risquent de sortir du dispositif, libérant des places qui pourront être utiles à d'autres. Par ailleurs, les autorités locales peuvent désormais **s'appuyer sur les premières réalisations de travaux conduites par les copropriétaires de la première heure, pour donner l'exemple et activer un partage d'expériences entre copropriétaires.** C'est ce qui a été expérimenté lors de la semaine « rénovation copro » de novembre 2022, avec la visite de trois immeubles rénovés dans le cadre des appels à projet, proposée à de nouveaux copropriétaires candidats à la rénovation de leur immeuble.

A ces actions bien rodées, peuvent être ajoutés de nouveaux dispositifs. C'est le cas du programme de ravalement des façades des immeubles du secteur République Nord, inspiré par l'expérience conduite dans la ville reconstruite du Havre. Celui-ci va pouvoir constituer un nouveau volet de la convention passée avec l'ANAH dans le cadre du programme action Cœur de Ville. C'est encore le cas de l'expérimentation du portage de lots ciblé au sein d'un immeuble inscrit dans l'OPAH redressement sur le Boulevard de la Libération (CF infra).

Ainsi, notre suivi au long cours de cette politique nous montre qu'on a affaire à une politique urbaine locale en construction permanente. Celle-ci est amendée, à la lumière de ses épreuves de réalisation. Récemment, élus et techniciens ont ainsi cherché à pallier une carence d'offre de service de gestion professionnelle pour les petites copropriétés, en formalisant un partenariat avec le CISN, syndic professionnel rattaché au groupe immobilier à mission sociale, dans le cadre d'une convention (annoncée au COtech du 17.10.2023).



Figure 5 : Comité de Pilotage de l'OPAH, mars 2023 (photo de l'équipe)

Un tournant social majeur ?

Inscrite dans la continuité de la politique en faveur des copropriétés menée depuis 2014 - le volet veille et animation reprenant les termes du POPAC, le volet redressement avançant avec les mêmes méthodes que l'AP copro, hormis la disparition des ateliers collectifs dédiés à la communauté des copropriétaires lauréats - la nouvelle séquence qui s'ouvre à partir de 2019 marque cependant plusieurs tournants.

Le premier tournant tient à une inscription de cette politique dans un programme national ajusté aux besoins de cette ville moyenne pour agir sur des copropriétés qui étaient restées jusqu'alors à la marge des politiques nationales. Dans ce nouveau cadre, les financements dégagés grâce au conventionnement avec l'ANAH représentent un important levier. La CARENE peut désormais se cantonner à un financement des travaux de rénovation à hauteur de 20% (contre 40% dans le cadre de l'appel à projets), l'ANAH pouvant prendre en charge jusqu'à 55% des coûts (35% + 20% pour les ménages très modestes). Ainsi, dans le cadre de l'OPAH redressement, ce sont 75% des coûts de travaux qui peuvent être couverts par les aides publiques, ouvrant sur un effet levier fort. Ces nouvelles ressources financières permettent par ailleurs de viser la rénovation globale avec priorisation des travaux de mise aux normes techniques, et de minimiser les objectifs de gains énergétiques qui dominaient dans les appels à projet, pour répondre aux cibles du PIA, comme précisé ci-avant.

« Là, l'objectif c'est la rénovation globale, et comme ce sont des copros qui sont plus fragiles techniquement, il y a une phase de mise aux normes qui

est nécessaire, bien sûr avec un objectif de rénovation énergétique après, mais ce n'est pas l'entrée principale. » (Entretien avec le Directeur et la cheffe de projet Habitat du centre-ville du service habitat de la CARENE - 28.03.22)

Mais le tournant le plus important est sans doute celui d'un recentrement des aides sur les copropriétés les plus fragiles, là où la précédente expérimentation urbaine avait ciblé les copropriétés les mieux à même de conduire des travaux. Si parmi celles-ci, avaient bien été sélectionnées des copropriétés fragiles pour lesquelles des aides spécifiques pouvaient être mobilisées, reste que le profil des 40 copropriétés des deux sessions d'appels à projets était assez mixte, avec notamment des copropriétés « rajeunies » par l'arrivée de propriétaires occupants d'une nouvelle génération. **Les copropriétés accompagnées dans le cadre de cette nouvelle politique sont, elles, fragilisées par des problèmes de gestion, des problèmes techniques importants, ou parce que propriétaires ou occupants sont dans des situations économiques qui nécessitent des aides** (plafond ANAH des revenus moyens par habitant, besoin d'un accompagnement social relevé par le CCASS).

« Faire du projet sur des copros qui ne vont pas très bien, c'est aussi ça notre objectif.... Alors que les appels à projets, c'est faire de la rénovation énergétique, donc faire de la rénovation, souvent, ça s'oriente plus vers des copros qui vont quand même plutôt bien » (Cheffe de projet OPAH-SOLIHA – 3.05.22)

Le tournant « social » de cette politique est notamment acté par l'entrée du service Hygiène, environnement et sécurité de la Ville à la table du comité technique. Celui-ci contribue, notamment, au repérage *in itinere* de copropriétés à inscrire dans l'OPAH, en participant à l'évaluation du caractère dégradé, voire « indigne » de certains logements. Si ce repérage n'est pas systématisé, il s'appuie néanmoins sur un travail de terrain dans le cadre de visites dites « de secteurs ». Ces visites s'organisent le plus souvent à partir de la saisine de locataires, effectuées par téléphone ou par la plateforme Histologe, qui constitue une voie complémentaire d'identification du bâti dégradé. Ces sollicitations amènent les technicien.e.s à se rendre dans les logements, au plus près des locataires, et par là même à l'intérieur des parties communes permettant d'apprécier *de visu* d'éventuelles dégradations à l'échelle de la copropriété. Ces visites permettent d'enclencher un concernement par courrier des propriétaires et professionnels intervenants sur ces immeubles en les orientant vers les dispositifs de la CARENE pouvant mener à leur intégration dans les différents volets de l'OPAH⁴³. **Ainsi, si dans les appels à projets on cherchait à mobiliser des « collectifs avec projets », avec l'OPAH on cible des copropriétés cumulant des difficultés techniques, sociales et de gestion, dont la stratégie de redressement reste à définir dans le cadre du travail d'accompagnement.**

Toutefois, au-delà d'un recentrement de cette politique sur les copropriétés les plus fragiles dans une perspective d'amélioration de l'habitat, nous proposons

⁴³ Entretien avec deux techniciennes du Service Hygiène et environnement, le 06.06.2024

d'interroger comment cette politique de l'habitat, au service de la régénération du centre-ville reconstruit, s'articule avec des politiques sociales et de peuplement.

Comme décrit en introduction, le centre-ville nazairien se distingue du reste de l'agglomération par un nombre important de personnes seules et de ménages aux revenus modestes. Cette paupérisation, ainsi que la dégradation du parc de logements et la vacance commerciale sur le centre-ville ont conduit la collectivité à adopter une délibération cadre en 2014 intégrant plusieurs volets thématiques qui préfigureront le programme Action Coeur de Ville. Parmi les leviers identifiés par l'exécutif local, on retrouve la question du peuplement assortie de politiques d'attractivités résidentielles à destination de « *populations avec des niveaux de revenus plus élevés* ». Cette politique s'appuie d'abord sur le développement de programmes immobiliers visant à répondre aux attentes de ce public. Elle se traduit par des projets neufs dans les interstices urbains mais également, et surtout, par une politique de rénovation de l'habitat. A ce jour, ces programmes se sont majoritairement appuyés sur des monopropriétés (anciens hôtels) dont le portage foncier et la rénovation sont pilotés par la SPL nazairienne. Ainsi, l'adjoint à l'urbanisme de l'agglomération affirme qu'il s'agit là « *d'accueillir aussi des CSP+, sans chasser ceux qui habitent ce centre-ville [...] afin que chacun y trouve son compte* » déplorant la fuite de ces publics vers les communes balnéaires alentours (entretien du 19.10.22).

Cette diversification des programmes de logements, dans un contexte de croissance du marché immobilier, contribue à alimenter un processus de gentrification à l'échelle du centre-ville. Toutefois, la conduite de cette politique s'inscrit dans un référentiel de mixité sociale⁴⁴ avec la mise en oeuvre, dans le même temps, de dispositifs visant à poursuivre la production de logements sociaux et abordables : servitude de mixité sociale sur les programmes du centre-ville, 10 à 20% supplémentaires de "biens négociés" sous conditions de ressources et accession abordable (PSLA). Enfin, ces politiques d'accession au logement s'articulent à une politique d'amélioration de l'habitat centrée sur les copropriétés, qui se déploie à travers la lutte contre les marchands de sommeil (mise en place permis de louer) et l'OPAH copropriétés dégradées analysée ici.

5) Quand la collectivité fait elle-même et devient copropriétaire

Un des ressorts de cette « politique urbaine des copropriétés » se tient dans différentes expérimentations mettant la collectivité dans une position proche de celle des copropriétaires. C'est le cas, avec la concession centre-ville portée par la SONADEV, votée en 2015 par la CARENE, qui vise à engager une « *démarche volontariste d'interventions démonstratives et exemplaires au-delà du seul test du Guérandais, dans le cadre d'opérations d'acquisition, de réhabilitation et de revente d'immeubles de la reconstruction.* »⁴⁵ avec pour objectif initial l'acquisition de 15 immeubles sur 10 ans. Plus récemment, dans le cadre de l'OPAH, c'est aussi

⁴⁴ La collectivité observe un taux de logements sociaux de 29% en progression continue.

⁴⁵ Extrait de la délibération du conseil communautaire de la CARENE du 15/09/2015.

le cas avec l'expérimentation du portage de lots ciblé, où la collectivité acquiert des lots au sein de copropriétés du centre-ville et devient elle-même copropriétaire.

Réhabiliter des mono-propriétés : la concession centre-ville

Parallèlement à sa politique en faveur de la rénovation des copropriétés, la Carène s'engage directement sur le terrain de la rénovation du parc issu de la Reconstruction, en conduisant des opérations de restructuration et de réhabilitation d'une dizaine d'immeubles en mono-propriété, par le biais d'une concession confiée à la SPL d'aménagement (Sonadev), bénéficiant des financements du PIA.

Avec la concession centre-ville, en cherchant à donner le ton d'une régénération possible de ce patrimoine et à montrer l'exemple, elle prend ainsi la mesure de la complexité des opérations.

Premièrement, la collectivité se confronte aux contraintes constructives (amiante, absence d'ascenseurs, petits logements...), aux désordres techniques (acoustique, thermique ...), ainsi qu'aux normes (prise en compte de la sismicité, accessibilité...) et contraintes patrimoniales qui contraignent fortement l'ambition d'une mise aux normes de logements sur les critères du neuf. Ces contraintes entraînent un ajustement du niveau de performance attendus (énergétique notamment) pour les opérations qui suivent. Là aussi, des ajustements de cette politique sont nécessaires, en diminuant les objectifs, afin de limiter un bilan financier important pour la collectivité. **En outre, la recherche d'un équilibre financier pour ces opérations mène les autorités à interroger la permanence des formes architecturales.** Peut-on gagner des droits à construire, et ainsi dégager une source de financement des travaux de réhabilitation, en acceptant de rehausser le profil de l'immeuble, ou encore en épaississant celui-ci à l'intérieur de l'îlot ? La question est de taille, puisqu'elle peut avoir un impact important sur le paysage urbain et le patrimoine, ainsi que sur la dynamique générale d'évolution de la ville.

Dans la perspective de diminuer le déficit de ces opérations, la collectivité se confronte également aux régimes d'aide des partenaires étatiques qui viennent compléter la subvention de la collectivité. Tandis que ces logements étaient initialement orientés vers des familles, avec un niveau de revenu plus élevé que la moyenne du centre-ville reconstruit, le PSLA a été utilisé par l'aménageur dans la perspective de mobiliser des subventions d'Action Logement **réorientant ainsi partiellement la politique de peuplement.**

Par ailleurs, si la majeure partie des immeubles ont fait l'objet d'une acquisition en monopropriété facilitant l'intervention en site inoccupé, des acquisitions récentes témoignent d'un engagement sur des copropriétés avec des commerces notamment. **Ces acquisitions entraînent des questionnements sur le niveau de réhabilitation possible en sites occupés et confrontent directement la collectivité aux enjeux de gestion de copropriétés.** Il s'agit alors de mobiliser un syndic professionnel et de s'assurer de sa « bonne gestion » dans la perspective de la revente.



Figure 6 : vue d'un immeuble réhabilité dans le cadre de la concession centre-ville (photo de l'équipe)

Ainsi, en 2022, 7 immeubles ont été acquis et 5 ont déjà été réhabilités dans le cadre de cette concession, 8 autres immeubles sont à l'étude pour de futures opérations. Cette logique d'action contribue à la régénération urbaine du centre-ville par des opérations qualitatives sur le plan architectural et une diversification de l'offre de logements en lien avec une politique de peuplement. Néanmoins, si elles contribuent à rendre visible les transformations possibles de ce parc, elles restent le fruit d'opérations diffuses et leur bilan économique déficitaire n'a pas permis l'effet d'entraînement attendu auprès d'opérateurs privés.

Devenir copropriétaire d'un immeuble à réhabiliter – Le portage de lots ciblé

Dans le même temps, la Carène renforce sa politique de portage public en s'appuyant sur l'outil « portage de lots ciblé de redressement » mobilisable dans le cadre de l'OPAH-Copropriétés dégradées⁴⁶. La reconnaissance du problème public des copropriétés dégradées au milieu des années 90 (Lefeuvre, 2007) a permis la création de dispositifs facilitant l'intervention des pouvoirs publics dans les copropriétés « rencontrant de graves difficultés sur le plan technique, social et financier »⁴⁷. Parmi eux, le portage de lots provisoire a pour objectif d'améliorer la gouvernance, la situation technique des copropriétés en difficulté, d'assainir leur situation financière, de lutter contre l'habitat indigne et de maîtriser leur peuplement dans le cadre d'une OPAH-CD, d'un plan de sauvegarde (PDS) ou encore d'un ORCOD. A Saint-Nazaire, le choix du format de portage "ciblé" de redressement entraîne l'acquisition d'un nombre limité de lots visant à maintenir les équilibres de gouvernance et sociaux de la copropriété, a contrario des dispositifs de portage massif ou complet de recyclage (ANRU) davantage interventionnistes.

La mise en place de ce dispositif à Saint-Nazaire marque un nouveau pas pour la collectivité. Il acte le renforcement d'une approche volontariste associant des pratiques incitatives et des actions coercitives (Desquinabo, 2021) de la rénovation

⁴⁶ Circulaire du 7 juillet 1994 créant l'OPAH-copropriété.

⁴⁷ *ibid*

des copropriétés dégradées tout en poursuivant une démarche expérimentale liée à la mise en œuvre de ce dispositif localement.

L'analyse de l'action de portage de lots ciblé de redressement développé dans cette partie s'appuie sur un travail d'enquête socio-anthropologique au long cours. Celle-ci nous a menée à une observation régulière des réunions de l'équipe projet (11 réunions) constituée pour ce portage de lots (CARENE, Ville de St-Nazaire, Opérateurs ANAH, SPL-SONADEV et ANAH) entre le 20.06.22 et le 22.02.24 permettant de suivre les ajustements de la mise en œuvre de cette politique, en complément des comités techniques et de pilotage de l'OPAH. En parallèle, nous avons pu observer des scènes intermédiaires de visite de cette copropriété, en présence de l'opérateur et du MOE, et mener des entretiens avec le gestionnaire du syndic, le président du conseil syndical et des locataires.

Une action volontariste

Le portage de lots ciblé de redressement concerne une copropriété de la reconstruction stratégique sur le plan urbain, marquée par des signes de dégradations techniques importants, une fragilité socio-économique de ses habitants et une gestion minimale.

La copropriété se trouve au croisement de deux axes principaux du centre-ville dont l'un fait l'objet d'un programme de ravalement obligatoire et se distingue par son architecture qui marque une situation d'angle urbain. Cependant, cette copropriété de 32 lots montre des signes de dégradations importants sur le plan technique (éclats de bétons en façade, gardes corps fragilisés, absence de ventilation, infiltrations, faible isolation, logements indécents...) ainsi qu'une fragilité socio-économique de ses habitants (faibles revenus, addictions ...) et de pratiques de marchands de sommeil qui accentuent cette précarité. Ces difficultés ont motivé la collectivité à aller au-delà de l'action de redressement sur les parties communes pour intervenir sur les parties privatives. L'objectif affiché par la collectivité est de pouvoir « *faire du portage de lots pour enrayer ce problème de marchand de sommeil, changer le peuplement de l'immeuble, et proposer des biens plus qualitatifs. Il s'agit de réaliser des travaux, de fusionner des cellules, et de revendre.* »⁴⁸ dans le cadre du renforcement de sa politique de lutte contre l'habitat indigne (suite de la mise en place du permis de louer) et de rénovation du centre-ville reconstruit par des opérations de réhabilitations avec un portage public.

Par ailleurs, si la gestion n'apparaît pas comme le moteur initial de l'intervention de la collectivité, elle constitue un facteur important du processus de dégradation (Simon, 2010) pris en compte dans la démarche de portage de lots ciblés par la collectivité. Actuellement, la copropriété est gérée par un syndic professionnel, elle fait état de peu d'impayés mais le fonctionnement de la copropriété et les instances

⁴⁸ Entretien avec le directeur et la cheffe de projet du service habitat de la CARENE - 28.03.22

marquent un faible investissement des copropriétaires en dehors du président du conseil syndical. De plus, certains copropriétaires ont réalisé des travaux en parties privatives mais la majorité des copropriétaires s'est avérée peu enclin à investir dans ce patrimoine. L'immeuble est entretenu à minima (ramassage des poubelles, nettoyage, petites réparations ...) sous l'impulsion d'un membre du conseil syndical, les impayés de charges sont réduits et le syndic assure un fonctionnement minimal de la copropriété dans le respect des lois caractérisant une *gestion a minima* (Simon, 2010) de la copropriété. Cette *gestion a minima*, associé aux difficultés d'entretien, démontrent une *gestion en difficulté* de la copropriété (Simon, 2017) dont le processus de dégradation est enclenché.

Dans ce contexte, la démarche volontariste de la collectivité tente de réorienter cette trajectoire de dégradation vers un processus de valorisation. Pour cela, elle articule des actions financières incitatives en rénovation avec une action coercitive visant à enrayer les pratiques de marchands de sommeil, tout en accompagnant les copropriétaires dans l'évolution des modalités de gestion de la copropriété. Cette prise en compte de la gestion de la copropriété et le travail d'accompagnement des copropriétaires constitue un marqueur de l'action menée à Saint-Nazaire qui, si elle n'est pas nouvelle (Simon, 2017), contraste avec de précédentes enquêtes menées sur le redressement de copropriétés dégradées (Le Garrec, 2010).

Une démarche « expérimentale » pour Saint-Nazaire

Historiquement, le dispositif de portage provisoire de lots en copropriété est mobilisable par les collectivités depuis la circulaire de 1994, même si des portages de lots ont pu être réalisés bien avant cette date dans les années 1980 (Le Garrec, 2010). Cet outil va d'abord faire l'objet de diverses expérimentations locales avant de faire l'objet d'une véritable formalisation dans le cadre de la loi SRU de 2000 (autorisation pour les organismes HLM dans le cas d'un PDS) puis le DALO de 2007 (élargissant cette autorisation pour les OPAH copropriétés). Si le portage de lots ciblé est ancien, le rapport Braye pointait en 2012 une mobilisation "insuffisante" de ce dispositif et appelait à une utilisation "plus large et efficace" pour faciliter les démarches de redressement moyennant une "amélioration limitée des cadres de financements" (Braye, 2012, 10). Depuis une dizaine d'année, le dispositif est intégré de manière croissante dans la palette d'outils des collectivités (Davy, 2021 ; Desquinabo, 2021) tandis que dans le même temps les modalités de financements en ingénierie et en travaux continuent de s'ajuster⁴⁹.

A l'échelle nationale, les travaux de recherche interrogeant les modalités de mise en œuvre des portages de lots en copropriétés et leurs effets se sont concentrés majoritairement sur de « grandes copropriétés » (plus de 80-100 lots) (Le Garrec, 2010 ; Habouzit, 2017) inscrites dans des Quartiers Politique de la Ville. Elles ont le plus souvent fait l'objet de portages massifs ou complet de recyclage en lien avec des bailleurs HLM. A l'inverse, les "petites copropriétés" des centralités de villes moyennes, longtemps invisibilisées (Simailaud, 2021), n'ont pas fait l'objet de travaux de recherches permettant d'apprécier l'ampleur du déploiement du portage

⁴⁹ Cf Délibération ANAH 2022-39. Point 2.3. Régime d'aides relatif aux opérations de portage ciblé.

de lots ciblés dans ces situations⁵⁰. A Saint-Nazaire, et plus globalement à l'échelle du département, ce portage de lots ciblé est une première selon les chargés de mission de l'ANAH qui indiquent être régulièrement en lien avec les référents nationaux pour le montage de ce dossier.

Ce portage de lots ciblé de redressement s'inscrit dans le cadre de la mise en place récente du régime d'aide des opérations de portage ciblé par l'ANAH (délibération 2016-30) dont les dispositions évoluent régulièrement depuis 2016 (instruction de 2019 et délibération du CA ANAH 2022⁵¹). Si le dispositif est ancien, son association à un régime d'aide spécifique de l'ANAH pour l'ingénierie et les travaux dans le cadre d'OPAH-CD apparaît donc relativement émergent, notamment pour les acteurs locaux que nous avons suivis. Ainsi, le caractère « expérimental et innovant » de la démarche renvoie ici d'abord à une démarche d'apprentissage collective liée à la mise en œuvre d'un dispositif « *jamaïs développé dans le département* ». De plus, l'intervention sur une typologie de la reconstruction avec peu de logements, adossée à un portage ciblé, accentue la dimension expérimentale de ce portage que les acteurs qualifient volontiers de « *travail de dentelle* », en lien avec un rachat partiel des lots au sein de l'immeuble.

Ce portage de lots ciblé sur les logements privés apparaît comme un dispositif complémentaire dans le cadre du redressement (gestion saine et travaux sur parties communes) dont la portée reste relative à l'échelle du centre-ville compte tenu du nombre de logements portés. Néanmoins, elle introduit un certain nombre d'effets sur l'action collective que nous proposons de développer ici.

Une logique d'action exploratoire ... Entre procédures d'acquisition des lots et stratégies de projets de rénovation de l'immeuble

Si la première expérimentation des appels à projets venait pallier un déficit de l'action publique et de ses instruments à répondre à la problématique des copropriétés de ce centre-ville reconstruit, le portage de lot renvoie davantage ici à une démarche de « territorialisation » d'un dispositif national. Il s'inscrit dans la perspective d'un « accompagnement » des territoires par l'Etat caractérisée par le conventionnement avec l'ANAH dans le cadre d'un dispositif négocié collectivement.

Cette approche exploratoire se caractérise tout d'abord par **la constitution d'une équipe projet *ad hoc*** qui mobilise l'intercommunalité, les opérateurs de l'OPAH (Urbanis et SOLIHA), la SPL locale (SONADEV) qui assure le portage et bénéficie de l'expérience d'une concession sur le centre-ville. La composition de cette équipe évolue au fil des épreuves de concrétisation de ce dispositif avec notamment la mobilisation du service foncier de l'EPCi dans le cadre des négociations foncières, de la direction du patrimoine immobilier de la commune dans la gestion des lots acquis, du service relogement dans le cadre de l'accompagnement social des

⁵⁰ Un travail d'analyse archivistique des fonds de l'ANAH permettrait d'objectiver ce point même si les chargés de mission de l'ANAH au local semblaient étayer notre hypothèse d'une utilisation minoritaire de cet outil jusque récemment sur de petites copropriétés.

⁵¹ Cf Délibération ANAH 2022-39. Point 2.3. Régime d'aides relatif aux opérations de portage ciblé.

locataires ou encore de l'ANAH afin de préciser le cadre réglementaire. Elle démontre une mobilisation des collectivités impliquées, mais surtout **une capacité à faire évoluer le jeu d'acteurs** en fonction des problématiques identifiées⁵², et au-delà des considérations techniques. Cette démarche collective se caractérise ainsi par une forte dimension incrémentale visant **dans le même temps à préciser les objectifs du projet de rénovation et à évaluer les conditions de faisabilités financières et immobilières liées notamment au rachat de logements**. L'objectif affiché initialement est de pouvoir racheter 14 lots appartenant à 4 propriétaires situés sur les deux derniers étages de la copropriété, facilitant une rénovation intégrale des étages en lien avec une reconfiguration des typologies de logements, contribuant ainsi à la rénovation de l'ensemble de l'immeuble.

Le processus de rachat de ces lots par l'opérateur foncier s'appuie sur les procédures ordinaires de l'action foncière mobilisées dans le cadre des opérations d'aménagement. La collectivité assure ici la négociation foncière dont elle a l'expertise, en lien avec l'opérateur qui assurera l'acquisition et le portage des lots par la suite dans le cadre de la convention de portage. L'ensemble des procédures à la main de la collectivité (préemption, vente amiable, adjudication, échange) sont utilisées différemment dans le temps dans le cadre de la stratégie de négociation et du positionnement des copropriétaires.

Le processus d'acquisition débute en 2021, par une action de préemption⁵³ sur un premier logement au RDC de 57 m², visant à intégrer la copropriété, ce, alors même que la stratégie de portage de lots n'est pas stabilisée. Moins de six mois après, ce sont quatre logements d'environ 10m² situés au dernier étages qui sont mis en vente par un propriétaire bailleur et font de nouveau l'objet d'une procédure de rachat par voie de préemption par l'opérateur foncier. La collectivité se positionne donc à nouveau sur ces logements qui correspondent à la stratégie d'acquisition et de projet en cours de définition par l'équipe projet. Cette nouvelle préemption va ouvrir un nouveau temps dans le processus de négociation avec le choix du passage à une voie amiable auprès de ce propriétaire qui dispose de sept lots supplémentaires sur les deux derniers étages, mais dont les infractions au Règlement Sanitaire Départementale (surfaces minimales) bloque la vente de ces lots depuis 2019. Toutefois, dans un contexte d'augmentation des prix du marché immobilier sur le centre-ville nazairien ces dernières années, il s'agit pour la collectivité d'optimiser les prix de rachats, sans pour autant faire chuter la valeur immobilière de la copropriété (Le Garrec, 2010). A ce titre, si la perspective d'amélioration du bâti est centrale et s'accompagne du répertoire d'action propre aux aménageurs, les prix de rachats ne sont pas construits directement à partir d'un bilan d'opération qui pousserait indéniablement à minorer les prix de rachat⁵⁴. L'optimisation passe par la création de "*prix de vente de référence*" conformes aux estimations des domaines dans

⁵² liens avec dépassement du cadre cognitif à développer (Muller, 2005 ; Le Garrec 2010)

⁵³ Lorsqu'un propriétaire veut vendre son logement et qu'il trouve un acquéreur, il est obligé de déclarer à la commune la transaction qu'il s'appête à faire, c'est ce qu'on appelle une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA). La commune, en vertu du droit de préemption, peut décider de se substituer à l'acquéreur et acheter le logement à sa place.

⁵⁴ De fait, le coût des rénovations - éprouvés par l'opérateur sur d'autres opérations en centre-ville - et l'explosion du coût des matériaux et de travaux au moment de notre enquête ne permettraient probablement pas d'équilibrer le bilan sans des rachats de lots à très bas coûts.

le cadre de ces premières ventes et vise à *"limiter les surenchères"* dans le cadre des négociations à l'amiable qui suivront. Ce prix de référence a permis de concerner progressivement trois autres copropriétaires, auquel s'ajoutent des leviers complémentaires pour faciliter la négociation. Par exemple, la proposition de "différé de jouissance" ou encore l'échange avec des lots situés sur un autre étage. Enfin, il faut ajouter à ces dispositifs procéduraux l'argumentaire déployé par la collectivité, ajusté aux temporalités d'avancement du projet, visant à assurer l'acquisition des lots stratégiques. Cela a pu passer par la mention des difficultés de location à court terme au regard du DPE trop faible, puis l'augmentation des charges à venir, une quote-part prévisionnelle de travaux, ou encore la fin de l'autorisation dérogatoire (RSD) pour la location de certains logements dans le cadre du permis de louer.

Néanmoins, cette **approche stratégique s'articule avec une logique d'opportunité** liée à la vente d'autres logements non ciblés initialement dans le projet de portage. Elle amène l'équipe projet à faire évoluer le projet en faisant l'acquisition de lots supplémentaires. Cela permet de palier l'incertitude liée au rachat de l'ensemble des logements sur un étage qui n'est toujours pas assurée à ce jour, et de s'assurer d'un poids suffisant dans les décisions en AG, sans toutefois devenir majoritaire, conformément à la convention de financement conclue avec l'ANAH.

Ainsi, l'action de l'équipe projet se caractérise par **un travail d'actualisation continue du scénario de rénovation** basé sur des hypothèses foncières permettant d'assurer la réalisation du projet et son financement. Ces hypothèses se construisent néanmoins dans le cadre des règles de portage et de financement de l'ANAH à partir desquelles la collectivité cherche à tirer le meilleur profit en s'assurant que les logements entrent bien dans la grille de dégradation, en faisant valoir le registre expérimental de l'action pour solliciter une augmentation des subventions ou encore en maintenant une forme de souplesse dans la rédaction des conventions concernant les logements faisant l'objet d'un portage de manière à ne pas grever le projet de rénovation globale et son financement en cas d'impossibilité de rachat par la collectivité. La construction *in itinere* de la convention témoigne de ce travail d'adaptation du dispositif au local tout autant qu'elle est l'occasion pour ces acteurs de pointer l'inadéquation de certaines règles au tissu de la reconstruction et leur obsolescence au regard d'enjeux urbanistique contemporain (ex : interdiction d'augmenter la surface habitable de plus de 14m² en rénovation).

Un projet « sur mesure » au plus près des situations des copropriétaires et des locataires ?

« On est vraiment sur du sur-mesure, on va vraiment composer au cas par cas, logement par logement ». (Cheffe de projet OPAH-SOLIHA – 3.05.22)

Le choix du portage de lots "ciblé" facilite une approche adaptée à l'état des logements et aux situations des copropriétaires et des locataires, tout en renforçant l'incertitude du projet. Dans les faits, il implique un travail de négociation discrète - *« un travail de sous-marin »* - auprès d'une partie des copropriétaires initialement engagés dans le projet de redressement pouvant impacter **l'action collective**, et

nécessite une attention particulière aux locataires en place **sur l'accompagnement au relogement** bien qu'ils soient peu nombreux.

Concernant le travail de "négociation discrète", celui-ci va venir se déployer progressivement, d'abord dans le cadre des préemptions, puis à l'amiable en identifiant en premier lieu les copropriétaires dont les baux locatifs pourraient arriver à échéance. Si ce travail se déploie de manière relativement continue dans les premières préemptions et négociations amiables avec plusieurs propriétaires, il va ralentir lorsque l'un des copropriétaires moteurs au sein du conseil syndical est sollicité par l'opérateur pour le rachat de l'un de ses logements. Ce dernier va temporiser la vente de ce logement en espérant pouvoir en tirer un meilleur prix, notamment pour financer sa quote part restante, sur la base des prix de référence créés et la nécessité pour la collectivité d'en disposer pour les fusions de logements visées à cet étage. Cela l'amène à limiter son travail de mobilisation pour l'immeuble et d'accompagnement du syndic dans le projet de redressement pour "gagner du temps", sans toutefois remettre en cause à ce stade le processus. De fait, les échanges entre la collectivité et les membres du conseil syndical se poursuivent et nous verrons par la suite que les actions de soutiens du conseil syndical par la collectivité dans les relations avec le syndic et les MOE vont faciliter la poursuite de l'action de redressement.

Au-delà des négociations avec les copropriétaires, l'équipe projet se montre attentive aux situations des locataires en place sur les logements concernés par l'opération de portage, tout en ne pouvant garantir leur relogement. De fait, l'objectif affiché par la collectivité est d'acquérir les logements "*libres de toute occupation*" afin de pouvoir engager une restructuration des deux étages concernés. Cette attention s'appuie sur l'enquête sociale réalisée par Urbanis, en partenariat avec la travailleuse sociale de SOLIHA. Cette coopération a permis de faire évoluer le protocole d'enquête "*ordinaire et plutôt technique*" et d'identifier le plus en amont possible les locataires qui "*auraient le plus de difficultés à se reloger*"⁵⁵. Cela passe par une première prise de contact avec la chargée de mission d'URBANIS et la travailleuse sociale de SOLIHA qui vont interroger "*de manière plus brève que d'ordinaire pour des raisons de confidentialités*" la situation sociale et financière des locataires, en essayant d'identifier leurs "*compétences pour se reloger*".

*"Urbanis avait préparé un outil de base et après on l'a retravaillé un petit peu à deux pour que ça puisse être le plus ... disons qu'on puisse aller un peu plus dans le questionnant en lien avec la **situation sociale et financière** [...]"* (Entretien travailleuse sociale SOLIHA – 23.08.23)

Dans le cas de ce portage de lots, 8 logements sur les 14 visés par le rachat sont vacants, les 6 autres sont occupés par des locataires au moment de la procédure d'acquisition. A l'appui de cette enquête sociale, la collectivité et les opérateurs ont exploré différentes modalités d'accompagnement au relogement, au cas par cas,

⁵⁵ Entretien travailleuse sociale SOLIHA – 23.08.23

afin de limiter les effets de ces “conгés pour ventes” sur des locataires déjà fragilisés sur le plan socio-économique.

*“Les occupants étaient plutôt autonomes, **plutôt autonomes dans leur recherche de relogement parce qu'ils savaient bien qu'ils devaient être amenés à partir**, donc il y en a quand même pas mal pour qui c'était le cas et qui s'étaient débrouillé qui avait anticipé ou qui allaient partir.”* (Entretien travailleuse sociale SOLIHA – 23.08.23)

Si la majorité des locataires ont réussi à se reloger de manière autonome, certains vont faire l'objet d'un accompagnement au relogement prévu, dans le cadre de l'OPAH, par SOLIHA. Actuellement, l'ensemble des acquisitions n'est pas finalisé et seul un locataire a fait l'objet d'un accompagnement au relogement à la suite de l'enquête sociale. Cet accompagnement a visé à orienter le locataire parmi les différents modes d'accès (privé, social, accompagné...) à partir des projections proposées par la travailleuse sociale. Toutefois, ces projections ne correspondent pas toujours aux aspirations de locataires, nous explique la travailleuse sociale. Le locataire en question se projetait davantage dans le parc privé, comme celui de la copropriété où il résidait. Cependant, l'action d'accompagnement au relogement ne peut pas se faire sur le parc privé avec une recherche auprès des agences immobilières par exemple. Ainsi, après avoir décliné la poursuite de l'accompagnement vers une sous-location, perçue comme une dégradation de son statut de locataire du parc privé, celui-ci a ressollicité quelques mois après la travailleuse sociale afin de trouver un logement accompagné.

Au-delà de cet accompagnement renforcé, l'équipe projet explore d'autres pistes en amont des actions de rachats comme la double vente, le différé de jouissance permettant de maintenir les locataires en place jusqu'à la fin du bail, le bail précaire ou encore la qualification de logement impropre à l'habitation pour certains d'entre eux de manière à favoriser une priorité DALO impliquant la mobilisation de la ville qui dispose du contingent de logements sociaux. Ces différentes options ont fait l'objet de discussions au sein de l'équipe projet. La perspective d'un “bail précaire” par exemple a été longuement discutée, la collectivité mais surtout l'opérateur se projetant en tant que “porteur” des lots mais pas en “propriétaire bailleur transitoire”. Les acteurs de l'aménagement pointent le “*risque de maintien*” de ce dernier dans le logement et la création de “*précédents pour les futurs négociations*”, tandis que la chargée de mission habitat souligne le problème éthique pour la collectivité de la location d'un “*taudis, même de manière provisoire*”. Ce travail en amont a pu également passer par une démarche “d'orientation des propriétaires” pour qu'ils actent une résiliation du bail la plus tardive possible afin de faciliter ce relogement, sans toutefois interférer directement dans la relation propriétaire-locataire.

Entrer dans la gestion de la copropriété

En s'engageant dans un portage de lots ciblé, la collectivité devient copropriétaire, elle prend ainsi la mesure des désordres techniques, des contraintes liées à la rénovation, tout autant qu'elle investit le champ de la gestion de cette copropriété dégradée.

En acquérant progressivement des lots, la collectivité se confronte à **la gestion de ces biens**, en tant que propriétaire, dans la période de vacance des logements avant travaux. Il s'agit alors de gérer les clés, de sécuriser les logements en question pour éviter les squats en se coordonnant entre services de la collectivité et l'opérateur pour assurer ce rôle de copropriétaire, mais aussi de contribuer à la gestion de la copropriété.

Ainsi, au-delà de la gestion de biens immobiliers il s'agit d'une part, de peser dans les choix de la copropriété lors des AG mais aussi, et surtout, d'accompagner celle-ci dans sa gestion en assurant **un rôle de copropriétaire actif**. La collectivité et ses partenaires cherchent ainsi à s'assurer d'un nombre de tantièmes suffisant en considérant les « alliés » au sein de la copropriété pour voter le programme de travaux en étant attentifs aux majorités requises notamment dans le cadre de modifications lourdes (acquisitions de parties communes voire surélévation ...). Elle prépare sa participation aux AG – activité inhabituelle pour les acteurs enquêtés - en s'assurant que des interlocuteurs de la SPL et de l'EPCI seront bien présents. D'abord prudente dans son implication de la gouvernance de la copropriété, les difficultés de conduite de l'étude de MOE et de pilotage du projet par le syndic vont l'amener à prendre un rôle plus actif dans la gouvernance de la copropriété sur demande du conseil syndical.

Consciente que la gestion *a minima* grève l'action de redressement, la collectivité redéfinit son rôle progressivement en **déployant son expertise directement au sein du conseil syndical et en s'affirmant comme « interlocuteur de poids »** face au syndic et au MOE devenant ainsi un véritable **partenaire des copropriétaires** dans la continuité du travail engagé par les opérateurs. Au-delà du suivi régulier du calendrier et des missions de MOE auprès du syndic par Urbanis, l'opérateur foncier, en accord avec la collectivité, va ainsi s'engager en proposant sa candidature pour intégrer le conseil syndical dans un contexte de gestion limitée par le syndic. Ce nouveau statut légitime par la suite une implication plus forte dans le suivi des missions de MOE et facilite l'identification de désordres : comptes non clôturés à date, missions de MOE mal rédigées, absence de suivi de la mission de MOE votée. Sur cette base, les acteurs publics vont d'abord proposer une requalification des missions de MOE en proposant la réalisation d'un PPPT assorti d'un audit énergétique pour se mettre en conformité réglementaire, puis solliciter des réunions de suivi rapprochées auprès du syndic (analyse des comptes, suivi des OS sur les missions de MOE...) en profitant de l'arrivée d'un nouveau gestionnaire pour assurer la reprise des missions de MOE initiales pour le redressement. Plus récemment, la collectivité a souhaité proposer au conseil syndical et au syndic de formaliser des temps d'échanges mensuels avec l'équipe projet afin d'assurer un suivi continue des actions de redressement.

"Est-on sur un projet de redressement ou un projet exemplaire ?"

Au-delà de ces engagements au sein du conseil syndical, cette approche incrémentale et « sur-mesure » portée par les acteurs publics observe un certain nombre de limites dans le travail de définition d'une stratégie partagée entre tous ces acteurs et met au centre des débats **le niveau d'ambition du projet**. De fait, si

nous avons souligné l'intérêt de cette approche incrémentale et « sur mesure » dans l'adaptation du dispositif de portage aux caractéristiques de cette copropriété du centre-ville reconstruit (analyse des facteurs de dégradation, adaptation du tour de table pour répondre aux problématiques, action de rachat sensible aux effets sur les locataires et la gestion ...), **l'articulation entre le projet de redressement de la copropriété (parties communes et privatives d'intérêts collectifs) et le projet de restructuration et de rénovation des deux derniers niveaux par le biais d'un portage de lots, constitue un point d'achoppement de la démarche à ce jour.**

Ces difficultés d'articulation entre les actions de redressement et de portage de lots ont été soulevées par des recherches antérieures (Le Garrec, 2010 ; Simon, 2017) avec pour principale cause l'absence ou la faible prise en compte des questions de gestion dans l'intervention publique. Ces recherches ont pu notamment pointer l'émergence de conflits entre les copropriétaires et la collectivité qui retardent la dynamique de redressement (Simon, 2017), mais aussi, dans d'autres cas, un effet de renforcement de la spirale de dégradation de la copropriété (Le Garrec, 2010). De fait, l'absence de prise en compte de la dynamique collective, des attentes des copropriétaires voire de leur mise à distance des processus décisionnels (Le Garrec, 2010), associée à une focalisation sur la transformation du bâti, font ressurgir les difficultés de gestion en phase opérationnelle pour ces actions de restructuration. Tandis que les copropriétaires constituent des parties-prenantes essentielles pour la réalisation de ces travaux, ces conflits peuvent se traduire par un arrêt et un report du processus de redressement comme ce fut le cas à Bron (Simon, 2017), ou pire, aggraver la situation de la copropriété par une hausse des charges, une multiplication des impayés, une dévalorisation de la copropriété et entraîner la faillite des opérateurs avec elle comme ce fut le cas aux Bosquets (Le Garrec, 2010).

A Saint-Nazaire, au moment de notre enquête, les débats relatifs au “projet de restructuration” se déploient principalement au sein de l'équipe projet, entre acteurs publics, alors que les procédures d'acquisitions sont en cours et se déroulent de manière masquée. Tandis que cette discussion avait été initiée très tôt par l'opérateur foncier (SPL) qui souhaitait engager une restructuration importante intégrant une surélévation du dernier niveau permettant une mise aux normes des logements du dernier étage, aucune décision n'est actée tant que la procédure d'acquisition n'est pas terminée. Cependant, cette incertitude quant à “l'ambition du projet” suscite des débats au sein des parties prenantes de l'équipe projet, composés d'acteurs aux cultures professionnelles différentes.

Architecte-conseil de la ville : *J'ai dû mener une bataille auprès des élus et de l'ADAP pour porter un projet de surélévation ! Pour moi, la SPL prenait la gache et faisait monter ce projet pour assurer un projet global, et son financement par la création de nouvelles surfaces en surélévation.*

URBANIS : *Il y a deux détentes. Là nous sommes sur l'OPAH et ses objectifs de redressement de la copro. Il faut que la copro puisse bénéficier des aides de l'OPAH. On n'a pas le choix, il faut avancer. [...]*

Urbanis et SOLIHA : *Faut-il vraiment que cet immeuble fasse l'objet d'une opération exemplaire d'une réhausse du patrimoine ?*

SOLIHA : *Est-on sur un projet de redressement ou sur un projet exemplaire ? Il va falloir que cette question soit tranchée. Cela nécessite une communication auprès des copropriétaires. Objectif à l'échelle de la copro, ou objectif à plus large échelle ?*

(COtech du 17/10/23)

Initiée par la SPL, l'hypothèse d'un projet architectural intégrant une surélévation a été partagée auprès des acteurs publics impliqués dans le projet, puis poussée par l'architecte conseil de la ville auprès des élus dans le cadre d'une réflexion plus globale à l'échelle du centre-ville reconstruit⁵⁶. Cependant, les incertitudes d'acquisitions de lots grèvent déjà le développement du projet de maîtrise d'œuvre sur les parties communes et privatives d'intérêts collectifs ce qui amène les opérateurs de l'OPAH et la chargée de mission du service habitat à réinterroger cette stratégie de surélévation impactante en termes de temporalités pour le projet de redressement. A l'image des démarches d'actions publiques sur les copropriétés dégradées, la construction du projet de restructuration se construit entre acteurs publics, sans participation des copropriétaires. Toutefois, les opérateurs de l'OPAH se montrent vigilants pour que cette démarche n'entrave pas le projet de redressement et pointent l'enjeu d'une prise de décision afin d'en informer les copropriétaires, premiers concernés, si cette restructuration par surélévation venait à être proposée.

Conclusion : Articuler formalisation du projet et accompagnement de la dynamique collective

Ainsi, la mise en place du portage public foncier sur le centre-ville reconstruit se poursuit dans le cadre de l'OPAH par une action volontariste sur une copropriété stratégique sur le plan urbain et dont le cycle de dégradation est enclenché. Néanmoins, le choix d'un portage ciblé adossé à une action « sur-mesure » tenant compte des caractéristiques de cette copropriété montre une inflexion dans les pratiques d'interventions publiques axées sur l'ingérence ayant montré leurs limites (Le Garrec, 2010 ; Simon, 2017).

Un premier point tient au processus d'acquisition des lots ainsi qu'au relogement des locataires. De fait, si les négociations restent dominées par la collectivité qui limite la transmission d'informations comme aux Bosquets (Le Garrec, 2010), les procédures aboutissent à des prix de rachats conformes aux estimations des domaines. Contrairement aux Bosquets, l'absence de dettes de charges pour les copropriétaires et la dynamique du marché nazairien ont également joué un rôle important, bien que les logements soient très dégradés. Par ailleurs, l'accompagnement au relogement, lorsqu'il est souhaité, ainsi que l'attention portée aux situations sociales et économiques des locataires dans les temporalités d'acquisition sont prégnantes.

⁵⁶ Saint-Nazaire déploie dans le temps de notre enquête une étude de surélévation auprès du BET UPFACTOR.

Un second point tient aux objectifs de cette action de portage qui vise prioritairement à enrayer le phénomène de dégradation, imputée notamment à certains copropriétaires bailleurs peu investis dans la gestion de l'immeuble et développant des pratiques de marchands de sommeil, ainsi qu'au syndic contribuant à une gestion *a minima* de la copropriété. **Cette politique de lutte contre l'habitat indigne s'ancre dans une perspective d'amélioration de l'habitat qui prime sur une politique de peuplement qui viserait à “disperser les pauvres” comme ce fut le cas par exemple sur les quartiers de Terraillon à Bron** (Simon, 2017). Cette approche rejoint les attentes d'un certain nombre de copropriétaires sur la mise aux normes des logements du dernier étage et la rénovation énergétique de l'immeuble pour lesquelles l'OPAH va apporter des réponses. De fait, cette politique d'amélioration de l'habitat associe un répertoire d'action porté par les opérateurs de l'OPAH sur l'amélioration technique du bâtiment et la construction auquel s'ajoute, dans le cadre du portage de lots, les actions conduites par la SPL (opérateur foncier) sur la maîtrise foncière et la composition urbaine.

Enfin, si l'on est loin d'une approche “gestionnaire participative” (Le Garrec, 2010), les acteurs publics semblent davantage tenir compte des problématiques gestionnaires. **Nous avons pu montrer un travail de concernement du conseil syndical, en appui d'un copropriétaire leader, qui se poursuit aujourd'hui à travers une action partenariale sur le redressement où les acteurs publics mobilisent leur expertise auprès du syndic et du MOE.** En outre, les implications de la loi de 1965 et les rôles des copropriétaires font partie du registre gestionnaire mobilisé par ces acteurs publics dans la définition du projet de redressement et de restructuration adossé au portage de lots. Cela tient aux apprentissages liés aux difficultés rencontrées par la collectivité et l'opérateur foncier dans l'action de restructuration, mais surtout à la mobilisation de ce registre par les opératrices de l'OPAH pour qui la priorité reste l'action de redressement dans laquelle se sont engagés les copropriétaires. Certes, le scénario d'une restructuration des derniers niveaux n'a pas encore fait l'objet d'une co-construction avec les copropriétaires permettant de nuancer le caractère exemplaire de cette démarche. Cependant, cette approche incrémentale visant à définir le projet architectural et ses ambitions au gré des acquisitions permet le maintien d'une dynamique de redressement avec les copropriétaires, sans pour autant obérer d'un projet plus ambitieux, à l'échelle urbaine, par la suite.

Ce faisant les opérateurs de l'OPAH contribuent à renforcer l'articulation entre la formalisation d'un projet de rénovation du cadre bâti et l'accompagnement des copropriétaires dans la mise en place d'une dynamique collective de gestion de leur patrimoine. Cela implique une évolution des savoir-faire professionnels et relationnels notamment en matière de négociation avec les copropriétaires ainsi que de connaissances techniques et pratiques relatives à la gestion de la copropriété, nous y reviendrons plus loin (CF infra).

6) Conclusion de section : Itinéraire d'une politique urbaine des copropriétés du centre-ville nazairien

A St Nazaire, nous analysons la construction en continu d'une politique des copropriétés, qui s'attèle à de petites copropriétés ordinaires et au cadre architectural singulier issu de la Reconstruction. Ce parc de même génération peu entretenu par des copropriétés sous-investies, qui compose le cadre matériel de la centralité de cette ville moyenne, arrive à un stade de vieillissement technique préoccupant et pose ici la question des modalités de l'action publique sur le parc privé. Confrontée à cette situation, qui s'éclaire à la lumière des caractéristiques démographiques et des logiques résidentielles et patrimoniales des copropriétaires nazairiens (CF infra), la collectivité compose depuis plus de dix ans une politique des copropriétés, dont l'itinéraire est intéressant à analyser. Après une première séquence de prise de repères et d'actions de sensibilisation, succède une séquence expérimentale qui montre un volontarisme fort, en écho aux enjeux urbains forts et à l'absence d'outils nationaux ajustés. L'appel à projet copro est l'occasion d'entrer dans les immeubles et de découvrir les difficultés de petites copropriétés ordinaires. Cette expérimentation s'inscrit dans un cadre partenarial avec les copropriétaires qui sont candidats à la rénovation de leur immeuble. Elle est l'occasion de tisser des liens avec ces acteurs profanes de la fabrique urbaine, et notamment avec les copropriétaires référents de l'appel à projet pour leurs copropriétés. En parallèle, la collectivité s'implique directement dans des opérations de rénovation d'immeubles en mono-propriété et expérimente ainsi les modalités de transformation de ce patrimoine, en mesurant le coût qui pourrait être amoindri par une densification dont il faudrait trouver les formes. Après deux sessions d'appels à projets, l'inscription de la ville dans le programme Action Cœur de ville se présente comme une opportunité de poursuivre sa politique d'amélioration de l'habitat en copropriété, dans le cadre d'une OPAH-Cœur de Ville qui va marquer plusieurs tournants : celui d'un recentrement sur des copropriétés plus fragiles, et celui d'une montée en puissance des aides financières, avec l'appui important de l'ANAH qui va aussi permettre de privilégier des travaux de remise aux normes, quand l'appel à projet donnait des cibles de rénovation énergétiques plus importantes.

Le caractère continu de cette politique des copropriétés apporte une forme de maîtrise des outils, comme le diagnostic multicritère, mais aussi des questions qui se posent quand on doit agir en mobilisant et en accompagnant les copropriétaires et les copropriétés nazairiennes qui ont leurs spécificités. Le retour sur expérience permet également d'organiser au mieux le déroulement des actions. C'est ainsi à la lumière des sorties de route de plusieurs copropriétés accompagnées dans le cadre de l'appel à projet copro que l'OPAH a été organisée pour permettre des entrées dans le programme en flux continu. Et, à mesure que l'expertise technique et politique s'affûte, de nouveaux volets d'action vont pouvoir être engagés (le programme de ravalement de façade de la rue de République ; le portage de lots dans un immeuble dégradé), et de nouvelles solutions vont pouvoir être trouvées (comme le recours, par conventionnement, à un syndic professionnel pour gérer les petites copropriétés en syndic bénévole, le temps du projet et des travaux). Le temps long et le maillage serré des différentes actions sont sans doute des clés de cette

politique, en même temps qu'ils témoignent de la complexité des sujets à traiter et de la difficulté à les traiter rapidement.

Et puis, le temps « long » de cette politique locale des copropriétés est aussi celui qui permet une acculturation des acteurs de la copropriété qu'ils soient professionnels (gestionnaires professionnels, maîtres d'œuvre, entreprises du bâtiment) ou copropriétaires. Le COtech du 6 juin 2024 a ainsi été l'occasion d'évoquer la création d'une ASL sur un cœur d'îlot en indivision au 89/95 avenue de la République, qui s'est fait à l'initiative d'une gestionnaire professionnelle proactive. C'est, sans l'aide de la Carene et des opérateurs, que celle-ci a su mobiliser l'ensemble des copropriétés autour de cette cour, y compris celles hors de son portefeuille.

Ce cadre général ayant été posé, nous allons analyser précisément quelles sont les actions conduites sur le terrain quotidien de cette politique, par les professionnels impliqués. On s'intéressera notamment à l'une des spécificités de cette politique qui est de devoir faire avec les copropriétaires et les copropriétés.

D. Faire avec les copropriétaires et les copropriétés : de nouvelles politiques collaboratives ?

Nous avons évoqué en introduction comment nous nous intéressons à des politiques urbaines qui cherchent à faire avec les copropriétaires, en les mobilisant, en les aidant et en les accompagnant au service d'un objectif d'amélioration de l'habitat qui passe par la réparation d'un cadre bâti mal entretenu. Nous avons ici à faire à un urbanisme d'un ordre collaboratif, au sens où il y a coopération entre collectivité et copropriétaires, appuyée sur des intérêts qui peuvent être partagés, alors que la rénovation du patrimoine des copropriétaires servira la régénération de la centralité comme paysage et comme structure de peuplement. Cet urbanisme n'est toutefois pas d'ordre participatif (Bacqué, Gauthier, 2011), les copropriétaires et les habitants n'étant pas associés à la définition d'une politique urbaine ou d'un projet d'aménagement. Leur participation à la délibération sur le bien-fondé de cette politique urbaine serait à renvoyer à d'autres arènes ouvertes à l'ensemble des administrés. Les interactions entre habitants et institutions (Carrel, 2004) sont ici d'un autre ordre. Outre l'apport d'aides financières, **il s'agit de leur donner des clés pour leur permettre d'intervenir sur leur patrimoine, en les impliquant dans une démarche collective à l'échelle du centre-ville, donnant une dynamique**, en les outillant et en les faisant monter en compétences sur les mondes techniques de la construction et les mondes juridico-économiques de la copropriété. Il s'agit aussi de tenter de faire avec la dynamique propre à l'acteur-collectif que représente la copropriété. Il y a, ainsi, un "faire avec" les copropriétaires en cours d'invention sur nos terrains nazairiens et brestois, qui passe par des actions de différents registres, notamment tels qu'organisés dans les différents volets de l'OPAH à St Nazaire, et pris en charge par les professionnels impliqués : techniciens, opérateurs de l'ANAH, et représentants des associations (CLCV).

Ainsi, en marge des questions portées sur la participation des habitants aux politiques urbaines se dessine ici un terrain de recherche ouvrant sur un questionnement propre à une action collaborative entre les pouvoirs urbains et les acteurs ordinaires que sont les copropriétaires. Comment les cadres en charge de ces questions et les professionnels de la rénovation de l'habitat missionnés sur le terrain procèdent-ils pour mobiliser, accompagner et aider les copropriétaires et les copropriétés dans la formalisation d'un projet de rénovation de leur immeuble, ou de réaménagement de leurs cours ? Quelle est la nature du travail conduit ? Comment ils interagissent avec les copropriétaires et l'acteur collectif qu'est la copropriété ?

Nous proposons maintenant d'entrer dans le détail des actions conduites sur le terrain quotidien de ces politiques, tandis que nous verrons dans la deuxième partie de ce rapport comment les copropriétaires font avec ces politiques et leurs acteurs. Nous nous concentrons ici sur la manière dont ces politiques d'amélioration de l'habitat privé au service de politiques locales de régénération urbaine tentent de

faire avec les acteurs urbains que sont, de fait, les copropriétaires ; mais aussi avec l'acteur collectif qu'est la copropriété.

1) Les copropriétaires nazairiens, acteurs urbains ?

Nous mobilisons dans cette section les éléments de notre enquête nous permettant de tenter de cerner la nature du travail conduit par les acteurs de la politique des copropriétés nazairiennes, et notamment par les professionnels de l'amélioration de l'habitat, chefs de projets des opérateurs. Quelle place occupent-ils sur le terrain des petites copropriétés ? Quels outils mobilisent-ils ? Comment interagissent-ils avec les copropriétaires et les acteurs de la copropriété ? Comment travaillent-ils les dynamiques de coordination collective qui jouent au sein des différentes copropriétés ? Voit-on des déplacements de pratiques professionnelles sur le terrain de nos petites copropriétés ?

a) Reconnaître les copropriétaires nazairiens comme des acteurs urbains

La politique que nous analysons tend à reconnaître les copropriétaires comme des acteurs urbains. C'est le cas à partir de la mise en œuvre du POPAC qui initie les premières actions à destination de ces petits acteurs que l'on retrouve réunis dans les cafés copros. **Ce partenariat copropriétés-collectivité** se cristallise plus fortement, dans le cadre de l'appel à projet, qui fait l'objet de la signature d'une charte d'engagement précisant les termes d'un contrat de droit souple passé entre la collectivité et les copropriétés lauréates. Les ateliers dédiés à la démarche, permettant d'informer les copropriétés sur ses outils, les actions à conduire au fil de son avancée, et pensés au service d'un partage d'expériences entre copropriétaires, **mettent, ainsi, en scène une communauté de copropriétaires**, qui sont ceux qui ont accepté d'assurer le travail de copropriétaire-référent pour l'appel à projet. Ce sont eux qui sont en lien avec les professionnels missionnés (BET, opérateurs), en charge de les accompagner dans la formalisation d'un projet de rénovation de leur immeuble, de les aiguiller et de répondre à leurs questions au fil de la démarche. Nous avons montré précédemment comment ces copropriétaires référents étaient des figures rouages entre la politique de l'appel à projet et leur communauté de copropriétaires (Roy, Beauparlant, 2020 et 2023). Ces copropriétaires moteurs s'éclipsent dans le cadre de l'OPAH redressement qui s'appuie de manière moins formalisée sur les copropriétaires moteurs impliqués dans les conseils syndicaux.

Encore, la visite de l'immeuble démonstrateur le Guérandais, organisée spécifiquement pour les copropriétés lauréates de l'appel à projet était bien une scène permettant de reconnaître les copropriétaires comme des partenaires d'une politique de l'habitat, inscrite dans un projet de régénération de la centralité nazairienne, et de remise à jour du patrimoine architectural. Plus récemment, l'organisation d'une semaine *Réno copro* à l'automne 2022, invitant notamment les copropriétaires nazairiens à venir visiter des copropriétés rénovées dans le cadre des AP copro, s'inscrit en prolongement de ces actions qui positionnent les

copropriétaires comme des partenaires. C'est le cas **des copropriétaires pionniers** qui acceptent de témoigner de leurs expériences et de présenter le résultat de leur travail, pour des **copropriétaires candidats potentiels à la rénovation de leur immeuble**, à la recherche de solutions et de retour d'expériences⁵⁷.

Retour sur une précédente recherche⁵⁸

De 2016 à 2019, nous avons enquêté sur le terrain d'une politique urbaine des copropriétés du centre-ville nazairien émergente, qui prend la forme d'un deuxième POPAC et de l'expérimentation d'un appel à projet de rénovation des copropriétés de la Reconstruction, à destination des copropriétaires. Cette expérimentation urbaine vise à accompagner et aider les copropriétés les mieux à même de mener à bien la rénovation de leur patrimoine, en tissant un véritable partenariat avec les copropriétaires avec l'appui d'un opérateur dédié. A la marge des dispositifs nationaux, cette politique expérimentale agrège diverses ressources pour assurer son financement, à l'exemple de la mobilisation du Plan d'Investissement d'Avenir « ville de demain », qui orientera une partie des objectifs de travaux vers une amélioration énergétique conséquente (25% minimum). Les candidatures sont sélectionnées à la lumière de critères sociaux --en cherchant à accompagner des copropriétés fragilisées par la situation sociale de propriétaires et occupants aux revenus modestes, mais aussi des copropriétés dynamisées par l'arrivée de nouveaux propriétaires— et des critères géographiques pour se concentrer sur les immeubles du centre-ville. Le niveau de motivation apparent des copropriétaires ayant pris contact avec les services de la Carene en amont du montage de leur candidature compte aussi. En parallèle la collectivité s'engage elle-même dans la réhabilitation d'immeubles en monopropriété avec l'aide de sa SPL.

Par cette recherche, dans une perspective de la régulation et de "l'agir en commun" (BOURDIN et ali, 2006), nous souhaitons analyser dans le feu des actions de médiation, de communication et d'accompagnement entreprises sur le terrain, les épreuves de concrétisation d'un projet éminemment collectif. Envisager les habitants et les propriétaires comme des opérateurs et des partenaires de l'opération de transformation urbaine est un sujet largement moins investi que celui des partenariats publics-privés tissés avec les acteurs de la sphère professionnelle. Comment la collectivité peut-elle mobiliser et accompagner ces opérateurs « profanes » afin qu'ils participent à la dynamique de transformation du centre-ville nazairien ? Voit-on apparaître de nouveaux métiers, créés in situ par des professionnels émergeant au champ de l'urbanisme ou de l'habitat ? Comment les copropriétaires font-ils avec ces nouvelles politiques incitatives ?

Nous avons choisi d'investiguer le terrain de cette centralité nazairienne autant comme un espace vécu et investi par ses habitants que comme un objet de politique

57 Voir "Visite collective après-travaux" in Roy Elise, Beauparlant Claire, 2023, Web-doc : « Habiter, co-habiter, agir en commun dans les copropriétés du centre-ville reconstruit de St Nazaire ». 2023. (halshs-04092149v2), <https://webdoc-copro-aau.fr/tome-2/ouverture/>

58 Cette recherche a été conduite dans le cadre du programme de recherche en architecture, urbanisme et paysage du Mécénat de la Caisse des Dépôts et Consignations (2016-2019), avec le soutien de la Carene.

de transformation spatiale, en recourant aux méthodes socio-anthropologiques (observations de réunions et de situations collectives, conduites d'entretiens avec les acteurs de la politique, des copropriétaires et des locataires), et en expérimentant la sociofilmie (avec C. Beauparlant). Nous souhaitons approcher les logiques résidentielles et les appropriations à l'œuvre, ainsi que les ficelles d'une action collective pluri-échelle engageant la collectivité, ses partenaires, des prestataires et des copropriétaires leaders. Nous avons cherché à capter un peu de l'habiter de ces immeubles, et observé en filmant pendant 36 mois des relations de travail ou de coopération entre différents protagonistes de ce qui nous est apparu comme « l'aventure collective de la revalorisation du centre-ville de St Nazaire ».

Cette enquête portée sur le quotidien de la mise en œuvre de cette politique collaborative a été complétée par l'enquête conduite auprès des copropriétaires dans le cadre de 3 monographies d'immeubles, avec un intérêt pour les ressorts de la mise en mouvement des copropriétés, à chercher dans les logiques d'appropriation des espaces et de leurs institutions et à inscrire dans des dynamiques individuelles et collectives, dans des positionnements sociaux, en lien avec des ressources et compétences pour agir sur les espaces (Raymond, 1984).

Nous avons pu en tirer des connaissances sur les ressorts d'une politique urbaine collaborative qui s'appuie sur la construction d'un partenariat avec les copropriétaires, en vue de soutenir un mouvement de rénovation du parc du centre-ville. Avec une dimension collective plus forte que dans le cadre de l'OPAH, l'appel à projet positionne clairement les copropriétaires comme des partenaires, à l'image de la réunion de lancement de la première session qui a réuni une assemblée de copropriétaires, et notamment ceux qui se sont portés volontaires pour être les référents de leur copropriété pour l'appel à projet. Elle a été l'occasion de la signature d'une charte d'engagement entre copropriétaires et collectivité, stipulant notamment un engagement nécessaire des copropriétaires référents au service d'une bonne dynamique de l'expérimentation, avec des attendus de partage d'expériences entre copropriétaires. Cette logique partenariale s'est encore illustrée aux différentes étapes de l'appel à projet, avec des réunions d'informations et de formation des copropriétaires référents aux outils de la démarche. L'organisation pour les copropriétaires engagés dans l'appel à projet d'une visite du chantier démonstrateur de la réhabilitation du Guérandais, première opération de réhabilitation par la collectivité d'un immeuble en monopropriété, a été une autre scène mettant en évidence ce partenariat collectivité-copropriétaires.

Notre enquête menée auprès des copropriétaires engagés dans l'expérimentation urbaine et dans la mise en projet de rénovation de leur immeuble, a montré comment ceux-ci tenaient leur rôle de maîtrise d'ouvrage, avec l'aide des opérateurs qui les reconnaissaient à cette place, et l'engagement important des copropriétaires référents, figure rouage entre cette expérimentation et le collectif de leur copropriété.

Cette recherche a montré comment cette politique, au-delà de la conduite de travaux d'amélioration du bâti a permis une réappropriation de l'immeuble, mais aussi de la copropriété-institution. Un certain nombre de sorties de route, en cours de démarche, témoigne des difficultés rencontrées par certains copropriétaires leaders (les référents de l'appel à projet) pour mobiliser le collectif des copropriétaires pour

la cause de l'immeuble (malgré d'importantes fuites de toiture par exemple pour l'une des copropriétés). Ailleurs, c'est l'incompréhension de politiques croisées et le rejet de contraintes patrimoniales qui sont venus contrarier un budget serré, suivis de la décision de ne pas poursuivre l'expérimentation. Dans un des immeubles que nous avons suivis précisément, la décision de conduire des travaux a pu être prise par une majorité gagnée *in extremis* avec l'arrivée de nouveaux propriétaires.

Voir ROY E., BEAUPARLANT C., 2020, « Patrimoine et politiques urbaines en transition à Saint-Nazaire : vers un urbanisme discret ? », in *Revue internationale d'urbanisme* ; et ROY E., BEAUPARLANT C., 2023, Web-doc : « Habiter, co-habiter, agir en commun dans les copropriétés du centre-ville reconstruit de St Nazaire » <https://webdoc-copro-aau.fr>

Ainsi, au fil des années de mise en œuvre et d'ajustements de cette politique, organisée en plusieurs séquences, la collectivité a construit un partenariat avec les copropriétaires, ou plutôt avec une communauté de copropriétaires, ce "vivier" évoqué dans la convention de l'OPAH (cf ci-dessous). Cette communauté est notamment celle qui s'observe dans les ateliers Copro, avec des habitués et des nouveaux venus. Aussi, il nous semble que le terme de partenaires est ici plus adapté que celui de "destinataires" d'une politique, même si les deux sont ici intimement liés. La politique analysée mise bien sur l'engagement des copropriétaires à agir, en s'appuyant sur une offre d'aides financières, de formations et d'accompagnement au plus près, sans jamais se substituer à eux, et sans forcer leur prise de décision. Elus, techniciens, et opérateurs acceptent ainsi que des actions d'accompagnement puissent ne pas aboutir à la conduite d'un projet, tout comme ils acceptent que des rénovations puissent rester modestes, notamment en matière de rénovation énergétique.

Ce « vivier » de copropriétés est constitué de copropriétés ayant fait l'objet d'un accompagnement dans le cadre de l'AAP, d'un diagnostic partiel au cours du POPAC (à compléter pour constituer un OMC), de copropriétés repérées comme étant dégradées sur le terrain ou encore de copropriétés identifiées comme étant en difficulté par l'observatoire ORCOP (fragiles sur le plan du marché, de l'occupation sociale, ayant des impayés...)

(extrait convention de l'OPAH)

On peut toutefois noter qu'à la différence des appels à projets, l'OPAH travaille copropriété par copropriété et ne mise pas sur une dynamique d'ensemble qui réunirait les copropriétaires engagés de concert dans une projection de rénovation de leur immeuble afin de leur permettre d'échanger sur leurs expériences. Ce choix fait par la collectivité tient à la mesure prise de forts décalages de calendriers entre copropriétés, lors des deux sessions d'appels à projets. **Pour notre perspective de recherche, il signifie une forme de recul de l'ambition d'agir avec un collectif de copropriétaires et de copropriétés instauré par la politique et réajuste ainsi notre hypothèse d'une politique soutenant la composition d'un acteur urbain collectif représenté par les copropriétaires impliqués dans des projets de rénovation du patrimoine du centre-ville.** Pour autant, l'organisation de la semaine Réno copro, offrant aux copropriétaires nazairiens la visite d'immeubles

renovés dans le cadre de la politique, assurée par les copropriétaires maîtres d'ouvrages, tient encore ce fil. **En outre, le projet de relancer des appels à projets pour expérimenter, avec des copropriétaires candidats, des opérations de surélévation d'immeubles**⁵⁹ pourra ajouter une nouvelle expérience significative d'un partenariat collectivité-copropriétaires en construction depuis plus d'une décennie.



Figure 7 : un atelier Copro, organisé dans le cadre du volet animation de l'OPAH (photo prise par l'équipe)

b) Le travail sur mesure conduit par les professionnels de l'amélioration de l'habitat

On sait que cette politique articule différents registres d'actions, qui sont présentés dans la convention de l'OPAH. Afin de mieux cerner sa nature, il nous semble important de tenter de **déplier les différentes strates du travail conduit sur le terrain et de porter éclairage sur les rapports entretenus entre les professionnels, les copropriétaires et les copropriétés**. Nous mobilisons ici les éléments de notre enquête nous permettant de « tracer » les activités et les pratiques des professionnels sur le terrain. Nous nous intéressons particulièrement au travail conduit dans le cadre du volet redressement de l'OPAH, qui croise les autres volets.

Les missions de nos opérateurs ont débuté avant la mise en œuvre de l'OPAH, par la réalisation d'une étude pré-opérationnelle, qui s'est inscrite en prolongement des actions déjà menées dans la séquence précédente de cette politique. Celle-ci s'appuie sur la réalisation de Diagnostics multi-critères (DMC), outil de cette politique déjà évoqué. Suivront différentes étapes, permettant **d'accompagner les copropriétés retenues dans la formalisation d'un projet de rénovation de leur immeuble et dans la dynamique collective nécessaire à ce projet**⁶⁰.

⁵⁹ qui pourraient permettre de financer les travaux de rénovation en même temps qu'au service d'un objectif de densification des espaces résidentiels à l'heure du zan.

⁶⁰ Hormis dans le cadre des ateliers copro, nous n'avons pas réalisé d'observation des interactions entre les professionnels de l'OPAH-redressement et les copropriétaires. On peut imaginer que ces rapports se rapprochent de ceux observés dans le cadre d'une précédente recherche : Elise Roy, Claire Beauparlant. *Web-doc : Habiter, co-habiter, agir en commun dans les copropriétés du centre-ville reconstruit de St Nazaire*. 2023. ⟨halshs-04092149v2⟩

ce travail d'ingénierie financière : un plan de financement pour chacun des copropriétaires, couvrant 100% du montant de travaux, dressé avant l'appel de fonds pour travaux.

Ainsi, **le travail d'ingénierie financière articule échelle collective du syndicat des copropriétaires et échelle individuelle**, en travaillant sur le financement du reste à charge. *« La difficulté c'est qu'ils doivent s'entendre sur la même durée de prêt, qu'on ait au moins 30 000 euros de quote part à financer, et qu'il y ait au moins deux copropriétaires d'accord. Donc il y a une contrainte collective, mais ils ne sont pas solidaires les uns des autres, et il n'y a pas un regard aussi précis sur la situation personnelle de chacun. Pour obtenir ce prêt-là, il faut juste qu'ils soient à jour de leurs charges courantes. (...) Une fois qu'on a validé ou pré-validé avec l'instructeur de l'ANAH le montant des subventions au syndicat des copropriétaires, on peut travailler sur le reste à charge de chacun et vérifier avec les copropriétaires leur capacité à financer les travaux. »* Les opérateurs travaillent donc aux deux échelles de la copropriété : celle du collectif des copropriétaires et celle des individus.

Tiers expert associé, intermédiaire entre les différentes instances du projet

La cheffe de projet de l'OPAH-redressement chez Urbanis voit les copropriétaires plutôt satisfaits de leur intervention. *« On est l'organisme qui objective les choses, et cela permet d'aller plus vite dans les débats, en les recadrant. »* Il s'agit d'une part d'introduire un tiers dans les discussions à mener entre copropriétaires, souvent recherché au sein de copropriétés en gestion bénévole (comme le montre les demandes récurrentes adressées à l'opératrice à l'issue des ateliers copro). Les professionnels opérateurs jouent également **un rôle de tiers-expert associé**, en traduisant des propos techniques, et en pouvant donner, le cas échéant, du crédit à la parole des entreprises, ou bien aider les copropriétaires à interroger des propositions de travaux, comme cela a été le cas par exemple au sujet de la technique du Sarking (méthode d'isolation thermique du toit par l'extérieur -ITTE), proposée par le maître d'œuvre pour isoler les combles des immeubles de la rue des Vénètes.

Si nos copropriétaires enquêtés ne savent pas toujours bien situer l'institution pour laquelle ces professionnels travaillent (Région, Anah, Etat...), ils savent qu'ils sont leurs interlocuteurs incontournables pour bénéficier des aides de la politique des copropriétés. S'ils peuvent être parfois perçus comme « la cause des différés dans la prise de décision sur des travaux », comme cela a pu être le cas sur l'îlot Vénète, c'est toutefois *« en rendant possible la conduite de réels travaux d'amélioration. »*, comme peuvent le mettre en avant ces professionnels auprès des concernés (extrait entretien cheffe de projet Urbanis).⁶¹

On observe qu'ils assurent, encore, **un rôle d'intermédiaire entre les différentes instances du projet** (copropriétaires maîtres d'ouvrages, gestionnaire, maîtres d'œuvres et entreprises, services instructeurs de la ville), en accompagnant les copropriétaires dans les différentes étapes de leur projet de rénovation, et en étant parfois amenés à informer les professionnels de procédures nécessaires à sa bonne

⁶¹ Nous verrons, dans la deuxième partie de ce rapport, comment le travail mené par ces professionnels peut être perçu et reçu par les copropriétaires.

conduite. La cheffe de projet a ainsi dû rappeler au maître d'œuvre missionné par le syndic professionnel sur plusieurs adresses rue des Vénètes, la nécessité de déposer une demande d'autorisation de travaux auprès des services de la Ville, pour le changement d'aspect de la façade (qui a conduit à une demande de modification du projet pour respecter le dessin initial du garde-corps). Au-delà d'un rôle de suivi et d'information, ce rôle d'intermédiaire peut également amener l'opératrice à intervenir de manière renforcée auprès du syndic ou du MOE pour s'assurer de l'engagement des missions, tenir le calendrier – en lien avec l'OPAH - et rappeler les attentes en matière de travaux comme cela a été le cas de la copropriété de l'avenue de la Libération, permettant de caractériser différents degrés d'intermédiations.

Dans les missions qu'elle conduit à St Nazaire, cette cheffe de projet apprécie un travail partenarial à conduire avec des partenaires financiers et professionnels, et avec les copropriétaires. Apporter des solutions sur des problèmes pratiques et trouver des réponses financières la motive. *« Moi c'est créer le lien en fait et apporter des solutions à des problématiques, c'est ce qui donne du sens à notre métier. On est rémunéré par les collectivités pour répondre aux problématiques des administrés et trouver des réponses financières aussi. »*

Agir sur la dynamique collective de gestion de la copropriété pour permettre la conduite du projet

La réussite du projet de rénovation est largement dépendante de la mobilisation d'un conseil syndical, et, cela, de manière plus marquée encore dans les copropriétés en syndic bénévole. **Cette mobilisation d'un petit collectif de copropriétaires est un des leviers recherchés par l'opérateur, qui peut nécessiter des actions spécifiques de sa part.** La cheffe de projet nous raconte comment une des copropriétés de l'OPAH (10 place du commerce) a perdu son conseil syndical, juste après le vote des travaux, à la suite de la mise en place d'un syndic professionnel, le copropriétaire assurant le rôle de syndic bénévole ayant souhaité se désengager de ce travail pour sa copropriété afin de se consacrer à un autre projet personnel : *« Il n'y avait plus personne. On a dû retrouver des copropriétaires moteurs. On les a trouvés après un an. »* Pour retrouver des copropriétaires moteurs, l'opérateur a demandé au syndic professionnel d'organiser une réunion afin de discuter avec les copropriétaires parmi lesquels, la cheffe de projet a pu retrouver des copropriétaires susceptibles de se positionner en tant que conseil syndical, gagnant ainsi une légitimité pour agir et suivre les actions du syndic gestionnaire. Si la mobilisation d'un conseil syndical achoppe parfois pour engager une première décision de travaux, le « travail de terrain » de la collectivité et des opérateurs ainsi que la souplesse dans la constitution de la liste des adresses suivies dans le cadre du volet redressement peuvent permettre de réactiver une décision de travaux. C'est par exemple le cas sur une adresse de la rue de l'ancien hôtel de ville où un nouvel acquéreur a sollicité une réunion avec la collectivité et l'ensemble du conseil syndical, afin de relancer le projet de travaux. La collectivité a répondu présente malgré une première sortie de l'OPAH percevant ce changement de propriétaires comme ici un vrai « levier de mobilisation ».

De manière générale, la mobilisation d'un syndic professionnel est très fortement encouragée par les opérateurs dans le cadre des opérations de rénovation aidées par l'OPAH. Elle apparaît souvent comme la garantie d'un suivi technique et financier des travaux. Nous sommes ici face à une logique transactionnelle « classique » pour une OPAH qui si elle est souvent présentée comme « transitoire » peut affecter durablement l'action collective comme évoqué plus haut. Néanmoins, loin d'une règle intangible, les opérateurs indiquent aussi orienter les syndics bénévoles vers des associations comme l'ARC NA ou les accompagner directement lorsque ces derniers ont des profils d'experts comme maîtres d'œuvre, architectes, ou encore experts comptables, en capacité d'assurer le suivi des travaux sur au moins un des volets technique ou financier.

Ce travail fait sur la coordination entre copropriétaires et la formalisation d'une bonne gestion collective, en parallèle de celui articulant ingénierie financière et accompagnement à la mise en œuvre d'un projet de rénovation est ici déterminant.

A l'échelle de la politique urbaine : un travail collectif qui articule plusieurs registres

Pour déplier les missions assurées par les professionnels impliqués dans cette politique, **nous pouvons mettre en avant quatre niveaux de travail :**

- un travail de **professionnalisation des copropriétaires** (Kabriti, 2023, p.9) par des formations à la copropriété ;
- une **ingénierie croisée pour une aide à la décision** de réaliser des travaux ;
- ainsi qu'un travail d'**accompagnement à la gestion et à la dynamique collective** de la copropriété ;
- et aussi un travail d'**accompagnement social** venant opérer ponctuellement.

Ce travail, pluri-registres, mené par les différents chefs de projet des opérateurs, s'appuie sur une expertise gagnée par l'expérience, et notamment celle des premières années de cette politique⁶². Nous pouvons ainsi mettre en avant le *continuum* formé par les diverses actions conduites par une équipe de professionnels, certains plus au fait (ou en charge) des enjeux techniques et des dynamiques de projet, impliqués directement au sein du collectif des copropriétaires, d'autres plus au fait des pratiques de l'accompagnement social, susceptibles d'intervenir pour accompagner les copropriétaires et locataires les plus fragiles, d'autres, en charge de l'animation, portant plus fortement le travail de professionnalisation des copropriétaires, tout en jouant le rôle de tiers de confiance,

⁶² Nous pouvons ici réévoquer le moment important dans la construction de cette politique des premiers retours du terrain, rapportés par les opérateurs lors d'un comité de pilotage en 2016. (Roy, Beauparlant, 2019; 2020)

dans les échanges informels qui suivent toujours les ateliers copro, notamment avec les copropriétaires engagés dans l'OPAH redressement.

La politique introduit un tiers au sein du collectif de copropriétaires. Parfois tiers de confiance réclamé par des copropriétaires empêtrés dans des désaccords ou des désengagements de copropriétaires, parfois perçu comme un tiers ordonnateur d'une politique de l'Etat (Cf Récit de copropriété de Mme Morais, *infra*). Jouer le rôle de tiers de confiance est un des registres d'action de cette politique pluri-leviers, ce rôle pouvant être assuré très ponctuellement dans le cadre du volet veille de l'OPAH grâce à l'outil "ateliers personnalisés" qui aura été activé pour la première fois à l'automne 2023 (décision du COtech du 17 oct 23, au sujet du 18 rue Pierre Bayard).

Un accompagnement au plus près qui se pense comme une aide à la décision

Nous avons déjà montré en 2019 comment cette politique des copropriétés naissante appuyée sur un POPAC et l'AP Copro avait pour vertu son faible interventionnisme, en restant une politique d'aide et d'accompagnement, laissant les copropriétaires décisionnaires et maîtres d'ouvrage de leur projet de rénovation, en leur permettant ainsi de se réapproprier l'institution copropriété (Roy, Beauparlant, 2020 et 2023). Dans le cadre d'un accompagnement au projet de rénovation assuré dans le contexte de l'OPAH redressement, on retrouve **le même registre d'action relevant d'une forme d'aide à la décision des copropriétaires**, en portant à leur connaissance un ensemble d'éléments utiles pour leur permettre de porter un jugement sur leurs capacités à s'engager dans des travaux et à conduire un projet de rénovation de leur patrimoine qui est préfiguré par un diagnostic technique fait à l'immeuble. Aux copropriétaires de décider, « en connaissance de cause » (COtech du 17 oct 23, au sujet du 3 av. Albert de Mun), à la lumière de leurs ressources financières, mais aussi de leurs capacités à se repérer dans les mondes juridico-économiques et techniques de la copropriété. La place de maître d'ouvrage ainsi réservée aux copropriétaires peut avoir pour corolaire le faible niveau de rénovation retenu.

Cette place de maître d'ouvrage ainsi réservée aux copropriétaires fait résonner l'analyse portée par D. Pinson et M. Berra sur l'expérimentation d'une auto-réhabilitation des intérieurs des logements, par les occupants des copropriétés du quartier de Kalliste à Marseille (Pinson, Berra, 2006). Avec le travail mené par une structure associative relevant de l'économie sociale (l'Association des Compagnons Bâisseurs de Provence), les auteurs voient émerger un nouveau métier « situé à la croisée de l'animation sociale et de la formation technique », qui n'est pas sans faire écho au métier d'opérateur que nous observons sur le terrain nazairien. Pour ces auteurs, cette expérience montre la voie possible pour développer de nouvelles formes de projet « où les habitants peuvent être mobilisés et reconnus comme acteurs de leur cadre de vie », avec un impact fort sur la réappropriation de son cadre de vie, et des instances de la copropriété, pour les copropriétaires-occupants. Il nous semble que c'est précisément ce qui nous est donné à analyser sur notre terrain nazairien.

2) Les copropriétaires brestois, des acteurs urbains engagés ?

Dans cette partie, nous mobilisons les éléments de notre enquête de terrain qui permettent de comprendre les liens entre copropriétaires et “acteurs intermédiaires” des copropriétés brestoises (Soliha, SEMPI, CLCV...). Comment ces derniers travaillent-ils en lien avec les copropriétaires ? Quels outils et méthodes de travail utilisent-ils ? Quels sont les initiatives mises en place et comment sont-elles reçues ? Comment les copropriétaires perçoivent ces accompagnements ? Ces copropriétaires sont-ils impliqués dans et pour leurs copropriétés et des améliorations éventuelles des logements, des immeubles mais aussi de la gestion ou du cadre de vie de manière plus globale ? Dans la deuxième partie de ce rapport, nous prolongerons certains de ces questionnements, en nous concentrant sur la vision des copropriétaires eux-mêmes.

a) Des copropriétaires engagés et impliqués...

Nous pouvons poser l’hypothèse de copropriétaires brestois qui seraient des acteurs urbains, et des acteurs “engagés” pour certains.

Revenons un instant sur ce terme “engagé”. Dans sa thèse, Flavia Leone cherche à « *éclairer les processus de fabrication du copropriétaire engagé, c’est-à-dire les dispositions et compétences sociales qui expliquent leur engagement dans la gestion de leur patrimoine immobilier* » (Leone Freire, 2023, p. 18). Elle explique que le terme « engagement » peut surprendre lorsqu’il s’agit de copropriétés, étant davantage mobilisé dans d’autres contextes (militants, bénévoles, politiques). Elle reprend l’expression d’Eleonora Elguezabal qui a travaillé sur les copropriétés fermées de Buenos Aires, en disant que ces individus « *donne[nt] le ton* » de leur résidence (Leone Freire, 2023, p. 98). En fait, « *l’engagement dans les affaires de l’immeuble couvre un nombre d’activités important et varié : organisation de fêtes collectives, vérification des factures liées à des prestations concernant l’immeuble, établissement de travaux à réaliser et suivi de ces derniers, nettoyage des parties communes, production de documents, organisation de réunions... Parmi ces activités, certaines prolongent le travail domestique, d’autres s’inscrivent dans la continuité des activités professionnelles de nos enquêtés* ». Elle pose alors l’hypothèse de la copropriété qui, “*en tant qu’instance socialisatrice, viendrait réaffirmer, ou mieux, activer certaines compétences et dispositions sociales des copropriétaires engagés. Il s’agit ainsi non seulement de comprendre comment les dispositions primaires des enquêtés s’ajustent à l’engagement dans les affaires de l’immeuble, mais aussi d’identifier les compétences et dispositions acquises à l’âge adulte et susceptibles également d’expliquer l’investissement observé* » (Leone Freire, 2023, p. 98). Nous reprenons donc ici ce terme d’engagement pour évoquer les copropriétaires de ces immeubles brestois, qui disposent pour plusieurs d’un certain capital économique et social. Ils sont en mesure de mobiliser certaines compétences personnelles ou professionnelles qui se complètent, au sein de leur

syndicat de copropriétaires : par exemple, Mme Fleury⁶³ qui a travaillé en tant que secrétaire-comptable pour l'entreprise de bâtiment de son mari, M. Simon qui est investi dans diverses associations, M. Martin qui connaît l'immeuble quasiment depuis sa construction, ou encore Mme Henry, commerçante à la retraite.

Le défi d'une copropriété, pour l'un des chargés d'opérations de la SEMPI rencontré à Brest, est le suivant : « *réussir à mettre tout le monde d'accord sur le contenu du projet et ensuite sur comment on le fait, et ce qu'on le fait en un an, est ce qu'on le fait en plan pluriannuel de travaux, en plusieurs séquences. Enfin, c'est vraiment réussir à poser quelque chose de commun* ». C'est à la SEMPI que travaille l'équipe opérationnelle qui porte le dispositif et la plate-forme locale Tinergie copropriétés (lancée officiellement en 2016), et qui a pour rôle de faciliter la transition énergétique. Tinergie copropriétés accompagne, sur un an, une quinzaine de copropriétés pour faire des bilans et les diagnostics techniques globaux (DTG), et trois copropriétés en phase travaux (coordination et pilotage). Ils travaillent en co-traitance avec Soliha⁶⁴. Ce dispositif est dans « l'incitatif » et non dans le « coercitif ». Ils racontent que quelques années auparavant, ils devaient aller « chercher des projets » ; désormais, ils ont énormément de demandes et doivent prioriser et sélectionner leurs accompagnements.

Nous mettons en avant la question des collectifs, des formes d'engagements (Thévenot, 2006), des mobilisations, des liens, des actions et des collaborations entre des copropriétaires et des acteurs des copropriétés qui se dessinent. A l'échelle de la ville ou de la métropole brestoise, plusieurs initiatives existent, de différentes natures et à diverses échelles, en voici quelques-unes :

Le **Club des Syndics bénévoles** qui compte une quinzaine de personnes à l'échelle de Brest Métropole⁶⁵

- Les **formations organisées tous les ans par la CLCV (Consommation, Logement et Cadre de Vie) du Pays de Brest, association de défense des consommateurs**, qui battent leur plein et affichent toujours complet (cette formation généraliste organisée sur trois journées pour une quarantaine de personnes reprend « toutes les bases » de la copropriété ; récemment, ils ont aussi effectué une formation thématique, sur les comptes de copropriété⁶⁶). Cette formation financée par Brest Métropole existe depuis 1997.

⁶³ * Les noms ont été changés pour garantir l'anonymat

⁶⁴ Soliha est une association pour l'amélioration de l'habitat privé (conseils techniques et accompagnement global des particuliers et des collectivités). La structure finistérienne accueille 30 salariés et 17 bénévoles. Elle accompagne la rénovation de logements au service des particulières et elle conduit les projets de territoire avec les collectivités locales.

⁶⁵ Les acteurs de la direction Habitat de BM réfléchissent aussi à "une sorte de club des syndics pro" afin de formaliser un cadre d'échange et de la discussion de manière régulière.

⁶⁶ La personne de la CLCV rencontrée détaille : « *on fait 3 jours de formation, grosso modo on prend toute la copropriété, on fait... Qu'est-ce que c'est un qu'un conseil syndical ? Qu'est-ce que c'est qu'un syndicat des copropriétaires ? Qu'est-ce que c'est un syndic ? Qu'est-ce que c'est une AG ? Qu'est-ce qu'ils font ? Comment on vote en assemblée ? Enfin, c'est vraiment revoir tout. En gros, là vous voyez la loi de 1965 vous êtes familière ? Bon, grosso modo, on l'a, on l'aborde, on tire tous*

- Des « **Apérimmos** », à but commercial mais avec une vocation de **formation**, organisés pour les copropriétaires par un syndic professionnel brestois (Century 21). Ces événements ont obtenu un succès plus ou moins fort selon les thèmes d'ateliers qui sont assez variés : répartition des charges, contrats de syndic, travaux de rénovation énergétique. À l'échelle nationale, ces moments d'échanges entre experts et clients existent depuis 2007 et ils sont financés en interne. La dernière soirée brestoïse a eu lieu en janvier 2023.

Mme M., gestionnaire de syndic, détaille la mise en oeuvre de ces projets, intéressants mais assez complexe: *« soit on reçoit ici, soit on loue une salle, et on invite nos clients et prospect (...) on a un intervenant qui vient de Century 21 France, qui est en plus très bon orateur, il est vraiment... il était syndic des années et en plus il était formateur, et il nous anime un petit topo sur la répartition des charges, on offre un apéritif à tout le monde. (...) on aimerait bien en faire un sur les travaux et la rénovation énergétique (...) il y a un moment où on aurait dû le faire, maintenant on va essayer de le faire cette année en octobre, mais pareil, grosse organisation, la copro, la salle, les invitations, les relances et là, pour le coup, notre directrice veut qu'on l'anime, donc personne qui n'intervient en fait, c'est à nous de l'animer. Je dis "oui, avec plaisir", en soit, le projet, je l'adore, mais matériellement, c'est compliqué ».*

- Des **copropriétaires qui se mobilisent plus ponctuellement** (pour faire lien avec le syndic pro ou la mairie, contacter le service Tinergie ou la CLCV, prendre à cœur le rôle de président de syndic bénévole et initier des projets, réaliser de petits travaux pour aider et soulager des personnes âgées dans l'immeuble...)

Ces temps d'échanges, de formation, de rencontres, sont bénéfiques pour les copropriétaires de la métropole qui s'y rendent. Dans l'ensemble, les copropriétaires du centre-ville de Brest sont perçus par les acteurs de la copropriété (et notamment par les syndics professionnels) comme investis. L'avocate rencontrée dans le cadre de l'enquête, spécialisée en droit de la copropriété, souligne l'investissement qu'elle ressent, notamment de la part des retraités qui achètent en centre-ville de Brest : *« ce sont des gens, dès qu'il y a un truc, ils ont acheté un certain prix, il y a des entrées d'eau, il y a des choses, on fait des procédures. Voilà, on règle les problèmes, on ne met pas la poussière sous le tapis. Moi, j'ai quand même ce sentiment-là d'une implication assez importante des*

les mots qui ne sont pas compréhensibles et on dit la base. Mais surtout en fait c'est une formation qui, je pense dans le contenu, ne nécessiterait peut-être pas 3 jours mais en fait, les gens ont besoin de s'exprimer. Et quand ils arrivent là, les gens ils sont... c'est un défiloir, ils ont besoin... ça ne va pas du tout. Et en fait, ça leur permet de dire tout ce qui ne va pas et puis voilà, on parle. Et en fait, le fait de parler chacun de leur copropriété, ils voient qu'ils sont tous de la structure et qu'au final, ça fonctionne pareil et en général à la fin ça va mieux, ils sont beaucoup plus apaisés déjà dans leur copropriété. C'est ça sur les deux premiers jours et sur le dernier jour on a justement des partenaires qui viennent, alors ça dépend selon un peu le contexte on a différents intervenants. »

copropriétaires, souvent nouvellement acquéreurs, alors ils sont aussi occupants du coup ».

Les différences entre les effets d'un syndic bénévole ou d'un syndic pro au sein d'une copropriété peuvent contribuer à raconter des éléments sur les degrés d'engagement des copropriétaires. Un chargé d'opérations de la SEMPI détaille leur accompagnement auprès de copropriétés avec des syndics bénévoles : *“on a des difficultés parce qu'en fait si par exemple on doit faire de la procédure juridique, tout de suite on va leur demander des annexes comptables formalisées qui sont quand même un peu en difficulté... la plupart d'entre eux pour formaliser des choses un peu standard quoi, là où un syndic pro ben c'est vrai qu'il a un progiciel, il a des comptables, il a de quoi travailler, les syndics bénévoles tout de suite ça devient plus compliqué et en plus... alors y a des outils qui se développent, hein d'assistance aux syndics bénévoles. Mais la plupart des syndics bénévoles, ils sont âgés, parce que c'est des gens qui ont du temps et qu'en plus, Ben l'informatique c'est pas forcément leur cœur de métier. Voilà donc à mon avis... Syndic bénévole, ça reste encore une minorité de... Par contre, c'est souvent les plus engagés quoi, en général, quand on est syndic bénévole, c'est qu'on a un peu envie quoi sinon... Sinon on arrête vite”*. Ces dires de chargé d'opération se confirme par la monographie brestoise en syndic bénévole, avec un président de syndic très investi et motivé.

Les logiques d'action rapportées par ces acteurs peuvent donc aller de la revalorisation des biens immobiliers et du patrimoine de la reconstruction, comme vu ici, mais aussi à l'économie et au « laisser faire », dans la lignée de ce que Eva Simon décrit dans sa thèse quant aux gestions pro-valorisation, aux gestions en difficulté, voire aux gestions pro-dégradations (Simon, 2017). Ces dernières n'ont pas été observées sur le terrain brestois.

b) ... quand d'autres sont passifs voire réticents

Certains copropriétaires, même si ça ne semble pas être une majorité dans ce secteur du centre-ville reconstruit, peuvent se désengager sur certains sujets, avec diverses raisons et points de vue.

On peut souligner diverses raisons d'être démissionnaires (notamment identifiées par Lefeuvre, 1999) : un manque de confiance entre copropriétaires qui peut notamment engendrer une difficulté à prendre des décisions collectives (comme dans l'immeuble Zola où le nouveau voisin, qui s'entend bien avec les copropriétaires “problématiques”, n'a pas pu intégrer le conseil syndical) ; une lassitude en raisons de conflits répétitifs ou d'une impression d'efforts faits “dans le vide” (comme certains copropriétaires du Square Monseigneur Roull qui ont l'impression de faire de demandes toujours refusées ou qui restent sans réponse) ; des conflits financiers qui peuvent générer des tensions et des sentiments d'injustice (comme le cas de l'immeuble Zola, dans lequel certains copropriétaires ne payent pas les frais de chauffage ce qui accentuent les conflits déjà présents) ; une absence de gestion efficace qui peut inciter les copropriétaires à se désengager (comme le cas de l'immeuble Mr Roull, avec une ancienne syndic qui était très peu présente et

qui a engendré un sentiment d'inefficacité pour les copropriétaires) ; des interventions publiques qui ne semblent pas adaptés aux yeux des copropriétaires (comme l'exemple cité par Mme Henry qui estime que les actions menées par Tinergie ne sont pas à la hauteur des attentes, en tout cas dans le cas précis du diagnostic énergétique évoqué lors de l'échange).

Revenons plus en détails sur les freins liés aux finances, qui semblent parfois « décider de tout » : un certain immobilisme peut surgir de la part de copropriétaires qui ne souhaitent pas payer, ce qui mène donc à une impasse pour avancer sur les projets de travaux identifiés, qui sont pourtant parfois urgents et nécessaires pour l'immeuble. Nous y reviendrons dans la monographie de la rue du bois d'Amour, où de nombreux travaux ont été repoussés le plus possible, notamment ceux concernant le chauffage au fioul. On retrouve aussi des cas de figure de personnes âgées qui ont la crainte de laisser des dettes à leurs descendants, ou des personnes qui mettent leurs priorités et investissements ailleurs et ne comptent pas en changer. Cela peut engendrer de vives tensions ou des mésententes entre copropriétaires. Un chargé d'opérations de la SEMPI évoque ces divers points de vue sur les questions financières en copropriété, tout en évoquant l'enjeu de réunir tout le monde : *“ce qui est intéressant, c'est comment on met tout le monde dans une même dynamique et à chercher un même intérêt parce qu'on a tous des intérêts différents. Si on est 4 copropriétaires ici autour de la table. Moi, je viens d'acheter, j'ai un emprunt... je me suis mis un emprunt à un taux d'endettement au taquet de mes possibilités. Je risque d'être un petit peu réfractaire à contracter un second emprunt de 20 000€ pour payer les travaux que j'avais pas prévu avec mon banquier. O. t'es bailleur, t'es sur la fin de ton emprunt. Tu vas valoriser ton bien. Bon bah tu dis “banco”, tu vois avec ton banquier. Toi M. t'es une petite personne âgée, tu dis “de toute façon moi m'endetter sur 20 ans, mais quelle douleur, je peux pas infliger ça à mes descendants. Ils vont se retrouver avec les 20 000€ à payer !” et ça, c'est un discours qui est... je caricature pas hein ! C'est un discours qui est très récurrent. “Je veux pas laisser d'emprunt à mes petits enfants ou à mes enfants.” “Ben Madame, l'emprunt est sur 5 ans, s'il vous plaît”.*

Au-delà de l'investissement financier, certains copropriétaires rencontrés n'ont pas envie ou ne peuvent pas s'investir dans et pour la copropriété, soit par manque de temps, soit par désintérêt pour ces questions. Par exemple, des personnes actives avec des jeunes enfants peuvent avoir du mal à dégager du temps pour la gestion de la copropriété, même si certains arrivent à jongler entre les deux, comme Mme Henry durant quelques années qui a été poussée à prendre la gestion par d'autres copropriétaires). On retrouve une nette différence avec des personnes qui vont avoir et l'envie et le temps de s'en charger, tel que des profils de retraités en bonne santé qui libèrent de l'énergie pour cela (tel M. Dubois, très investi ; nous le verrons en détail dans la monographie de la rue du Bois d'Amour). Alice Kabriti rappelle dans son mémoire qu'il est fréquent que les hommes représentent le foyer lors des réunions ou AG, car les compagnes ont en charge les contraintes liées à la sphère domestique (garde des enfants notamment, ce qui les rend indisponibles pour se rendre aux réunions) (Kabriti, 2022, p.46).

Pour d'autres copropriétaires, ce sont donc plutôt les observations et les perceptions qu'ils ont des politiques publiques et de certains professionnels qui vont les faire

“abandonner” ou, en tout cas, ne vont pas encourager leurs prises d’initiative ou leurs mobilisations. Ils peuvent faire des critiques parfois acerbes sur les actions menées - ou justement, les inactions - de la ville, de la métropole, même si parfois ce sont plutôt des incompréhensions de leur part, et des confusions dans les rôles et possibilités de chacun – mairie, syndic, copropriétaires, etc. Par exemple, Mme Vidal, une personne âgée qui vivait jusqu’il y a peu de temps dans une copropriété du centre-ville et qui trouvait que le quartier se dégradait, explique : *« on a fait plein de pétitions, on désespère. Le maire avait dit qu’il y avait possibilité de mettre des grilles pour fermer au moins la nuit, on n’a jamais rien fait »*. D’autres encore ont une crainte ou mauvaise vision des Architectes des Bâtiments de France, qui sont en effet présents sur ce quartier, classé en tant que Site Patrimonial Remarquable (anciennement AVAP, Aire de mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine), issu parfois d’une seule expérience. Un copropriétaire raconte, à propos du remplacement de leur porte d’immeuble : *« les architectes des bâtiments de France ont leur mot à dire. Enfin, on le perçoit que comme ça, il est désastreux parce que ça nous convainc d’immobilisme, on peut jamais rien faire. Faut tout faire l’identique et... Ouais, disons que ce sont des gens qu’on voit jamais, mais à chaque fois qu’on a affaire à eux, c’est pour avoir un “Non” »*. Aujourd’hui, certains admettent aussi les assouplissements des règles et les discussions qui deviennent plus aisées avec les ABF notamment.

Les copropriétaires peuvent montrer une lassitude et donc finir par stopper des démarches pourtant parfois bien lancées, ou tout simplement ne pas les engager. Comme précisé par les responsables de Tinergie (SEMPI), la question de dynamiques à impulser est primordiale : *« pour lancer un projet, il faut créer une dynamique. Il faut déjà se mettre un peu tous sur la même longueur d’onde sur... de quoi on parle. Avoir un même niveau d’info et c’est pour ça que le diagnostic est intéressant. Ça permet de donner à tous le même niveau d’info, que j’ai mon tonton dans le bâtiment ou que ça m’intéresse pas du tout. Le diagnostic permettra d’avoir le même niveau d’info et derrière, de lancer une dynamique, c’est nécessaire pour que le projet puisse aboutir. Qu’il y ait des moments collectifs de prise de décision, enfin de prise de connaissance et ensuite de prise de décision. Sans ça on peut pas aboutir et on est obligé d’avancer étape par étape et dans un consensus »*.

Selon les cultures professionnelles, les compétences (notamment administratives), les moyens financiers des copropriétaires, l’entente entre eux, les temporalités dans les éventuels ventes/achats d’appartements dans l’immeuble, l’état du bâti, ces risques seront plus ou moins forts, et le besoin d’expliquer, d’accompagner, d’inciter, de convaincre plus ou moins primordiaux.

c) Des « acteurs intermédiaires » qui endossent des missions de pédagogie, d’accompagnement voire de défense des copropriétaires

En fait l’objet et l’univers de la « copropriété » semble très mal connu de la part des copropriétaires. Comme le rappelle l’avocate spécialisée en droit de la copropriété, c’est en effet un régime juridique complexe : *« c’est un code entier, la loi de 65, c’est une loi compliquée »*, d’où la nécessité pour des professionnels du secteur (habitat, copropriété, droit, environnement urbain, syndic, immobilier...)

d'expliquer, d'accompagner, de former les copropriétaires à ce qui constitue leur lieu de vie. Le rôle de « pédagogue » de la part d'acteurs intermédiaires est très souvent cité, notamment par la CLCV (Consommation Logement et Cadre de Vie) du Pays de Brest, mais aussi par les syndicats, par l'avocate interrogée ou par les chargés d'opérations de la SEMPI. Ils estiment devoir régulièrement expliquer ce qu'est une copropriété. Cette méconnaissance des copropriétés par les copropriétaires eux-mêmes marque certains professionnels, comme ce chargé d'opérations de la SEMPI qui raconte : *« les copropriétaires découvrent très souvent, on fait aussi de la... enfin dans le cadre de Tinerergie comme guichet d'entrée pour la rénovation énergétique, très souvent, on explique aussi, qu'est-ce qu'une copropriété ? Comment ça fonctionne ? C'est pas rare ! de l'expliquer. Ce qui est assez étonnant. Enfin non, c'est pas étonnant parce qu'on s'en habitue. Mais c'est quand même loufoque. De se dire que les gens habitent un lieu qu'ils ne maîtrisent pas, c'est comme si j'étais administrateur dans une entreprise sans le savoir »*.

Au-delà des simples explications, informations et renseignements, les acteurs qui gravitent autour du sujet "copropriété" sont relativement nombreux à jouer un rôle important d'accompagnement ou de défense des copropriétaires. Ces derniers ne savent parfois pas au départ qu'ils peuvent avoir ces soutiens, ponctuellement ou au long cours, pourtant précieux selon les situations.

Par exemple, lors du récit d'un conflit de voisinage en AG, la gestionnaire de syndicat professionnel suggère à l'habitant concerné par les nuisances de se rapprocher de l'association CLCV pour une éventuelle médiation. M.S, 38 ans, pourtant impliqué dans la vie de son immeuble, n'en avait jamais entendu parler. La salariée de l'association CLCV explique : *« je pense que l'on manque peut-être un peu de visibilité, parce que je pense que l'association aussi a été créée par des bénévoles qui sont aussi plus anciens et donc on n'a pas trop pris le virage numérique. Donc c'est vrai que les jeunes souvent ne connaissent pas trop, par contre toutes les personnes qui sont plus âgées, elles ont plus facilement les infos par rapport à nous, via les journaux, etc. »*. Cette association est pourtant l'un des gros accompagnants des copropriétaires à Brest. La salariée de l'association raconte qu'au sein de leur association, elle obtient des aides pour apprendre, avant d'en donner à différents types de publics : *« il y a un groupe de bénévoles copros, [...] on a des juristes au local et au national. [...] je reçois les gens qui ont des... c'est souvent des problèmes. Ils viennent parce qu'il y a un souci dans leur copropriété, ça peut être avec le syndic, avec d'autres copropriétaires, avec le règlement de copropriété, avec les procédures et souvent, je trouve, et peut-être de plus en plus, parce qu'ils ne comprennent pas en fait comment ça fonctionne. [...] Donc ils se retrouvent souvent avec des soucis, de ce côté-là, on peut avoir des jeunes comme des moins jeunes, enfin il n'y a vraiment pas de profil type »*.

Les membres de cette association – essentiellement bénévoles - travaillent en collaboration avec divers acteurs impliqués sur les copropriétés, et notamment en partenariat avec la ville de Brest *« pour tout ce qui est renouvellement urbain »*. Ils travaillent aussi *« avec les syndicats, puisque l'on a souvent à faire à eux, notamment pour la médiation »*, ou encore *« avec tous les partenaires que vous avez peut-être pu rencontrer, la SEMPI... Ben en fonction des cas, en tout cas nous on a le volet... on est une association de défense des consommateurs, donc on accompagne les*

personnes pour la résolution de leur litige à l'amiable. L'idée, c'est qu'on ne remplace pas la justice ni quoi que ce soit, mais en tout cas on donne un premier conseil et ça nous arrive de prendre en charge leur dossier. C'est-à-dire qu'on fait un peu de pédagogie mais aussi de l'accompagnement, et puis parfois on prend carrément... on écrit les courriers pour eux. Donc on est vraiment dans un parti pris, on les accompagne, on les aide quoi, l'idée, c'est de rester toujours pour le bien de la copropriété mais on défend quand même les gens qui viennent nous voir ». La salariée rencontrée de cette association explique qu'ils ne sont pas « neutres » comme d'autres acteurs sur le sujet, et insiste sur le rôle « très social » qu'elle endosse (ce qui avait déjà été évoqué par un syndic pro) : *« des fois je dis que nous, on n'est plus compétent pour faire quoi que ce soit, mais comme on fait quand même un rôle un peu social, enfin très social même, ça reconforte quand même que de venir nous dire ce qu'il ne va pas dans leur copropriété [...] en l'occurrence, les associations de défense des consommateurs, on se base sur les lois, mais on se rend compte que bien souvent juste dire "vous avez raison, on vous entend", c'est déjà la moitié de ce qu'ils viennent chercher au moins, voire plus ».* La CLCV doit fréquemment « démêler les litiges » et se place surtout en tant que conseiller, ou soutien et défenseur. La salariée détaille : *« soit c'est une approche : on vient chercher des conseils, et dans ces cas-là on est souvent sollicité, comme beaucoup d'autres structures, c'est-à-dire qu'ils piochent un peu partout et ils essayent de faire un peu... d'avoir l'info, ou alors on est sollicité vraiment parce qu'il y a un conflit et qu'ils ne savent pas comment s'en sortir, et dans ces cas-là, on est un peu plus au centre de la démarche ».*

Soliha semble, lui, être un acteur souvent mobilisé plutôt par les syndicats professionnels. La réactivité des chargés d'opérations pour répondre aux questions techniques, pratiques, juridiques, etc. semble très appréciée. Ces acteurs jouent un rôle de pivot et d'intermédiaire, redirigeant facilement vers le bon interlocuteur.

On voit donc que même si certains copropriétaires se sentent parfois démunis au premier abord, il y a une constellation de personnes pouvant orienter, accompagner, aider. Elles ne sont peut-être pas suffisamment identifiées, la communication sur le sujet reste légère et pourrait être plus affirmée, pour des copropriétaires qui auraient besoin de l'accompagnement sérieux de tiers et parfois sur différentes étapes ou sur des temps relativement longs, et pas que de façon ponctuelle. Cela contribuerait aussi à la valorisation de leur travail précieux de soutien⁶⁷.

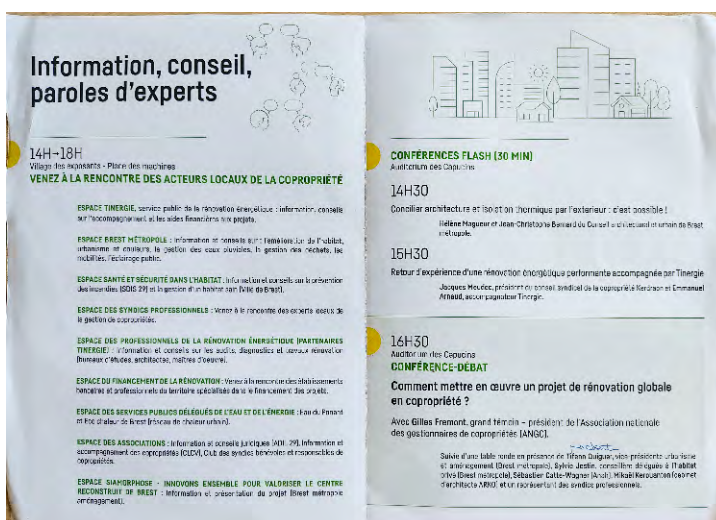
⁶⁷ L'équipe de recherche qui travaille sur les syndicats bénévoles, SYNBIOSE, semble arriver aux mêmes constats. <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/synbiose-syndics-benevoles-initiative-organisation-a2619.html>



Brest,
Campagnes Tinergie
et CLCV



Brest, 3e forum des
copropriétaires, 2023



d) La rénovation - y compris énergétique - des copropriétés encore timide malgré des tentatives observées

« On dit les copropriétaires mais c'est vrai qu'il y a des bailleurs, des occupants, il y a des gens qui sont plus ou moins jeunes, plus ou moins vieux, et qui ont plus ou moins de perspectives dans l'immeuble. Des gens qui achètent en se disant "bah toute façon, moi je vais pas y vivre toute ma vie". Il y a des gens qui sont là historiquement aussi. Donc c'est vrai que c'est dur de caricaturer cette réalité-là, mais c'est vrai que depuis 2015 en tout cas le sujet énergétique s'impose de plus en plus, c'est devenu incontournable, alors qu'avant c'était pas le cas. Et alors, il y a les lois, il y a l'augmentation du coût de l'énergie. » (chargé d'opérations de la SEMPI)

Attelons-nous maintenant à un sujet qui nécessite justement de l'accompagnement de la part d'acteurs des copropriétés que l'on vient d'évoquer, auprès de la diversité des copropriétaires. Dans le centre-ville de Brest, la rénovation, notamment énergétique, semble encore timide, même si la loi Climat et résilience (2021) est un accélérateur depuis 2022 ; cela a notamment été identifié par les chargés d'opérations de la SEMPI.

Confusion entre les rôles des différents acteurs qui gravitent autour du sujet des travaux en copropriétés

Dans cette perspective de travaux, **Tinergie semble parfois vu comme un tiers de confiance, quand il n'est pas associé à la « collectivité » de qui certaines personnes semblent parfois se méfier.** Un chargé d'opération explique des situations dans lesquelles lui et ses collègues peuvent être considérés comme des personnes de confiance, étant là pour éclairer les décisions et les expliquer aux concernés. Néanmoins, il ajoute que certains peuvent exprimer une méfiance voire une défiance vis-à-vis d'eux : *« parce qu'on est, entre guillemets, collectivité ou représentant de puissance publique, on est forcément, pour certains aussi, vendeurs, entre guillemets, de rénovation énergétique : "non, mais vous venez ici de toute façon, c'est pour nous vendre le projet. Vous allez pas dire l'inverse, vous êtes..." Vous êtes pas payés pour mais "vous êtes là pour". Ils ont pas tort hein d'ailleurs (rires), non mais c'est vrai, si y'avait pas de problème, on serait pas là, mais en même temps... Voilà, on essaie de faire avancer le truc »*. On voit aussi que les personnes qui travaillent pour Tinergie (ou Soliha) ne sont pas toujours bien identifiées. À l'évocation de Tinergie, M. Petit, copropriétaire et membre du conseil syndical de sa copropriété, répond en effet en disant "les personnes de la ville", ce qui confirme ce raccourci parfois effectué sur les rôles de chacun. M. Simon a lui aussi tendance à mettre toutes les personnes travaillant sur les projets en cours sous l'appellation "la collectivité" ou "la ville" (notamment en parlant des éventuels travaux de Siamorphose et en parlant des acteurs de Brest Métropole Aménagement, qui n'est pas la collectivité mais mandaté par cette dernière). On note que certains copropriétaires qui parlent de manière négative de la collectivité ont parfois vécu une mauvaise expérience. Reprenons l'exemple de Mme Vidal qui n'a jamais reçu de retour à des courriers envoyés à la mairie à propos de

dégradations et des nuisances se déroulant au pied de son immeuble, ou encore de M. Petit qui estime avoir été quelque peu lésé sur des aides financières proposées qui ne se sont finalement pas concrétisées, avec une excuse qu'il n'a pas voulu entendre).

On observe aussi des cas de mise à distance de Tinergie, avec le reproche formulé de ne pas agir assez concrètement dans l'accompagnement. Une habitante raconte : *« ils ont fait une espèce de gros dossier avec les mesures ceci, les mesures cela. Au final, on nous a dit de mettre des thermostats sur les radiateurs, alors moi j'en ai mis sur 2 ou 3, mais ça ne me servait à rien de mettre un thermostat, puisque ça chauffait mal, mettre un thermostat alors que ça ne chauffe pas, donc je n'ai pas besoin de réguler une chaleur qui n'existait pas. Donc ça coûtait, je ne sais pas, tant d'euros, je ne sais plus combien, et ça nous a coûté à chacun presque rien, puisqu'un an après, on a eu cette subvention, enfin ça a coûté encore à l'État des sous quoi, pour un truc qui n'a abouti à rien, fallait changer la chaudière, fallait faire de l'isolation, puis il n'y avait pas besoin... enfin, il n'y avait pas besoin d'être Tinergie pour savoir ça »*. Notons aussi qu'ici, pour Mme Henry, Tinergie endosse la responsabilité des diagnostiqueurs étant venus travailler dans l'immeuble.

D'autres rôles peuvent être confondus, comme cela a été rappelé par un animateur Tinergie, dans le cadre des Forum des Copropriétaires organisé par Brest Métropole (on y reviendra plus en détail à la fin de cette partie) : maîtres d'œuvre ; syndic ; conseiller de la métropole... Il est important que les copropriétaires puissent comprendre que les accompagnateurs, les conseillers, ne sont pas maîtres d'œuvre et pas forcément aptes à répondre aux questions très techniques qu'ils se posent par exemple. Mme. Mercier précise qu'en tant que syndic de copros, elle n'est pas maître d'œuvre : *“moi, je veux bien faire les travaux, mais je ne suis pas maître d'œuvre non plus, ça, ils ont tendance à le confondre aussi. Parce qu'en fait, on est sur beaucoup de travaux, hein, même sur des petits travaux, qu'est-ce qu'on doit faire ? On connaît quand même, mais on n'est pas maître d'œuvre, ce n'est pas à nous d'aller chercher cinquante devis, voilà. On n'a pas d'avis technique normalement à voir, ce n'est pas plus que vous, quand vous faites des travaux chez vous.”* Cela montre une autre difficulté pour se faire entendre et défricher cette constellation d'acteurs auprès des copropriétaires.

Des copropriétaires du centre reconstruit plus ou moins prêts à s'engager dans des travaux de rénovation, selon les moyens et stratégies de chacun

Pour Mme Antoine, gestionnaire de copropriétés, la difficulté de mettre en œuvre une rénovation vient en partie du type de population vivant dans le centre-ville. Elle raconte un projet de rénovation de copropriété ayant eu lieu à Brest, rive droite (hors secteur reconstruit), et enchaîne sur la réticence quant à cette possibilité dans le centre-ville brestois : *« en centre-ville c'est un peu plus compliqué. Parce qu'il y a des gens qui ont leurs habitudes et ils n'aiment pas qu'on leur force la main et comme je vous l'ai dit, il y a ceux qui sont anciens et qui ne sont pas intéressés. Donc pas intéressés par des travaux d'amélioration, par contre des travaux d'entretien oui, ils le font. S'il faut remplacer les colonnes des eaux usées ou d'eau potable il n'y a pas de soucis, ça se fait. La cage d'escalier s'il faut refaire on le fait, des travaux d'ascenseur. Donc tout ce qui est fonctionnel, ils ont un esprit très*

pragmatique, voilà. Mais faire de la rénovation en centre-ville, ça me semble pour l'instant assez compliqué ». Elle ajoute que « la tâche en elle-même n'est pas difficile, il faut que ça fasse son chemin en fait, l'idée de la rénovation. **Donc nous on peut mettre les moyens en œuvre et on peut faire un peu de pédagogie, mais on ne peut pas intervenir plus en amont, voilà. Donc nous faisons face à la demande des propriétaires, on peut être un petit peu, comment dire, facilitateur de projet ou alors initier certaines choses, mais pour autant, on n'est pas décisionnaire, voilà. Il faut que les gens soient prêts** ». Elle insiste bien sur la responsabilité des copropriétaires eux-mêmes à être acteurs dans ces projets et ces dynamiques. Dans son expérience, elle explique ne pas avoir eu de souci de compréhension de l'intérêt de réaliser des travaux de la part des jeunes, qu'elles estiment « *prêts* », même s'ils n'ont en revanche pas toujours les moyens financiers. Elle a constaté, dans les copropriétés qu'elles gèrent, qu'elle n'avait pas à les « *persuader* », à « *les forcer* ».

Des phénomènes entre anciens et nouveaux arrivants sont aussi visibles dans les volontés et initiatives de travaux de la part des copropriétaires, comme expliqué par Mme Antoine : « *les copropriétaires sont sensibles à garder la valeur de leur bien à valoriser, mais il y a une question de coût. Souvent, il y a une question de coût et il y a aussi le problème des anciens et des arrivants, voilà. Des anciens qui ont toujours vécu comme ils ont vécu et ils sont satisfaits de leur habitation. Et des nouveaux arrivants qui sont plus ouverts à des rénovations, à des travaux d'investissement plus lourds. C'est en ce sens que des fois, on peut se heurter à des discussions qui font ressortir des sentiments assez différents de l'habitat, parce que pour certains, l'habitat est énergivore. On sait très bien que dans le centre-ville, la reconstruction s'est faite assez rapidement, donc ils n'ont pas réellement pris des mesures pour isoler les biens, ni... y a pas d'isolation thermique, mais il n'y a pas d'isolation phonique non plus. Et puis on a des sensibilités différentes par rapport aux problèmes thermiques et par rapport aux problèmes phoniques. Et en fait on se retrouve en ce moment, peut-être, un peu plus avec justement là, cette dualité des anciens, des nouveaux, ceux qui veulent investir et d'autres moins* »⁶⁸. Cette gestionnaire rappelle bien les problèmes fréquemment soulevés liés à ce parc de logements où les performances thermiques et acoustiques ne sont pas optimales.

Les différentes perceptions de la chaleur peuvent aussi engendrer des conflits entre copropriétaires, qui semble parfois liées aux générations. Elles ont un impact sur la rénovation énergétique des immeubles. Dans cette lignée, on retrouve des effets de « passagers clandestins » qui expliquent ne pas chauffer car ils savent que « *la mamie en dessous elle aime bien avoir chaud et elle va chauffer, et au-dessus de toute façon c'est occupé* ». Comme l'explique un chargé d'opération de la SEMPI, « *des gens qui ont ce discours-là, peut-être qu'ils auront moins intérêt à se positionner sur une rénovation* ».

À l'inverse, on observe sur le terrain des copropriétaires qui pourraient être considérés comme des « leaders énergétiques » (Brisepierre, 2016), qui réussissent

68 L'équipe de recherche "Mes vieux voisins" de ce même programme de recherche travaille notamment sur cette notion de "anciens" et nouveaux", et décortique les motifs de conflits qui peuvent être de registres différents.

<https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/mes-vieux-voisins-consequences-sociales-et-a2618.html>

à faire émerger une dynamique collective. Ces copropriétaires incitent à la rénovation et à la bonne tenue du patrimoine de la reconstruction. Ils s'inscrivent facilement dans des démarches de renseignements, de mise en lien avec les professionnels compétents, de pédagogie et de conviction auprès de leurs voisins, et de mise en route d'études et de travaux. Ils utilisent notamment l'argument autour des mauvaises performances acoustiques ou thermiques, mais mobilisent aussi parfois des éléments de l'actualité à Brest, en sollicitant des exemples concrets et observables (tel immeuble a une nouvelle façade et une ITE, tel autre a pu mettre en place une surélévation⁶⁹, tel autre s'est raccordé au Réseau de Chaleur Urbain) ou bien des hypothèses de subventions (« on pourrait profiter des aides de Siamorphose pour se mettre en travaux »).

Les freins techniques et financiers pour des travaux sur un patrimoine de la ville reconstruite

Les chargés d'opérations de la SEMPI et d'autres acteurs ont identifié des freins récurrents à la rénovation des immeubles de centre-ville.

Premièrement, la difficulté à faire de l'isolation par l'extérieur (ITE) puisque l'on se trouve en Site Patrimonial Remarquable et que tous les immeubles ne pourront pas en bénéficier. Mme Mercier, gestionnaire de syndic professionnel, montre bien les freins et difficultés à œuvrer pour de la rénovation énergétique en copropriété : *“ en copro, si on nous refuse l'ITE, qu'ils n'ont pas une chaufferie collective, je ne peux pas leur dire grand-chose en fait, je leur dis "ben si les combles des caves sont isolés, ben regardez dans votre appartement" (FC : ouais c'est ça, après ça passe en partie privée plutôt). Après, on pourrait faire la façade arrière, mais bon, ça, c'est souvent... les devis nous montrent, parce que l'accès en général est compliqué, enfin faire toute une ITE en passant par la cage d'escalier... le ravalement n'est pas simple, mais en plus il faut isoler, c'est compliqué. Et puis en général, ils n'ont pas envie de mettre de l'argent sur une belle façade en façade arrière. Souvent, quand on passe derrière les immeubles, on est assez surpris, vu l'état, côté rue, c'est nickel et en fait derrière, c'est... Donc le temps qu'ils fassent monter tout le côté-là, et puis, il y a beaucoup qui... parce qu'il y a eu pas mal de vente quand même là récemment, il y en a plein qui ont rénové leurs appartements, donc qui ont isolé, et quand il y en a d'autres dans la copro qui ont fait ça avant de la faire voter, l'ITE, et je les comprends, eux ils ont fait l'effort, ils ont isolé par l'intérieur, alors que c'est déjà fait chez eux, donc j'entends aussi”*.

Un autre frein évoqué est celui du **coût des travaux**, potentiellement conséquent étant donné **la majorité de petites copropriétés**, ce qui engendre de fait des sommes plus importantes pour chaque copropriétaire. Ces problématiques que l'on

69 L'un des exemples cités est la “maison sur le toit” à Brest. Les démarches ont été simplifiées par le fait que les copropriétaires de cet immeuble étaient quasiment tous occupants, que la personne ayant créé cette maison sur le toit était syndic bénévole de l'immeuble, et qu'elle habitait déjà sur place. (voir au sujet des surélévations d'immeubles l'ouvrage de Bouchet-Blancou, *La surélévation des bâtiments : densifier et rénover à l'échelle urbaine*, ed. Le Moniteur, 2023).

retrouve dans le centre-ville reconstruit brestois sont finalement assez typiques des petites copropriétés en général (Cèdre, 2022 ; Anah, 2024).

Un troisième frein est lié aux interventions à réaliser en partie privative, déjà évoquée avec Mme Mercier. Un chargé d'opérations de la SEMPI émet cette réserve sur la possibilité de travaux sur le patrimoine de la ville reconstruite, essentiellement dans un parc privé. Pour lui, *« le gros frein c'est la question de l'intervention en partie privative. À un moment donné, si on veut être un peu sérieux sur une rénovation globale, technique, il faut aller chercher des choses dans les parties privatives. Et aujourd'hui, le centre-ville reconstruit a des caractéristiques qui font que... C'est peut-être plus difficile d'intervenir parce qu'il a un attachement aux hauteurs sous plafond, aux jolis parquets. Ou à la distribution des pièces... [...] En tout cas moi c'est mon ressenti, c'est qu'il y a un attachement fort au patrimoine de la reconstruction du centre-ville parce qu'on a des appartements qui sont finalement les plus cossus de toute la ville de Brest. Hormis quelques immeubles de la rue Jean Jaurès où on a des choses d'avant-guerre, y en a pas beaucoup sinon qui sont très... qui ont conservé leurs lustres d'antan, un peu quoi »*. Nous avons retrouvé ces questionnements de la part d'habitants rencontrés, attachés à l'esthétique, à l'architecture, aux matériaux, de leurs appartements, que nous développerons dans l'axe 2.

Dans un parc de logements qui vieillit plutôt bien dans l'ensemble, on retrouve quelques cas isolés de copropriétés, ou en tout cas d'appartements en difficulté ou dégradés proche du secteur centre-ville. Une gestionnaire de syndic qui a travaillé chez Soliha avant de travailler dans ce syndic pro facilement différents acteurs tels que Soliha, ou Tinerjie. Elle raconte travailler en lien avec eux, d'autant plus lors de cas difficiles : *« sur le dégradé, très dégradé, oui clairement. Ben là, notre immeuble, on leur a mis un petit ultimatum pour qu'ils aillent vraiment faire une rénovation de qualité, on a des locataires qui sont en difficulté, on a appelé l'UDAF, on a appelé le CCAS, la ville, voilà. Pour, à la fois du côté de l'immeuble, clairement les mettre dehors, parce qu'on a un plancher qui est fragilisé, de la mûre et eux sont diogènes. Donc le poids sur le plancher, enfin pour moi il y a un risque en fait »*. Ce sont des cas plus « extrêmes » et plus rares dans le centre de Brest (ici, un peu excentré du périmètre choisi, côté Recouvrance). Soulignons d'ailleurs qu'elle décrit ici particulièrement un exemple d'appartement dégradé et non pas une copropriété dégradée (qui serait caractérisée par de vraies difficultés de gestion, des parties communes non entretenues, etc.), même si le problème du locataire ayant le syndrome de Diogène commence aussi à s'exprimer dans les parties communes, par l'accumulation d'objets dans l'entrée près de l'escalier notamment ou encore dans la cour commune.

« Le chantier de la rénovation énergétique » : un sujet d'actualité au cœur du troisième Forum des copropriétaires (octobre 2023)

Ce sujet d'actualité de la rénovation énergétique a été traité lors du 3ème Forum des Copropriétaires, organisé sur une demi-journée en octobre 2023 par Brest Métropole, avec pour titre : « Le chantier de la rénovation énergétique » et accessible gratuitement sur inscription. Il proposait un village des exposants et deux courtes conférences : « Concilier architecture et isolation thermique par l'extérieur :

c'est possible ! » ; « Retour d'expérience d'une rénovation énergétique performante accompagnée par Tinergie », suivies d'une conférence-débat : « Comment mettre en œuvre un projet de rénovation globale en copropriété ? » et d'une table ronde. Ce temps semble avoir plutôt bien fonctionné, de nombreuses personnes s'y sont rendues (plus de 200). Dans le public, on retrouvait beaucoup de personnes relativement âgées, ainsi que des professionnels de l'immobilier ou du bâtiment (y compris des gestionnaires de copropriétés de syndics professionnels). On peut noter que les élus étaient peu ou pas présents lors de ce moment important à Brest concernant le logement et la copropriété. Ce temps fort autour des copropriétés permettait de toucher les copropriétaires de manière large sur ce sujet complexe de la rénovation énergétique et de dépasser le stade des travaux du « quotidien ».

Village des exposants du forum des copropriétaires

Espace Tinergie : service public de la rénovation énergétique : information, conseils sur l'accompagnement et les aides financières aux projets

Espace Brest Métropole : information et conseils sur l'amélioration de l'habitat, urbanisme et couleurs, la gestion des eaux pluviales, des déchets, les mobilités, l'éclairage public.

Espace santé et sécurité dans l'habitat : information et conseils sur la prévention des incendies (SDIS 29) et la gestion d'un habitat sain (Ville de Brest)

Espace des syndics professionnels : experts locaux de la gestion de copropriétés

Espace des professionnels de la rénovation énergétique partenaires Tinergie : information et conseils sur les audits, diagnostics et travaux de rénovation (bureaux d'études, architectes, maîtres d'œuvres...)

Espace financement de la rénovation : établissements bancaires et professionnels du territoire spécialisés dans le financement des projets

Espace des services publics délégués de l'eau et de l'énergie : Eau du Ponant et Eco chaleur de Brest (réseau de chaleur urbain)

Espace des associations : information et conseils juridiques (ADIL 29), Information et accompagnement des copropriétés (CLCV), Club des syndics bénévoles et responsables de copropriétés

Espace Siamorphose – Innovons ensemble pour valoriser le centre reconstruit de Brest : information et présentation du projet (Brest Métropole Aménagement)

Lors de la première conférence-flash, des chefs de projets et architectes de Brest Métropole ont présenté des exemples d'ITE en rappelant les étapes pour se lancer dans les travaux et les contraintes du bâti de la reconstruction. Le public a posé de nombreuses questions techniques (incendie, matériaux d'isolation, menuiseries, loggias, volets roulants, ventilation...), ils ont bien dû préciser qu'ils n'étaient pas maîtres d'œuvre. Lors de la seconde conférence, la parole était donnée à **un représentant de conseil syndical et à un accompagnateur Tinergie**, sur un exemple de rénovation énergétique (copropriété de 22 logements, géré en syndic pro, rive droite à Brest). Ils ont réalisé de nombreux travaux à hauteur de 725 000

euros avec des financements de Brest Métropole, l'Anah (Ma Prim'réno), sur 5 ans environ. Le représentant du conseil syndical explique que ce projet, assez laborieux, a tout de même renforcé les liens entre les voisins (soulevant tout de même qu'il a parfois fallu "y aller avec des pincettes"), un groupe de travail parallèle au conseil syndical et au syndicat des copropriétaires ayant été mis en place. Il dira au détour de la conversation, en riant, qu'il n'est pas tout à fait convaincu du retour sur investissement financier pour le moment. On sent qu'il a malgré tout réussi à impulser cette dynamique de mise en mouvement au sein de sa copropriété, sur un sujet complexe. Dans la conférence-débat qui a suivi, Gilles Frémont, président de l'Association Nationale des Gestionnaires de Copropriétés (ANGC) insistera d'ailleurs sur le rôle possible de leader des présidents de conseils syndicaux.

La table ronde a permis de boucler sur les enjeux du renouvellement urbain, de la transition énergétique et de la mixité sociale, tout en réexpliquant les subventions de l'Anah ou encore les complexités techniques et juridiques devant lesquelles les copropriétaires et syndics peuvent se trouver. Elle a aussi permis à un architecte de faire le point sur les matériaux, notamment biosourcés, utilisés pour les isolations par l'intérieur ou par l'extérieur.

Les interventions et prises de paroles de cette demi-journée étaient plutôt représentatives du panel varié d'acteurs gravitant autour du sujet des copropriétés et permettaient donc de satisfaire les curiosités sur de multiples aspects, allant de la gestion et l'administration de la copro, aux questions architecturales techniques, en passant par les liens de voisinage lors de travaux ou encore les applications concrètes de programmes et de scénarios envisagés de travaux. Les personnes présentes ont pu tenter de se projeter dans leur immeuble et s'inspirer de différentes manières de faire.

e) Les temps de concertation du projet Siamorphose : entre méfiance et engouement à propos des potentiels futurs « gros travaux »

Des travaux de grande ampleur auront potentiellement lieu d'ici quelques années dans le centre-ville reconstruit, dans le cadre du projet Siamorphose. Cela ne manque pas de susciter réactions et discussions des copropriétaires. Voyons comment ce projet a été reçu, en se basant notamment sur les matériaux de terrain récoltés durant les temps de concertation, mais aussi durant divers entretiens menés avec les acteurs des copropriétés et habitants.

Les temps de concertation (à date de juillet 2023) ont permis d'observer un intérêt plutôt élevé sur ce projet, de la part de la population brestoise. Environ 200 personnes étaient présentes à la réunion publique de lancement à la mairie en septembre 2023. Les salles pleines pour les 3 cafés-débat et 3 ateliers d'habitants, les nombreux passages sur les stands d'information dans deux lieux publics ont été observés. Si certaines critiques fusent, le sentiment général est plutôt à la curiosité et à l'engouement auprès des plus de 500 participants à ces différents rendez-vous,

même si on note que les copropriétaires sont plusieurs à trouver le projet très voire “trop” ambitieux et utopique. Les questions et doutes principaux qui restent encore assez vifs sont essentiellement ceux liés à la faisabilité juridique mais aussi financière et technique de ce projet. À ce titre, l’AMO juridique est primordial pour éclairer et faire au mieux pour une proposition d’invention de « nouveau modèle », à expliciter aux copropriétaires. D’ailleurs, l’une des actrices principales du projet de Brest Métropole, invite souvent les copropriétaires à “penser hors du cadre pour rendre possible autre chose” lors des temps de concertation. Cet objectif sera également souvent rappelé lors des cotech, pointant à la fois la difficulté mais aussi le défi stimulant que cela représente. Il est important de revenir sur un rebondissement qui a eu lieu concernant la concertation. En effet, le CERUR, premier mandaté en tant qu’AMO, a démissionné alors que la phase de concertation était lancée (a priori, ne se sentant pas suffisamment à l’aise sur cette mission). Il a fallu se réorganiser rapidement pour que les ateliers avec les habitants puissent se tenir. Cela a finalement été vite résolu avec la mise en place du nouvel AMO, Le bruit qui court.

Outre les copropriétaires, les syndics sont aussi grandement concernés par le projet. En échangeant avec M. Collet, gestionnaire de syndic, avant que la concertation ne soit lancée, on se rend compte qu’il est déjà intéressé mais conscient des difficultés que cela va potentiellement engendrer dans les liens avec les copropriétaires : *« ça, ça va faire d'autres gros travaux pour au moins quelques temps, les îlots ça va être pareil je crois qu'ils parlent de faire des îlots un peu urbains, ça va faire des gros travaux donc après c'est pareil y'a toujours des gens pour “gueuler” quand ça arrive. Mais une fois que c'est fait tout le monde est content, donc bon, sur ça moi je ne suis pas contre »*. Il était d’ailleurs par la suite présent lors de plusieurs temps d’échange sur ce projet qui l’intéresse. Il souhaite être mieux renseigné pour transmettre les informations à ses copropriétaires.

Nous observons que l’échelle de l’îlot (qui peut comprendre jusqu’à une trentaine d’immeubles) divise : si Brest métropole (politiques publiques, politiques de la ville, politiques de l’habitat), l’aménageur Brest Métropole Aménagement (mandaté par Brest Métropole dans le cadre du projet) et les différents partenaires en font, dans l’ensemble, leur fer de lance, les copropriétaires et syndics (bénévoles comme professionnels) ne semblent pas du même avis, du moins de prime abord. Pour eux, c’est l’échelle du logement, puis celle de l’immeuble, puis celle du quartier qui font sens, au quotidien, dans les pratiques et les modes de vie. Ils sont peu nombreux à pratiquer ou réfléchir à l’échelle de l’îlot. D’ailleurs, au fur et à mesure des réunions de suivis du projet (cotech notamment mais aussi temps de concertation), la présentation des différentes échelles se fait plutôt de cette manière : l’îlot et la séquence bâtie, l’espace public en contact avec la séquence, et le cœur d’îlot. **La notion de séquence bâtie** permet de choisir, potentiellement, seulement une partie de l’îlot et non pas son entièreté. Cette stratégie peut permettre aux copropriétaires de mieux comprendre et adhérer au projet, leur permettant de se projeter sans avoir en tête cette “utopie” parfois critiquée et d’imaginer des scénarios de projets et de travaux plus probables. S’il est très ambitieux et représente un véritable challenge, **ce projet pourrait néanmoins potentiellement assurer une bascule sur ces questions d’échelles :** celle de l’îlot va-t-elle se transposer dans les pratiques et les représentations des

habitants, des copropriétaires, des syndics, dans quelques années ? On peut noter que le premier atelier habitants organisé dans ce cadre, fin novembre 2023 (« Diagnostiquer le fonctionnement des îlots aujourd'hui ») a permis d'amorcer les réflexions à cette échelle particulière de la part des copropriétaires - encadrés par divers professionnels travaillant sur le projet. Si ce n'est pas si évident au départ, quelques réflexions apparaissent et ouvrent des pistes : essayer de réduire la place de la voiture et augmenter celle du vélo ; améliorer l'esthétique des façades donnant sur les cours intérieures ; avoir un syndic spécialisé chargé des cours intérieures ; revoir la question de la place des ordures et des poubelles ; proposer plus de végétation et de liens à la « nature » ; repenser les usages dans les cours (l'exemple d'installation de fils à linge pour le faire sécher a été évoqué) ; investir ces lieux pour organiser des fêtes de voisinage. D'ailleurs, en prenant l'ensemble des temps de concertations, plus de 280 propositions ont été formulées sur différents sujets, permettant de mettre aux points des intentions d'aménagement, aux diverses échelles évoquées.

Au-delà des copropriétaires occupants ou bailleurs, plusieurs personnes présentes durant ces temps de concertation semblent être les deux à la fois et donc posséder plusieurs appartements dans le secteur ; cela peut renforcer leur intérêt à suivre cette démarche. Notons aussi que certains copropriétaires semblent presque déçus de ne pas apparaître dans la pré-sélection des îlots (qui n'est de toute manière pas figée pour le moment, mais on remarque que cela tient en haleine durant un moment les copropriétaires lors de cette phase de concertation), ce qui montre un véritable intérêt pour ce projet (sans masquer que l'aspect financier et subventions les intéressent particulièrement, mais aussi le fait d'être accompagnés par des spécialistes compétents). Nous verrons cela plus en détail dans l'une des monographies, rue du Bois d'amour (CF infra). Pour d'autres, les absences de réponses sur les questions financières et juridiques au fil des réunions de concertation, ou les changements dans les discours et les manières de présenter le projet, refroidissent les envies d'engagement, même si le projet a pourtant bien été présenté dès le départ comme expérimental et innovant. La potentielle perte de revenus liés aux garages présents en cœur d'îlot et qui seraient pour certains supprimés peut aussi refroidir certains copropriétaires.

À date de juin 2023, la réelle mobilisation de la part des copropriétaires pour la phase plus intense de co-construction (qui aura lieu d'octobre à décembre 2024) reste relativement légère. En effet, une soixantaine de copropriétaires ont répondu à l'enquête de mobilisation lancée par le journal du projet de Siamorphose (une campagne de phoning a dû avoir lieu pour obtenir plus de réponses, la diffusion du journal n'ayant pas suffi). Alors que la première phase des temps de concertation est terminée, cette enquête consiste à cibler les copropriétaires volontaires pour affiner le choix des îlots et annoncer la sélection des deux "lauréats" en septembre 2024 lors d'une réunion publique. Une enquête « mobilités » est également en cours, afin d'obtenir une meilleure connaissance de l'usage des box de garages, mais aussi d'identifier les usages et attentes des habitants concernant les habitudes de déplacements et de stationnement automobile notamment. La force de la bonne tenue de ce projet sera donc dans la souplesse que les acteurs adopteront dans les sélections des îlots, qui doivent être avant tout des démonstrateurs – quitte à

modifier les premières sélections, malgré des études déjà avancées sur certains ilots, mais dans lesquels les propriétaires ne se montrent pas suffisamment motivés.

Conclusion de partie

Sur nos terrains nazairiens et brestois nous voyons comment la copropriété, objet urbain, devient un objet de politiques urbaines d'un nouveau genre, dès lors qu'elles s'attèlent au parc singulier des copropriétés ordinaires qui composent les centralités de nos deux villes. Ces politiques récentes sont mises en oeuvre par des collectivités, avec l'aide d'un Etat financeur et animateur (Epstein, 2008) qui opère par le biais de programmes (Cœur de ville à St Nazaire) et du travail de ses agences (ANAH, ANCT) ou de programmes d'expérimentation démonstrative (AMI à Brest). Il s'agit de mobiliser et accompagner des copropriétaires autour de la maintenance de leur patrimoine et de la gestion de leur cadre de vie pour les propriétaires occupants. Ces politiques sont d'un registre collaboratif, en se faisant avec les acteurs privés "discrets" et non professionnels que sont les copropriétaires.

Articulation des enjeux, des échelles, et des politiques

Notre travail aura permis d'explorer la manière dont les politiques locales d'amélioration de l'habitat privé s'inscrivent comme des politiques urbaines, parmi les politiques d'urbanisme. Nous avons vu, en effet, comment le tissu fabriqué par l'habitat privé de nos centres-villes reconstruits apparaît porteurs d'enjeux collectifs au croisement d'objectifs sociaux, de peuplement, d'hygiène et de sécurité, de régénération urbaine et de patrimoine, d'enjeux énergétiques encore et, plus récemment, climatiques qui s'inscrivent notamment dans des espaces des cours communes à végétaliser. Ainsi les politiques des copropriétés que nous analysons s'attèlent bien à la copropriété, en tant qu'objet urbain pluri-facettes et pluri-dimensionnel.

A Saint-Nazaire, l'articulation entre ces différents enjeux dont sont porteurs ces copropriétés se construit progressivement, et récemment à travers le programme Action Cœur de Ville. Cependant, notre enquête a permis de montrer d'une part, combien ces politiques de rénovation de l'habitat privé étaient "connues mais mal maîtrisée par les autres services" et d'autre part, combien elles continuaient de constituer des politiques urbaines parmi d'autres politiques d'urbanisme. Ainsi, parmi les copropriétés enquêtées, nous avons pu observer de manière récurrente comment des actions de transformation du cadre bâti en matière d'isolation énergétique, de surélévation, pouvaient entrer en tension avec des politiques patrimoniales, tandis qu'à l'inverse des actions de transformations des cours communes, validées après de longues négociations entre copropriétaires, pouvaient entrer en contradiction avec des politiques environnementales de limitation de l'imperméabilisation des sols.

Au-delà de l’articulation des enjeux et des politiques autour des programmes de rénovation des copropriétés, c’est bien de l’articulation des échelles dont il est question ici. A Saint-Nazaire la politique locale analysée reste une politique d’amélioration de l’habitat, qui avance au coup par coup, copropriété après copropriété. Nous verrons dans la deuxième partie de ce rapport qu’un travail à l’échelon de ce maillon copropriété unique ne permet pas à nos très petites copropriétés nazairiennes de bénéficier d’une économie d’échelle des chantiers, et ne sert pas non plus une organisation d’ensemble qui soutiendrait une rénovation harmonieuse du patrimoine. La rénovation à l’étude de plusieurs immeubles inscrits sur la place des Halles montre les difficultés à se saisir de la copropriété comme véritable objet urbain, partie prenante d’un paysage qui la dépasse et la relie à ses voisines. La nécessaire isolation de la sous-face des façades en encorbellement sur des arcades réclame ici de réfléchir à un dessin architectural qui se fera difficilement au coup par coup, copropriété par copropriété.



Figure 10 : vue sur les immeubles de la place des Halles à St Nazaire (photo de l’équipe)

On achoppe peut-être ici sur **une limite indépassable de la copropriété, comme somme d’objets urbains**, où la copropriété est l’instance décisionnaire, soumise aux débats et aux choix de la communauté des copropriétaires pour leur immeuble, ainsi qu’au temps long de la décision. Nous avons pu voir combien la prise en compte de cette dimension gestionnaire, au-delà d’une approche par la composition urbaine, était essentielle au redressement de ces copropriétés. Cependant, dans les situations territoriales dominées par une forte densité de petites copropriétés, organisées en îlots, la question de l’articulation des échelles de gouvernance et d’intervention reste posée pour la gestion de ce qui constitue finalement des “biens communs” et un “patrimoine” à l’échelle de ces centres-villes reconstruits⁷⁰.

Une autre limite à dépasser serait celle du registre “technique” des projets d’amélioration du cadre matériel, le plus souvent privés du travail de synthèse entre les contraintes, assuré par les architectes (Callon, 1996), au-delà de la seule maîtrise d’œuvre technique. Les architectes sont peu mobilisés sur ce terrain de la rénovation du patrimoine bâti, alors qu’ils pourraient l’être dès la phase de

⁷⁰ Cf rapport “réanime ta copro” de 2023

diagnostic. De la même manière, l'architecte conseil de la Ville de St Nazaire se retrouve en position de retrait et n'assure finalement qu'un rôle d'instructeur de choix architecturaux, alors qu'il pourrait être force de proposition, en formalisant par exemple des prescriptions ou des orientations architecturales et urbaines guidant les projets.

Mais l'itinéraire de ces politiques des copropriétés ouvrira peut-être à terme sur un travail pluri-copropriété, d'échelle urbaine. C'est ce que laisse penser la tournure prise par l'expérimentation initiée à Brest depuis 2022. En effet, le projet "Siamorphose", mis en œuvre dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt "Démonstrateurs de la ville durable" a pour objectif non plus seulement de s'attacher à la qualité intrinsèque des immeubles, c'est-à-dire à leur habitabilité, mais bien plutôt à coordonner les interventions à différentes échelles, jusqu'à l'îlot, sa cour intérieure d'une part, son interface avec l'espace public d'autre part. Le projet vise ainsi à rénover et vitaliser le secteur reconstruit de la rue de Siam et de ses environs, en posant les enjeux de transition écologique et d'inclusion sociale. En effet, le parc immobilier brestois, composé à 40 % de copropriétés, principalement concentrées dans le centre-ville, nécessite une gestion spécifique en raison de la complexité des successions et des attributions de propriété.

Alors que les copropriétaires seront pleinement acteurs du projet, ce dernier s'articule autour de cinq stratégies : améliorer la qualité du bâti, accroître la multifonctionnalité du centre-ville, intégrer la nature en ville, gérer les eaux pluviales, encourager de nouvelles mobilités. Ces orientations conduisent davantage à traiter de l'échelle urbaine que de l'échelle de l'immeuble. L'échelle urbaine est en effet l'unité de mesure de tous les dispositifs qui se sont succédés. Ainsi, dans les années 2000, Brest a renforcé sa politique de diversification de l'offre de logement. Bien sûr, le secteur reconstruit restait peu concerné par les dispositifs de réhabilitation. Ce n'est qu'à partir des années 2010 que l'attention s'est portée sur le centre-ville, grâce à une problématique patrimoniale liée au label « ville d'art et d'histoire ».

Face au vieillissement du parc immobilier reconstruit, Brest métropole a mis en place plusieurs dispositifs, tels que des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Cependant, ces dispositifs n'ont pas toujours été suffisants ou bien adaptés aux spécificités du centre-ville, qui n'entrait pas dans les catégories de « quartiers prioritaires » définies à l'échelle nationale. Néanmoins, des initiatives locales ont vu le jour, notamment la création en 1998 de l'observatoire de l'habitat, permettant de mieux comprendre les dynamiques du parc immobilier brestois.

Faire avec les copropriétaires et les copropriétés ordinaires : changement de culture des politiques d'amélioration de l'habitat, nouveau métier de la ville ?

Parce que la mobilisation des copropriétaires est nécessaire pour pouvoir régénérer le cadre matériel de ces centralités issues de la reconstruction, **les copropriétaires de ce patrimoine émergent bien comme un nouvel acteur urbain**, invité à contribuer à des politiques de régénération urbaine dans un cadre partenarial traduit par de nouveaux instruments comme les appels à projet ou les appels à manifestation d'intérêt. La figure de l'OPAH ne fait pas exception, en inscrivant des

copropriétés “candidates” et/ou éligibles dans une démarche continue d'aide et d'accompagnement, laissant les copropriétaires seules décisionnaires de la conduite d'un programme de travaux, orienté par le travail d'ingénierie accompli par les opérateurs.

On peut avancer que les copropriétaires émergent bien sur nos deux terrains comme des acteurs urbains incontournables pour participer à la régénération du cadre matériel qui composent les deux centralités. Plus fortement nous pouvons avancer que ce sont les copropriétés, acteurs collectifs, qui apparaissent comme des acteurs en soi. La question de savoir si les copropriétaires de chacun de nos centres-villes reconstruits sont susceptibles de se constituer comme une communauté d'acteurs, interlocutrice de la collectivité, reste ouverte, au moment où nous quittons nos terrains.

Sur le terrain nazairien, on mesure l'importance du travail d'animation (c'est-à-dire de formation) et d'accompagnement, assuré par les opérateurs. Il s'agit certes d'aider les copropriétaires à s'organiser pour décider de la conduite de travaux “en connaissance de cause”, notamment à la lumière d'un montage d'opération préétabli intégrant des aides financières déterminantes, mais il s'agit aussi de leur permettre de se réappropriier l'institution copropriété et ses outils. Il faut aussi, et c'est manifeste à St Nazaire, savoir faire avec l'acteur collectif qu'est la petite copropriété ordinaire. En effet, en résonance avec l'expérimentation “Réanime ta copro”, nous documentons, ici, une reconfiguration des politiques d'amélioration de l'habitat, avec **la montée d'un régime de “l'accompagnement”**, en marge d'une ingénierie technique et financière rattachée à la formalisation d'un projet de rénovation du cadre bâti.

Ce changement de culture de l'action fait notamment écho à l'entrée en “rénovation” d'un parc de (petites) copropriétés, fragiles mais non dégradées, sur lequel les pouvoirs publics ne peuvent pas agir de la même manière que sur les grandes copropriétés dégradées, avec un interventionnisme plus fort, permis par la grande échelle des immeubles et des copropriétés. **Les copropriétaires nazairiens sont bien des maîtres d'ouvrages non professionnels de leurs projets de rénovation**, aidés d'un accompagnement les outillant de compétences pour évoluer dans les mondes techniques de la construction et des politiques urbaines, et dans les mondes juridico-économiques de la copropriété.

Si les politiques de réhabilitation se transforment pour former des actions qui articulent formalisation d'un projet de rénovation du cadre bâti (activité traditionnelle), et accompagnement des copropriétaires dans la mise en place d'une dynamique collective de gestion de leur patrimoine, et de projection dans un projet collectif d'amélioration de leur immeuble, cela a nécessairement des impacts sur les missions de l'opérateur et les métiers des professionnels impliqués sur le terrain. Ce nouveau travail requiert « des savoir-faire professionnels (méthode, analyse, ingénierie de projet), des savoir-faire relationnels et des connaissances pratiques et théoriques. » (Devlin, 2001, p. 122), qui peuvent s'approcher des métiers du logement social, tels qu'analysés par E. Devlin. Comme pour eux, le travail conduit par les chargés de mission des opérateurs réclame « l'acquisition de compétences

et de savoir-faire venant compléter ou enrichir les métiers de base » (Devlin, 2001, p. 123) notamment dans la médiation et la gestion de conflits.

En miroir avec le travail conduit par E. Simon (2014), notre recherche conduite sur le terrain nazairien montre comment la politique qui s'est inventée localement entend traiter le « problème des copropriétés » en s'appuyant sur les initiatives des acteurs privés, avec un travail d'accompagnement fait sur mesure. *A contrario* de ce qui a pu être observé au sujet de dispositifs plus lourds d'intervention publique sur les copropriétés dégradées (Lefeuvre, 1999 ; Le Garrec, 2010 ; Simon, 2017), cette politique ne passe pas par une désappropriation de la copropriété par ses acteurs, et apparaît susceptible de soutenir une dynamique d'amélioration durable des copropriétés aidées. Au contraire, par ses activités de remobilisation autour des affaires de la copropriété, croisées, dans le cas du redressement, à une patrimonialisation de l'immeuble, cette politique apparaît bien au service d'une réappropriation de la copropriété, gage d'une meilleure trajectoire. **Nous verrons dans la deuxième partie** de ce rapport comment ces politiques peuvent être vécues et plus ou moins investies par les copropriétaires eux-mêmes, et quelles en sont les épreuves de réalisation.

Sur le terrain brestois, malgré les obstacles, les acteurs locaux, la SEMPI et Soliha, jouent un rôle clé dans l'accompagnement des copropriétés. La plateforme Tinergie, créée en 2016, accompagne une quinzaine de copropriétés par an pour réaliser des bilans énergétiques et des diagnostics techniques globaux. Cependant, les contraintes financières et la diversité des profils de copropriétaires (jeunes, retraités, investisseurs) rendent parfois difficile la mise en œuvre de travaux de grande envergure.

Le succès de "Siamorphose" reposera en grande partie sur la capacité à mobiliser les copropriétaires. Les premières étapes de concertation, dès septembre 2023, ont éclairé sur les difficultés induites par la complexité de la propriété. Les premiers temps de concertation, entamés en septembre 2023, ont révélé des difficultés liées à la complexité de la propriété foncière dans certains îlots. En effet, l'émiettement des lots, notamment dans les cœurs d'îlots où se trouvent de nombreux garages, complique la prise de décisions collective. En fonction de la capacité à surmonter les défis liés à la mobilisation des copropriétaires, la gestion des temporalités et la clarification des rôles entre les différents acteurs, qui sont deux réserves identifiées, s'en trouveront facilitées. Si le projet parvient à démontrer sa viabilité économique et sa capacité de répliquabilité, il pourrait servir de modèle pour d'autres villes reconstruites en France.

Nous percevons à la fin de cette première partie, comment il s'agit de dépasser les registres techniques et bâtimentaires, pour toucher à des logiques d'agir des copropriétaires complexes et notamment rattachées à des rapports à l'immeuble, à la ville et à ses institutions. Nous allons voir dans la deuxième partie de ce rapport la manière dont ces politiques sont reçues, ou vécues par les copropriétaires.

Axe 2

Des copropriétaires acteurs de leur
cadre de vie et/ou de leur patrimoine,
et acteurs urbains ?

Axe 2 : des copropriétaires acteurs de leur cadre de vie et/ou acteurs de leur patrimoine, et acteurs urbains ?

Introduction : pratiques et usages sociaux de la copropriété

Les copropriétés nazairiennes et brestoises montrent la variation des manières de « faire copropriété ». Hétéronome, acéphale ou autonome, l'institution copropriété peut être mise en pratique de diverses manières (Lefeuvre, 2013), d'autant que son organisation juridique et son fonctionnement organisationnel peuvent être méconnus ou mal maîtrisés par les agents que sont les copropriétaires.

« De la catégorie juridique à la catégorie pratique, le chemin est long. » écrit H. Richard (2012, p. 425) dans ses travaux portant sur le cas particulier des processus de mise en copropriétés des immeubles collectifs de la Russie post-communiste. Elle restitue bien dans sa thèse, à la fois la trajectoire des politiques et des institutions dédiées aux nouvelles copropriétés, ainsi que la trajectoire des copropriétaires et collectifs de copropriétaires dans leurs manières de « faire copropriété ». Ses travaux résonnent particulièrement avec notre terrain d'enquête nazairien, où nous observons un certain nombre de copropriétaires tenter de mettre en pratique une catégorie juridique qu'ils maîtrisent souvent mal ou de manière incomplète, notamment parce qu'ils assurent eux-mêmes l'administration de leur petite copropriété. **Ici, la notion d'usages sociaux de la copropriété introduite par H. Richard**, en se référant à une sociologie webérienne attentive aux modes de saisie du droit (Richard, 2014, p. 38) est intéressante en ce qu'elle permet d'investiguer « des usages habitants du droit de la copropriété » (Richard, 2012, p. 164) qui peuvent être en décalage avec les règles de droit, tout en permettant toutefois d'assurer la gestion d'un patrimoine partagé. Ainsi, dans son enquête conduite à Flers, T. Simaillaud montre bien comment des copropriétaires peuvent assurer la gestion de leur patrimoine, en marge des bonnes règles juridiques mais en pensant « bien faire » (Simaillaud, 2021, p. 61).

La copropriété peut être mise en pratique de diverses manières et nous verrons comment cela s'exprime sur nos deux terrains. La politique des copropriétés menée par la Carene est l'occasion de révéler ces pratiques multiples, et parfois leurs limites. Parce que l'un des objectifs de cette politique est de faire tendre les copropriétés vers une bonne gestion, elle amène la collectivité à enquêter sur les modalités de gestion à l'œuvre⁷¹. Au fil des cotech, on entend ainsi le récit de copropriétés à la gestion fragile pour diverses raisons que nous pourrions expliciter. À Brest, nous observons notamment les liens que peuvent tisser les copropriétaires avec le service Tinergie-copropriétés, qui permet de lancer des études, des diagnostics, voire des travaux, tout en étant accompagné, et ainsi de révéler diverses

⁷¹ La qualité de gestion est ainsi un des critères mobilisés pour « faire entrer » une copropriété dans le programme de l'OPAH, et un des items du diagnostic multi-critères.

prises en pratiques. Nous pouvons aussi évoquer la mobilisation des copropriétaires sur le projet Siamorphose, en phase de préparation et de concertation pendant notre enquête. Cette expérimentation amène à réfléchir à des aménagements et amélioration du cadre matériel en copropriétés (espaces bâtis, cours communes) mais aussi en matière de gestion, et d'administration, même si cela reste aujourd'hui à l'état d'hypothèses.

Mais au-delà de ces mises en pratiques à l'échelle de chacune des copropriétés, les usages sociaux de la copropriété peuvent être approchés à l'échelle des individus, en renvoyant à la manière dont les copropriétaires vont pouvoir s'investir les uns et les autres dans « les affaires » de l'immeuble (Richard, 2012), en s'impliquant par exemple dans le conseil syndical, dans la gestion non-professionnelle de l'immeuble, ou de toute autre manière. H. Richard montre la voie d'un travail d'enquête ethnographique fouillé auprès de copropriétaires assurant le « travail » de gestion de leur immeuble, pour tenter de comprendre les ressorts de leur engagement, qu'il faut rattacher « aux trajectoires sociales et aux configurations résidentielles qui forgent les manières variées de s'impliquer dans les affaires de l'immeuble » (Richard, 2013, p. 164), en soulignant l'importance de resituer ces engagements dans le contexte biographique et résidentiel (Richard, 2013, p. 175).

La recherche menée par A. Kabriti (2023) apporte encore d'autres éclairages sur ces usages sociaux de la copropriété, par une enquête entrant dans la copropriété à partir du processus de décision qui se cristallise dans les AG, en ayant été toutefois préparé dans des coulisses quotidiennes. Elle avance, ici, que la « scène exceptionnelle de l'AG » ne peut être comprise sans mise en lien avec ce qu'elle appelle « la scène résidentielle ordinaire » (Kabriti, 2023, p. 12), mettant en évidence un travail pour l'immeuble qui va pouvoir parfois relever de l'entretien et de la gestion quotidienne, ou parfois de l'administration et de la gestion des affaires de l'immeuble. « *L'accomplissement d'un travail de gestion et d'administration de la copropriété par une partie des enquêtés appartenant aux classes supérieures leur donne la légitimité de s'imposer dans l'espace de parole, alors que le travail domestique des copropriétaires moins dotés bénéficie d'une moindre rétribution* » (Kabriti, 2023, p. 12). Les éclairages que A. Kabriti porte sur ces usages sociaux différenciés en fonction de la position dans l'espace social sont autant de pistes d'analyse utiles pour notre recherche, dans laquelle nous avons pris le parti de tenter d'articuler régimes de l'habiter, du co-habiter et de l'administrer, dans le cadre de nos approches monographiques, avec notamment l'observation de deux Assemblées Générales sur notre terrain brestois.

Ces usages sociaux de la copropriété, qui varient d'un copropriétaire à un autre, apparaissent largement dépendant des compétences et des ressources (Raymond, 1976 ; Haumont, 1990 ; Bouillon, 2009) que peuvent mobiliser les habitants, acteurs ordinaires de leur copropriété, parfois leaders (Brisepierre, 2014) ou plus en retrait (Kabriti, 2023). Savoirs et savoir-faire, ou dispositions (Richard, 2013) influencent les usages sociaux de la copropriété, comme le montre bien A. Kabriti : « *La hiérarchie résidentielle se traduit de manière marquée, à travers les rôles de leaders de Karine et Eric dans la gestion de l'immeuble, et à travers une division du travail entre les membres du conseil qui rend compte des inégalités de*

ressources entre les copropriétaires. (...) Alors que ces acteurs possèdent des compétences professionnelles légitimes permettant d'administrer la copropriété, la démarche ethnographique révèle des processus de différenciation et de hiérarchisation de ces savoirs et savoirs faire qui déterminent leur capacité à s'imposer comme des acteurs dominants au cours des AG » (Kabriti, 2023, p. 19). On comprend, en effet, que l'implication de copropriétaires dans les activités d'administration de leur immeuble nécessite des compétences de différents ordres : techniques, juridiques, ou encore psycho-sociales quand il faut mobiliser l'ensemble des copropriétaires pour « la cause de l'immeuble ». Il arrive même que cette mise en évidence de ces compétences justifie, pour certains, la prise en charge du véritable travail de la gestion de l'immeuble. C'est ce que montre H. Richard, avec le cas de Donna. « *Le rapport que Donna entretient avec son immeuble peut s'éclairer en opérant une série de rapprochements et différenciations avec la figure de l'entrepreneur. Cette mère de famille envisage l'immeuble comme une « affaire » à faire prospérer et comme un terrain pour faire valoir des « compétences professionnelles » »* (Richard, 2013, p. 166). On devine que le sentiment de manquer de qualifications peut à l'inverse maintenir un copropriétaire en retrait de sa copropriété-institution, à moins que cette position ne relève plus fortement d'une posture, comme dans le cas d'Irina : « *À ses yeux, l'engagement dans l'immeuble n'est donc pas convertible en position professionnelle. Cette attitude découle moins du sentiment d'être incompétente que d'une inclination à rester du « bon côté », celui des « gens faibles » »* (Richard, 2013, p. 180).

Sans prétendre révéler aussi précisément les motivations et représentations des copropriétaires enquêtés que dans les travaux précédemment cités, nous avons fait des usages sociaux de la copropriété un de nos objets de recherches approché à la lumière de nos enquêtes **ethnographiques**. Ainsi, par nos enquêtes, nous souhaitons pouvoir éclairer les pratiques de la copropriété à l'échelle des collectifs de copropriétaires, telles qu'elles se présentent en ce début de la décennie, et **mettre en avant les usages sociaux de la copropriété par des individus qui s'engagent ou non dans le « travail de l'immeuble », en tentant de cerner leurs logiques d'agir, leurs motivations, leurs ressources, etc. au-delà des questions de rationalité économique et de besoins**. Il nous semble notamment important d'intégrer les « faits de copropriétés » dans l'ensemble des pratiques résidentielles et des parcours biographiques. Il s'agit aussi d'être **attentifs aux dynamiques d'évolution de ces phénomènes**, alors que la copropriété est soumise aux *turn over* des propriétés, tout comme des engagements des uns et des autres copropriétaires, ou encore parce que des reconfigurations peuvent être suscitées par les politiques étudiées.

Méthode

Sur le terrain nazairien, nous avons mené deux approches monographiques d'immeubles, l'une portant sur une copropriété inscrite dans l'OPAH redressement, fait l'objet d'une expérimentation du portage de lot par la collectivité ; l'autre portant sur un ilot réunissant 4 petites copropriétés similaires dans leurs caractéristiques bâties, mais différentes dans leurs pratiques de l'institution copropriété, et dans leur dynamique de mise en mouvement avec des entrées

progressives dans l'OPAH-redressement. Nous y avons mené des entretiens *in situ* auprès de copropriétaires et de locataires, qui ont accepté de répondre à nos questions. Notre guide d'enquête portait sur les appropriations et sur les rapports au quartier, à la ville et à ses institutions, sur les logiques résidentielles et patrimoniales, sur les relations de voisinages, sur le rapport à la gestion des espaces communs et à l'administration de l'immeuble.

Ces enquêtes ont été complétées par une série d'entretiens menés auprès de différents copropriétaires, contactés dans le cadre des *ateliers copro*. Ce mode d'accès à nos enquêtes peut bien sûr avoir un impact sur notre panel, avec une surreprésentation possible de copropriétés ayant une bonne administration de leur immeuble, ou en chemin pour acquérir cette bonne administration.

Les observations de ces ateliers, organisés par la Carene dans le cadre de sa politique des copropriétés, avec l'aide de Soliha, du CLCV et de l'ADIL nous ont permis de tirer d'autres informations, en voyant ces copropriétaires s'armer de compétences juridiques, techniques, (et psycho-sociales, quand Valériane les rassurent sur des manières d'agir, en marge des discours très « légalistes » tenus par le CLCV), ou encore en les observant entrer en discussion de pairs à pairs, et partager leurs expériences (ou leurs conditions). Ces réunions ont été des occasions d'entendre des copropriétaires raconter des « faits de copropriété » de différents ordres que nous pouvons ici également mobiliser. En écho, les observations des réunions de Comité technique de l'OPAH ont été d'autres sources d'informations sur notre terrain : description des copropriétés à intégrer dans l'OPAH, points d'étapes sur l'avancée des actions de redressement et sur l'avancée de projets de rénovation, ou encore annonces de sorties du dispositif...

Sur le terrain brestois, nous avons opté pour trois approches monographiques d'immeubles (deux majeures, l'une mineure). L'une porte sur une copropriété "ordinaire" gérée par un syndic professionnel, comportant des bailleurs et des occupants, située près de l'un des axes principaux du centre-ville ; la seconde porte sur une petite copropriété gérée de manière bénévole, avec un président de syndic investi ; la troisième porte sur une copropriété où l'on observe des situations de conflits entre copropriétaires occupants et copropriétaires de locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Nous y avons mené des entretiens *in situ* auprès de copropriétaires qui ont accepté de répondre à nos questions. Notre guide d'enquête portait sur les parcours résidentiels, sur les appropriations et sur les rapports au logement, au quartier et à la ville, sur les logiques patrimoniales, sur les relations de voisinage, sur le rapport à la gestion des espaces communs et à l'administration de l'immeuble, sur les interactions avec le syndic, sur l'entretien et les éventuels travaux.

Nous avons également assisté à deux Assemblées Générales en novembre 2023 (pour les deux premières copropriétés) : l'une dans les bureaux du syndic pro, l'autre au domicile du président de syndic bénévole. Cette présence aux AG a été bien acceptée : le lien avec l'un des copropriétaires le plus investi dans la première copro a aidé, et, dans le cadre de la seconde monographie, le lancement de la concertation publique de Siamorphose a probablement aidé à "réactiver" ce terrain

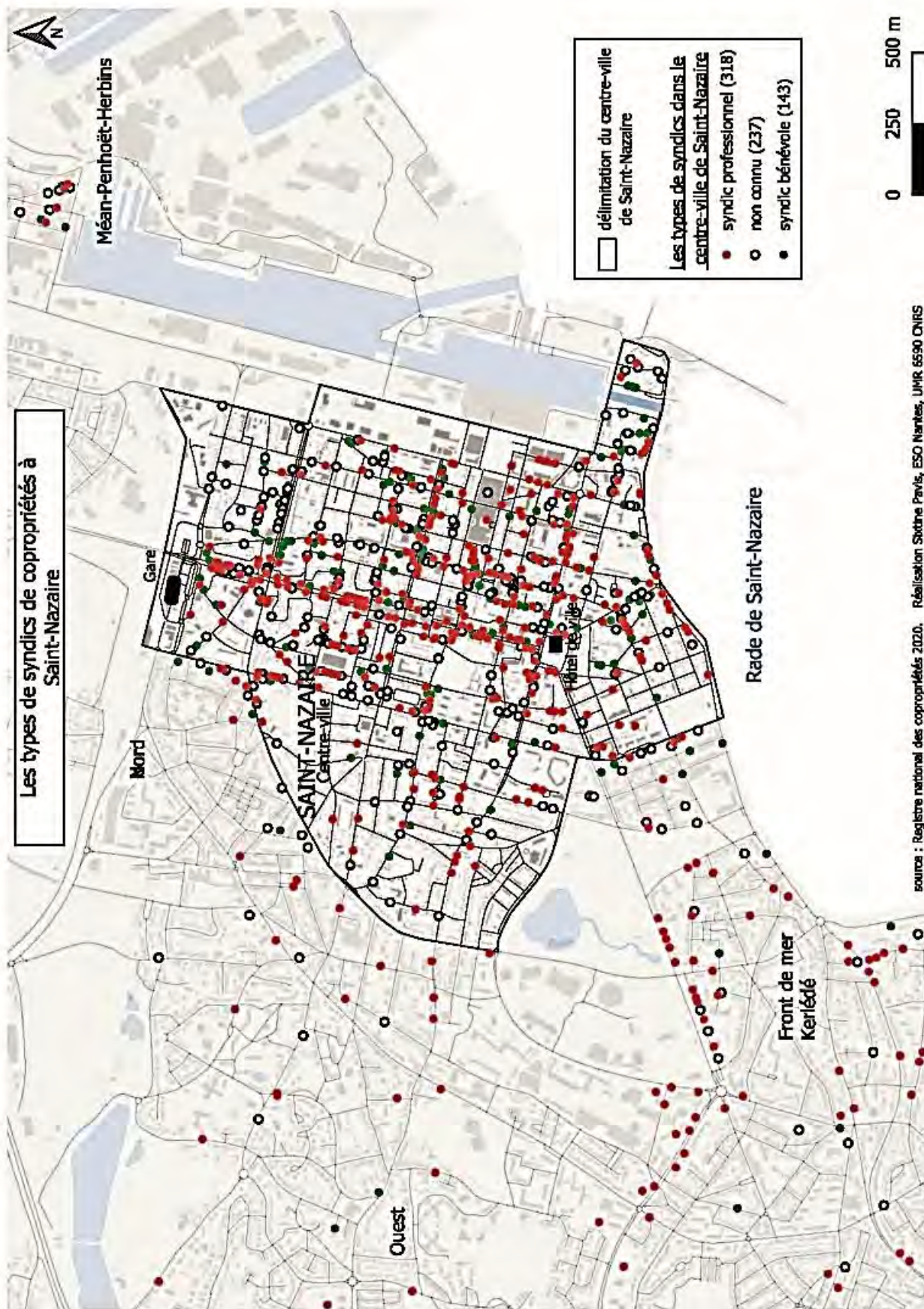
d'études pour accéder à l'AG (le président du syndic bénévole, alors déjà rencontré, m'envoyant un article de presse par mail en me demandant si je travaille avec la ville pour ce projet). Le président de syndic actuel a demandé l'avis des copropriétaires occupants avant de me donner accès à ce temps annuel. J'ai été pleinement intégrée lors de ces deux AG ; la gestionnaire de syndic me distribuait à moi aussi les photocopies des différents devis dans le premier cas ; dans le second, j'étais présente à domicile donc, et suis restée lors du moment convivial post-AG. Cela a permis d'observer les liens, les éventuels rapports de force, les intérêts individuels et collectifs, les interactions entre ces copropriétaires, rencontrés individuellement en amont, et aussi de constater des dynamiques et des relations sociales particulières.

Les entretiens conduits avec les acteurs de la politique urbaine des copropriétés sont également remobilisés dans cette partie. Nous en tirons notamment des portraits de syndics.

Dans les deux premières sections, nous brossons le portrait des copropriétés nazairiennes et brestoises, avec diverses mises en pratiques, et mettons l'accent sur les rapports à la copropriété-institution, à l'immeuble et à l'avenir entretenus par les copropriétaires de nos centres-villes reconstruits. Nous entrons ensuite dans le détail des « usages sociaux de la copropriété », à partir des récits biographiques tirées de nos enquêtes monographiques portées sur des immeubles.

Le nombre de copropriété va du simple au double entre Saint Nazaire (1044) et Brest (2712) respectant la hiérarchie de population (71 887 habitants et 139 456 en 2020). Dans chacune des villes, les syndics professionnels dominant, puis viennent les copropriétés non gérées, et enfin les copropriétés gérées par des syndics bénévoles ; il y a malgré tout une différence d'importance : à Brest, 64% des copropriétés d'habitation sont gérées par des syndics professionnels contre 52% à Saint Nazaire. Les copropriétés dont le syndic n'est pas déclaré ont un pourcentage équivalent dans les deux cas (31,6%). Leur nombre important a jusque-là justifié l'animation de sessions sur l'immatriculation et la gestion des copropriétés. A Brest la part des syndics bénévoles est faible (4,8%) pour la ville entière, comparée à Saint-Nazaire (16,6%). Toutefois, le fichier permet de voir que les syndics bénévoles gèrent quasi exclusivement un parc construit avant 1949 et jusqu'en 1974.

Enfin, il faut rappeler que les deux villes ont des médianes des revenus disponibles très proches, un peu inférieures à celle de la France entière. Cependant, la composition professionnelle est différente : Saint-Nazaire est plus ouvrière ; Brest compte plus de cadres.



source : Registre national des copropriétés 2020. Réalisation Sabine Pavis, ESO Nantes, UMR 6590 CNRS

A. Les copropriétés nazairiennes : des collectifs sans projet ?

Nous nous appuyons ici sur l'analyse faite par Y. Fijalkow et B. Maresca qui met en avant des copropriétés, collectifs étrangers à une dynamique de projet (Fijalkow et Maresca, 2022, p. 166). Cette idée résonne en effet fortement avec le terrain nazairien, dont le paysage du centre-ville rend visible le manque de mobilisation des copropriétaires pour entretenir leur patrimoine. Notre enquête peut donner quelques clés de compréhension de ce phénomène, en explorant les mises en pratiques de la copropriété.

1) Des copropriétaires décisionnaires, mais particulièrement en retrait à St Nazaire.

L'analyse du registre national des copropriétés nous permet de broser un portrait plus détaillé que celui présenté rapidement dans la première partie. En 2022, 1044 copropriétés nazairiennes sont enregistrées dans le registre des copropriétés. Leur représentation graphique montre qu'elles sont particulièrement concentrées dans le centre-ville et dans une moindre mesure sur le front de mer nazairien.

a) Les types de gestion et de gestionnaires et leurs conséquences

La moitié des copropriétés (51% - soit 533 copropriétés dont 318 en centre-ville) sont gérées par 23 syndic professionnels, et les deux tiers se situent dans le centre nazairien. Ces syndicats sont pour l'essentiel des indépendants et dans une bien moindre mesure des groupes selon la distinction établie par l'étude de l'Institut Paris Région (2023). Ils gèrent des copropriétés d'habitation de toute taille, mais les 2/3 de leur portefeuille sont constitués de copropriétés de 1 à 20 lots et, plus précisément encore, ce sont les 10-20 lots qui dominent. Seulement 18% des copropriétés comptent de 21 à 50 lots et les plus de 50 lots constituent 15% de leur portefeuille. Ceci est largement lié aux particularités du parc d'habitat collectif nazairien très marqué par la période de la reconstruction jusqu'en 1962, comportant des immeubles avec un nombre de logement réduit.

1/3 des copropriétés n'ont pas de syndic déclaré (28% - 294 dont 237 en centre-ville), ceci nous a longtemps intrigué tant la part est élevée à Saint-Nazaire, en comparaison de la situation brestoise. Rue d'Anjou et Boulevard de la Libération, la vérification d'une dizaine d'adresses a montré que, parfois les copropriétés sont en réalité des monopropriétés résidentielles ou professionnelles avec deux ou trois lots (commerces et garages) mais le plus souvent des copropriétés dont les syndicats bénévoles n'ont pas franchi le cap de l'immatriculation. Enfin entrent dans cette catégorie, toutes les copropriétés qui changent de syndic ou sont en cours de déclaration. C'est ainsi que trois copropriétés visitées en 2022 ne figuraient pas sur le registre à cette date alors que leurs syndicats bénévoles les disaient déclarées depuis plus d'un an ; en 2024, nous les retrouvons toutes sur le registre. Les courriers envoyés par Soliha et parvenus dans les copropriétés semblent avoir servi d'électrochoc, Sophie, syndic bénévole, propriétaire occupante témoigne : *"il y a*

deux ans, on a reçu un papier de la CARENE nous disant que notre copropriété était hors la loi parce qu'elle n'était pas immatriculée au registre des copropriétés, nous avons donc découvert que nous aurions dû le faire parce que nous l'ignorions complètement.” Après avoir suivi une réunion Copro dédiée à la déclaration, elle a entrepris l'inscription de sa copro au registre national.

Comme 80% (236) de cette catégorie “copropriétés non déclarées” est constituée d'immeubles de moins de 6 lots, nous pouvons raisonnablement penser que les petites copropriétés - qui plus est construites dans les années 1949-1974 - sont encore largement non déclarées, ce qui est évidemment problématique à l'heure où des travaux lourds devraient être réalisés. La consolidation des bétons semble par exemple une urgence rappelée à la fois par le Service d'Hygiène et Soliha ; en effet des bouts de béton se détachent et tombent au sol, ce qui rend l'immeuble dangereux à la fois pour les passants et les résidents. L'immatriculation de l'immeuble et une gestion consolidée sont majeures pour les partenaires de la politique publique centrée sur les copropriétés et forment un socle avant tout démarrage de travaux que ceux-ci soient classiques (ravalement, entretien des parties communes) ou plus ambitieux, comme c'est le cas de la réhabilitation énergétique. Entre une gestion “à la bonne franquette” sans immatriculation et sans assemblée générale et une gestion plus conventionnelle, les différences ne sont toutefois pas toujours flagrantes : en effet les sept copropriétés bénévoles interrogées étaient assurées, payaient leurs charges et entreprenaient même des travaux (de ravalement) avant toute immatriculation.

Enfin, 128 syndics bénévoles représentent une copropriété sur six (16,5% - 173 dont 143 en centre-ville). Parmi eux, 94 hommes et 75 femmes, pas tout à fait la parité mais presque. La féminisation du rôle tient sans doute à la sur-représentation des femmes parmi les ménages urbains vivant en appartement (célibataires, divorcées, veuves) qui les fait s'investir dans la vie des copropriétés. A l'atelier copro “quelles sont les obligations légales actuelles et futures à respecter en copropriété”, le 6 juin 2024, 17 femmes étaient présentes pour 6 hommes (sans compter les animateurs) ; certaines étaient des propriétaires bailleurs, d'autres des syndics bénévoles. Ma voisine de droite était syndic bénévole, elle avait hérité d'un appartement, elle était locataire auparavant. Retraitée, elle trouvait qu'une gestion professionnelle coûtait trop cher pour un immeuble de trois logements. Ma voisine de droite était propriétaire occupante d'une copropriété gérée par un syndic professionnel qu'elle trouvait très peu actif. Aucun fonds de travaux n'avait par exemple été proposé. La première propriétaire était plutôt représentative des syndics bénévoles déclarés dans le fichier, puisque 90% d'entre eux gèrent des copropriétés de moins de 8 lots construites entre 1949 et 1974.

Si l'on considère cet âge des copropriétés, il est notable que les syndics professionnels gèrent plutôt des copropriétés d'âge diversifié, alors que les syndics bénévoles s'occupent de copropriétés construites avant 1974. Les premiers ont à charge 88% des copropriétés construites après 2001 et 1/3 du parc construit entre 1949 et 1960. Les copropriétés de la reconstruction se situent dans le centre-ville nazairien tandis que les copropriétés plus récentes sont installées dans le centre, autour et à proximité de l'opération d'urbanisme commercial Ruban Bleu (années

2010) mais aussi dans le quartier de l'Hôtel de ville et à l'ouest de la ville où se développent des opérations de promotion immobilière.

Tableau 3 : Types de syndic par période de construction

Périodes de construction	Syndic bénévole	%	Non connu	%	Professionnel	%	Total
Avant 1949	31	17,9	32	9,7	12	2,2	75
De 1949 A 1974	111	64,2	189	57,3	232	42,9	532
De 1975 A 2022	11	6,4	56	17,0	271	50,1	338
Non connues et non renseignées	20	11,6	53	16,1	26	4,8	99
Total	173	100	330	100	541	100	1044

Source : Registre des copropriétés, 2022

Des syndics qui viennent de l'espace local (de Saint-Nazaire au département)

Les $\frac{3}{4}$ des syndics professionnels sont domiciliés en Loire-Atlantique, 5 dans la communauté d'agglomération (3 à Saint-Nazaire, 1 à Trignac, 1 à Pornichet), 7 dans 3 intercommunalités voisines. Les syndics professionnels nantais, les plus éloignés du territoire nazairien, attestent des relations entre les deux territoires. Parmi eux, quelques-uns ont créé un bureau indépendant à Saint-Nazaire, c'est le cas par exemple en 2011 pour Thierry Immobilier.

Les syndics bénévoles résident quant à eux dans 34 communes différentes, mais les $\frac{3}{4}$ (74% - 128 syndics) habitent à Saint-Nazaire, 8 autres donnent une adresse dans une commune de la CARENE et 10 sont domiciliés dans la métropole nantaise (dont 4 à Nantes). Seule une petite dizaine de syndics bénévoles résident dans un autre département que la Loire-Atlantique (Vendée, Morbihan, Vienne, Haute-Vienne, Gironde, Var, Seine-Saint-Denis).

Syndics professionnels et nombre de copropriétés nazairiennes en gestion

Deux syndics professionnels, Aprogim et le CISN, gèrent presque la moitié des copropriétés confiées à des syndics professionnels, soit 238 copropriétés (44% ce qui correspond au tiers des 28 575 lots gérés à Saint-Nazaire).

Aprogim est une société qui pratique la gestion locative et la vente immobilière et assure également un service de syndic. C'est un acteur « historique » du secteur immobilier local, ancré à la Baule où la société a été créée en 1989 et qui compte trois agences. Depuis son siège, désormais établi à Saint-Nazaire, la société gère les 121 copropriétés nazairiennes.

La CISN est une société née à Saint-Nazaire en 1930, aujourd'hui domiciliée à Trignac dans la communauté d'agglomération, c'est une SACICAP - société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété. Elle compte trois branches d'activité (promotion immobilière, agence immobilière, et résidences

locatives). La fonction de syndic se situe au sein de la deuxième branche. Le CISN gère 117 copropriétés à Saint-Nazaire.

Ces deux syndics s'occupent de copropriétés moyennes ou grosses, avec de plus de 36 lots en moyenne mais ce sont aussi les syndics qui ont le plus de petites copropriétés en gestion, même si celles-ci sont minoritaires dans leur portefeuille.

11 autres syndics s'occupent de 10 à 47 copropriétés. Parmi eux Agiport à Pornichet, Optima et Thierry Immobilier à Saint-Nazaire gèrent 47 à 56 copropriétés. A Thierry Immobilier, une employée interrogée en juin 2024 nous dit que "avant on ne prenait pas de petites copropriétés (5-20 lots) mais depuis un an un an et demi on est plus ouvert, mais elles sont étudiées au cas par cas. Là depuis janvier on a déjà eu 6 demandes, les gens peinent à trouver un syndic en petite copropriété, ils appellent plusieurs syndics et nous si on ne peut pas les prendre on leur conseille d'appeler les autres. Je n'ai pas connaissance de qui les gens ont contacté, au téléphone les gens font comme si on était les premiers appelés mais ce n'est sans doute pas le cas".

D'autres ont moins de copropriétés en charge (de 1 à 32) et sont le plus souvent localisés à Nantes puisque 81 copropriétés ont un gestionnaire nantais (réparties entre 6 syndics nantais) ou bien à la Baule avec 43 copropriétés nazairiennes gérées par 4 syndics baulois. Tous ces syndics gèrent moins de copropriétés, mais autant de lots que ceux de la première catégorie (de 37 à 200 lots).

Enfin la dernière catégorie regroupe les syndics qui ont en gestion une seule copropriété. Ils se situent tous en dehors du département de la Loire-Atlantique (Rueil Malmaison, Paris 8e, ou encore Orléans etc.).

Tableau 4 : Les syndics professionnels nazairiens selon le nombre de copropriétés en gestion (en 2022)

Dénomination	Communes	Nombre de copropriétés* en gestion à Saint Nazaire
APROGIM 34950284900038	SAINT NAZAIRE	121
CISN SERVICES 33890287700038	TRIGNAC	117
OPTIMA 40427617200040	SAINT-NAZAIRE	56
THIERRY IMMOBILIER ATLANTIQUE 52395704100057	SAINT-NAZAIRE	47
AGIPORT SYNDIC ET GESTION 42130765300038	PORNICHET	47
CABINET JEAN MICHEL LEFEUVRE 32665016500052	NANTES	32
FONCIA LOIRE ATLANTIQUE 33855369600091	NANTES	19
PASFUS 50451223700018	LA BAULE ESCOUBLAC	18
CABINET MACE 44107667600028	LA BAULE ESCOUBLAC	17
WINDAL & KLEIN 00738031400034	LE POULIGUEN	14

CITYA NANTES 41214482600119	NANTES	10
AMARA 82454122100035	NANTES	10
HEMON-CAMUS 41177707100019	NANTES	8
CABINET PAQUEREAU 34206320300026	LA BAULE ESCOUBLAC	5
LOC-GEST 49494421800028	LA BAULE ESCOUBLAC	3
AD IMMOBILIER 75222218200012	SAVENAY	3
CREDIT AGRICOLE CENTRE LOIRE COPRO 83360739300026	ORLEANS	1
DE BAUDINIERE IMMOBILIER 50076021000020	NANTES	1
GUIENNE IMMOBILIER 33001282400083	RUEIL MALMAISON	1
MOREL HENRY IMMOBILIER 38077840700029	NANTES	1
NEXITY LAMY 48753009902584	PARIS 8	1
AGENCE DESGLAND NICOLAS IMMOBILIER 78987254600013	PORNIC	1
Total professionnels		533

Source Fichier des copropriétés, 2022

*plusieurs immeubles peuvent être comptés comme une seule copropriété

Comparée à Brest, la commune de Saint-Nazaire se caractérise par un nombre moins élevé de copropriétés mises en gestion professionnelle et par un nombre de syndicats reliés à des groupes, peu important. **Quant au poids des syndicats bénévoles, il s'explique par l'importance des copropriétés de moins de 8 lots dans le parc de logement du centre-ville. Leurs propriétaires estiment que les coûts de gestion d'un syndic professionnel sont trop élevés, pour ces petites tailles de copropriété, la plupart citent des frais des copropriétés constitués d'une assurance et de factures d'électricité des parties communes, ce qui représente entre 20 et 50 euros par mois, alors que le coût d'un syndic professionnel dépasse les 100 euros.** Cependant, la gestion bénévole s'explique également par le faible intérêt des syndicats professionnels pour ces tailles de copropriétés. Ceci a été à la fois signalé par les syndicats professionnels et par l'animatrice des ateliers copropriété laquelle reçoit des syndicats bénévoles qui ne trouvent pas de gestionnaires professionnels alors qu'ils souhaiteraient passer la main. Autant le CISN, Aprogim, Agiport, Gekko et Foncia ont en gestion de petites copropriétés, autant les autres syndicats n'en ont que très peu dans leur portefeuille. Il n'existe pas à Saint-Nazaire de syndic dédié à de petites copropriétés alors que c'est le cas par exemple à Nantes. Les petites copropriétés en gestion bénévole (ou sans gestionnaire déclaré dans le registre des copropriétés) ont des difficultés à trouver des entreprises lors des décisions d'engagement de travaux, selon les propos de Valériane Laurent de Soliha ; en effet, "pour les petites entreprises du bâtiment,

les chantiers de petites copropriétés sont trop gros et pour les grosses entreprises ils sont trop petits”. Il est fort probable que ce fait touche également les petites copropriétés gérées par des syndics professionnels.

b) Une gestionnaire de syndic professionnel sur le terrain des copropriétés nazairiennes

Mme B. a commencé ses activités dans l’immobilier dans les années ’80 dans le secteur de la location saisonnière en station de sports d’hiver. Elle s’implique dans la gestion de syndic à partir de 1992.

Un métier qui permet de toucher à une diversité de sujets : une partie juridique, une partie technique et une partie relationnelle.

Elle apprécie la diversité de sujets que son activité l’amène à toucher : *« une partie juridique, une partie technique et bâtiment, et une partie relationnelle. »* S’ajoute *« bien entendu la partie administrative »*. *« On a aussi une petite partie quand même un peu psychologique, parce qu'on doit s'adapter à chaque copropriété, à chaque copropriétaire. »* Pas d’ennui et de nouveaux apprentissages permanents : *« On apprend tous les jours, tous les jours, on doit se remettre en question (...) On participe à beaucoup de choses avec les entreprises, on apprend énormément des entreprises, aussi bien des architectes, des maîtres d’œuvre. Et tout ça, c’est le côté intéressant du métier »*. Elle évoque une formation permanente sur le terrain sur des sujets techniques, en marge des sujets juridiques auxquels les professionnels de l’immobilier sont formés. *« Alors après, c’est toujours les mêmes travaux qui reviennent en copropriété mais la formation technique. On ne l’a pas de base. »* Elle envisage sa profession, comme un métier de « généraliste » qui doit connaître un peu tout, sur la copropriété, et notamment sur la réglementation. *« On suit les évolutions des lois sur la copropriété. Ça, il n’y a pas de problème, puis après on s’adapte. »*

Elle évoque le caractère très prenant de ce travail. *« C’est un métier qui est usant et on n’a jamais terminé »*. Etre en prise permanente avec des problèmes est aussi une des limites de ce métier. *« Notre métier, c’est quand même de gérer que des problèmes, de toutes sortes. On nous appelle pour gérer des problèmes en fait, parce que sinon on ne nous appelle pas. »* *« Notre quotidien est aussi ponctué par les appels téléphoniques des copropriétaires qui nous disent - Eh bien, il y a une fuite d’eau, il y a une panne d’électricité, il y a une panne d’interphone et tout le petit entretien quotidien. C’est ça qu’on fait surtout. »*

Des copropriétaires décisionnaires, mais particulièrement en retrait à St Nazaire

Son travail est rythmé par la préparation de l’AG annuelle à tenir (approbation des comptes, vote du budget prévisionnel pour des réparations,

contrats d'entretien). La conduite de travaux la mobilise en revanche au fil de l'eau (préparation de l'AG pour vote des travaux, demande de devis en se rendant sur place avec les entreprises). Ce sont majoritairement les copropriétaires qui sont moteurs pour lancer des projets de travaux, mais il peut lui arriver de recommander une réalisation de travaux, notamment faisant suite à sa visite annuelle de l'immeuble. *« Et là, effectivement, on liste tout ce qui ne va pas. Et puis on propose des travaux en fonction de ce que l'on voit, puis on aussi en fonction des demandes des copropriétaires. Parce que c'est quand même eux qui sont quand même le moteur. Même sur les gros travaux, c'est eux qui sont moteurs ! »*

Elle cite un de « ses » immeubles, dans un état de délabrement avancé *« où tout le carrelage, on ne sait pas pourquoi, a sauté. Donc là, il a fallu convaincre les copropriétaires et ça a été long parce que mes travaux ne sont pas encore réalisés depuis bientôt deux ans avec eux. »* Il faudrait y conduire d'importants travaux pour résoudre de nombreux désordres sur le toit et dans la cour avec des réseaux d'eau pluviale anciens. *« Là on a commencé à en parler, mais les copros n'étaient quand même pas très intéressé pour faire des travaux ».* *« C'est très compliqué de faire accepter des travaux (...) Un toit terrasse, on le refait en général quand on commence à avoir une infiltration... ».* Les travaux de ravalement de façade semblent être mieux intégrés par les copropriétaires, comme des passages obligés.

Cette difficulté à entretenir son immeuble est un phénomène très présent à St Nazaire, à la différence des expériences qu'elle a pu avoir dans d'autres territoires, comme à La Baule, au Pouliguen, ou dans la presqu'île de Guérande. **Elle rattache ce phénomène au profil social des copropriétaires nazairiens, qui sont soit des propriétaires occupants modestes, soit des propriétaires bailleurs ayant investi à bas prix sans se rendre compte des couts d'entretien de leur patrimoine.**

Elle observe ainsi un problème de fond d'entretien du bâti à St Nazaire. Le manque d'entretien du patrimoine mène à une situation où l'état technique des immeubles est vieilli et dégradé, et nécessite de conduire des travaux conséquents, dans l'urgence, sans capacité d'échelonnement. *« C'est ça qui pêche un peu sur Saint-Nazaire, les copropriétaires n'ont pas compris qu'ils devaient entretenir régulièrement leurs bâtiments. Parce il n'y a pas eu d'entretien de fait sur les bâtiments Saint-Nazaire, c'est un peu dommage. (...) Au lieu d'avoir un entretien régulier et puis un entretien régulier, là ils se retrouvent à faire tout, tout, tout en même temps. Et des gros gros travaux qu'ils auraient pu peut-être échelonner sur plusieurs années quand même. C'est ce que je constate moi. »*

Elle est parvenue à faire réaliser des travaux de remise aux normes électriques à une petite copropriété du 18 rue Clémenceau, en mettant en avant des questions de sécurité indéniables. *« J'ai juste réussi à faire l'électricité et en disant De toute façon, si vous ne refait pas ça au moins, c'est bon, je ne peux pas gérer votre. Pour des raisons de sécurité, je ne peux pas continuer à gérer votre bâtiment. »* Elle sait qu'elle pourrait

potentiellement se désengager en déclarant une insalubrité aux services de la ville.

Elle imagine que la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux prévu par la loi ALUR, et l'obligation de réalisation d'un diagnostic de performance énergétique prévu par la loi Climat, permettra peut-être de « *faire prendre conscience aux copropriétaires qu'ils ont besoin de travaux. Mais bon, c'est pas certain !* » Elle attend les décrets d'application, en anticipant sur le travail qu'il lui faudra conduire, et les difficultés qu'elle pourra rencontrer pour faire payer ces diagnostics à ses copropriétaires (de l'ordre de 6000 €). « *Quand on annonce des choses, le propriétaire, il ne croit pas forcément son syndic. Faut pas croire, on n'est pas non plus tout le temps cru... Si vous voulez, ils ont besoin d'un syndic, mais parfois c'est dur de les convaincre !* »

c) Être copropriétaire et s'engager dans un travail pour l'immeuble

Nous tirons de notre enquête menée auprès de copropriétaires contactés dans les ateliers organisés par la Carene quelques récits d'un habiter nazairien. Pour les syndics bénévoles, les difficultés à s'engager dans un travail pour l'immeuble sont nombreuses.

Avant de s'engager, le suivi des ateliers permet d'abord de s'informer

Les propriétaires devenus syndics de leur copropriété dans la période récente (moins de 4 ans) sont très demandeurs des informations délivrées dans les ateliers et ils se rendent à plusieurs d'entre eux. Certains assistent à un cycle d'une année complète. Ainsi Lise, 36 ans, interrogée en octobre 2022 nous dit « *Les ateliers de la CARENE ça aide bien quand même. J'y allais depuis un an, parce qu'ils avaient arrêté avec la pandémie et ils ont repris en 2021 et j'ai repris en même temps, je suis allée quasiment à tous, une fois par mois sauf à celui "j'achète en copro", ça ne m'intéressait pas. Mais les autres : la comptabilité, la tenue d'une AG, ça c'était super intéressant, sur les économies d'énergie aussi. Sur la tenue d'une AG, j'ai appris pas mal de choses, je ne savais pas qu'il fallait envoyer le recommandé 21 jours minimum avant, qu'il fallait envoyer la comptabilité de chaque propriétaire et puis sur les économies d'énergie, les subventions, ce qu'on pouvait faire* ».

Les raisons de venir aux ateliers copro sont diverses : s'informer des droits et devoirs en copropriété, des aides aux travaux, des projets de la collectivité, se former pour parvenir à mieux gérer la copropriété. Le public des ateliers est très majoritairement féminin et c'est aussi le cas des permanences tenues par Madame Laurent de Soliha, avec 1/3 d'hommes et 2/3 de femmes venues en 2022 et 2023. C'est aussi souvent un public assez âgé, composé de jeunes ou moins jeunes retraités. Les premiers sont de nouveaux syndics tandis que les seconds sont aguerris à la fonction. 1/3 environ sont des propriétaires bailleurs habitant la commune ou l'agglomération. Enfin ce sont tous des syndics bénévoles puisque les syndics professionnels sont rarement présents dans ces scènes sauf en cas de travaux ou de litiges lourds.

Michel lui vient aux ateliers Copro pour s'informer et se former : "j'y allais parce que les textes m'intéressaient mais c'est quand même plus orienté vers les copropriétés cogérées, sans syndic". Il est un des rares propriétaires occupants de son immeuble situé hors du centre-ville, sur le littoral et le seul à venir à ces ateliers. Sa copropriété est actuellement présidée par un propriétaire bailleur et la gestion est confiée à Aprogim, dont nous avons vu précédemment qu'il est l'un des "gros" syndics de la place nazairienne. Michel a rompu un mode de faire tacite qui est de laisser agir le président du conseil syndical sans intervenir, il dit "au début je me suis un peu imposé, il y avait entre autres une visite de chantier parce qu'il y avait un projet de ravalement, qui traîne d'ailleurs, et du coup je pense que ça l'a un petit peu surpris et puis il était pas habitué à avoir quelqu'un en face de lui... mais bon on arrive à être d'accord et puis bon, moi en étant sur place je renvoie aussi un certain nombre de choses." Devenu copropriétaire pour la première fois à 70 ans, il s'est donc mêlé des affaires de la copropriété, est devenu membre du conseil syndical, il est désormais question qu'il prenne la présidence du conseil : "le président actuel aimerait bien que je prenne le relais... mais bon j'attends encore un an".

D'autres propriétaires assistent aux ateliers pour s'informer de la légalité des actes du syndic bénévole. Madeleine, 73 ans, raconte comme elle l'a déjà fait à l'ADIL et aux réunions copro : *"il y a un mec qui s'est approprié le grenier, ils étaient trois copropriétaires, il a acheté pour un euro symbolique 120 m2 de grenier, j'ai appris cela en 2020, cela fait sept ans que je braille pour obtenir le règlement de copropriété, l'année où vous achetez on doit vous donner les trois comptes rendus des assemblées générales qui précèdent l'acquisition. Je les attends encore parce que ça correspond à l'année où le mec s'est octroyé... le propriétaire du 4e qui vit pas ici pour l'instant (il est aux Antilles), il pense revenir, il a fait deux appartements sublimes"*. Quand je lui demande comment c'est possible, elle explique *"bah tout simplement, ils ont fait ça au vote, ils étaient trois impliqués, ils avaient les tantièmes adéquats. Le service urbanisme lui a dit que pour accepter le permis "monsieur vous allez louer, il vous faut des garages que vous n'avez pas" alors il s'est octroyé deux places de parking sur le bien commun, sur la cour mais la cour appartient à tout le monde, moi j'ai demandé aux séances de formation à la CARENE, est-ce qu'on a le droit d'acheter un bien qui appartient à toute la copropriété ?"* ". L'engagement dans la vie de l'immeuble dépend bien entendu de la bonne entente entre membres de la copropriété ce qui est majoritairement le cas, mais cet exemple montre que parfois les différents ne peuvent être surmontés et entravent la vie d'une copropriété. Il montre également que les contours de la propriété ne sont pas connus par tous ; ainsi dans l'exemple précédent, il n'est pas certain que le grenier ait appartenu à tous, pas plus que la cour. Mais le fait de ne pas avoir d'archives de la copropriété est un réel problème, qui ressort fortement de plusieurs entretiens. Les nombreuses mutations de propriétés depuis 2010 et la reprise en main des copropriétés par de nouveaux syndics bénévoles semblent l'avoir révélé.

Les litiges de propriétés constituent l'un des motifs de rendez-vous à l'ADIL, organisme connu de tous les propriétaires occupants interrogés ; par contre, il n'en va pas de même pour la CLCV. A l'ADIL, la responsable de l'association, établie avenue Albert de Mum dans le centre de Saint-Nazaire, indique qu'en 2022, elles

ont reçu 28 propriétaires nazairiens sur les 36 personnes venues pour des informations sur la tenue d'une assemblée générale, 24/38 pour des travaux d'entretien ou en urgence, 15/30 à propos du syndic (désignation, rôle, contrat, responsabilité), 12/17 à propos des contentieux, 6/12 pour parler du décompte des charges et 5/6 pour parler des travaux de rénovation énergétique. Mais si l'ADIL fonctionne sur rendez-vous et dans un face à face, les ateliers copro permettent quant à eux l'interaction entre les membres de l'assistance avant et au cours de la réunion ainsi que l'interpellation des animateurs avec à chaque fois des réactions de la salle, ce qui en fait des scènes intéressantes à observer. Ces ateliers réunissent le plus souvent entre 15 et 20 participants, uniquement des propriétaires, moitié occupants, moitié bailleurs. Ces personnes se présentent rarement, mais exposent leur situation ou leurs difficultés ce qui permet de les situer.

Les membres de conseil syndical et syndics bénévoles que nous avons interrogés habitent des copropriétés ordinaires du centre-ville, toutes de petite taille, une seule atteint les 14 logements, la plus petite en compte 3. Ces 7 propriétaires étaient parfois des débutants de la vie en logement collectif, puisque plusieurs d'entre eux habitaient précédemment en maison individuelle (en périurbain parisien, puis à Cholet et Noirmoutier pour l'un ; en périurbain parisien puis nantais pour une autre, dans la partie Sud de la Loire-Atlantique "sud Loire" pour une 3e. Presque tous étaient des novices en matière de gestion syndicale. Enfin, ils étaient aussi de nouveaux habitants de Saint-Nazaire, venus là pour différentes raisons : tenir un commerce, trouver un logement moins cher qu'à Nantes ou à Pornichet, habiter dans une ville dotée de services sur le littoral, retrouver de la famille.

Deux d'entre eux sont plutôt jeunes (29 ans et 36 ans), d'autres sont encore en activité plus ou moins proches de la retraite (50 et 57 ans), trois autres sont retraités (65, 73 et 76 ans). Ils s'inscrivent dans la sociologie des "petits moyens" (Cartier et al, 2008) avec des métiers tels qu'employé, ruraliste, géomètre, professeure de collège pour les actifs et, pour les retraités, employées et travailleur social, ils relèvent des CSP employé ou profession intermédiaire mais ne forment pas des catégories aisées parce que la retraite par exemple fait baisser les ressources ou parce qu'il n'y a qu'un seul revenu dans le ménage. Les emplois sont exercés dans la commune ou dans les communes voisines.

4 personnes vivent seules (l'une a de "grands" enfants), 3 résident en couple sans enfants dans des appartements de 65 à 80 m². Leurs enfants vivent loin et viennent rarement les voir, Madeleine dit ainsi *"j'ai une fille qui habitait au Costa Rica, c'est pas la porte à côté, une autre qui est à Londres depuis vingt-deux ans et une fille qui est à Toulon mais était avant à Tahiti et mon fils habite à Nantes, mais je ne l'ai pas vu pendant dix-sept ans"* elle ajoutera *"je ne peux pas compter sur eux, s'il m'arrive quelque chose, je ne peux compter que sur moi, c'est pour ça que, ma soeur et moi, nous nous soutenons"*. Elle est la seule propriétaire qui souhaite vendre rapidement pour se rapprocher de cette soeur qui vit dans les Deux-Sèvres, les 6 autres, au contraire, projettent un long séjour dans leur logement et leur copropriété. Ce qui influe sans doute sur la gestion de leur immeuble et leur investissement en tant que syndic bénévole.

Choisir un logement dans une localité...

Chacun dit avoir, avant tout, acheté un logement d'une certaine taille et dans un emplacement en centre-ville et/ou près du bord de l'Océan, puis avoir découvert les voisins et la copropriété. Lise habitait le périurbain nantais il y a quelques années, elle dit *“j’ai divorcé je suis repartie sur Nantes et, à Nantes, j’ai cherché à acheter quelque chose et en fait c’était sur Saint-Nazaire que ça restait le moins cher et le plus attractif compte tenu de la mer. Je suis arrivée il y a 7 ans, à l’époque je faisais les trajets tous les jours en train quand je travaillais, dans le quartier du Château c’était pas loin de la gare, c’était franchement idéal, ça ne m’a posé aucun problème pendant six ans... j’ai trois, quatre collègues qui habitent sur Saint-Nazaire qui sont arrivés après moi, j’ai... j’ai dû vanter la ville, ils voulaient acheter mais à Nantes c’était plus possible. Saint-Nazaire ça commence aussi à être dur, mais il y a sept ans c’était faisable”*. Aujourd’hui retraitée, quand elle veut changer d’air, elle part à Nantes en train passer sa journée. Un autre retraité dont la mobilité résidentielle a été importante a choisi une copropriété de bord de mer située en dehors du centre, mais avec son épouse ils se promènent souvent dans le centre, au moins deux fois par semaine, dans la rue de la République et ses abords, le Monsieur aime aussi la promenade sur le port et tous deux vont une fois par semaine à Nantes où vit un de leurs enfants.

Les relations entre les deux villes sont donc vécues par quelques enquêtés, à la fois comme marché résidentiel de report dans certains cas, mais aussi comme espace de promenade secondaire. Les prix nazairiens sont attractifs, en témoignent les ventes déclarées sur le site DVF depuis 2018.

Pour Marie, originaire de Pornichet, Saint-Nazaire était aussi un marché de report mais au sein de l’espace littoral : *“j’ai voulu acheter et je me suis rendu compte des prix de Pornichet, je me suis dit “bon bah, je vais aller à Saint-Nazaire, j’achetais seule et mon budget était limité”*. Sa représentation de Saint-Nazaire n’était pas très bonne à l’époque. *“j’ai acheté il y a quatre ans, on m’aurait dit justement il y a 5 ou 6 ans que j’allais habiter à Saint Nazaire, j’aurai dit “non je ne veux pas habiter à Saint-Nazaire”, je suis là depuis petite et ça avait mauvaise réputation Saint-Nazaire, nous on y allait jamais, mais ils ont refait le bord de mer, ils essayent d’arborer un peu plus, ils vont refaire toutes les façades de la rue de la République, ils vont mettre un peu de couleurs, il y a un peu plus de parcs, de choses pour les enfants, des associations. Donc du coup, j’aimais pas Saint-Nazaire et maintenant que j’y habite, j’apprécie plus Saint-Nazaire”*.

Ils sont nombreux à vanter le cadre de vie nazairien et à louer les transformations du bord de mer. “La promenade” le long de l’Océan, “la place du Commando” avec ses bars et restaurants sont des espaces récemment aménagés, qui ont continué la transformation de la ville engagée par Joël Batteux. Les enquêtés s’y promènent et y boivent un verre à l’occasion. La transformation du centre-ville est appréciée même si tous évoquent aussi la pauvreté des habitants et l’instabilité commerciale. Le logement est très investi, transformé par des travaux ou approprié après un rafraîchissement et une décoration à leur goût. L’habitat est marqué par la présence des services et commerces à proximité et des loisirs en bord d’Océan. Par contre, la place de l’immeuble et de l’îlot est réduite. L’entente avec les voisins est pourtant bonne, même s’il existe deux contre-exemples de litiges : l’un (lourd) sur la propriété des parties communes et des greniers ; l’autre (plus épisodique), sur des

différents liés au bruit. Toutefois, dans le quotidien, les sociabilités sont rares, faites de discussions dans les halls, sur les paliers ou dans les jardins. L'assemblée générale est finalement un moment important qui se déroule le plus souvent au domicile du syndic bénévole. Cette sociabilité de l'AG se joue uniquement entre propriétaires ce qui est la règle commune pour toutes les copropriétés gérées de France ; au-delà de la copropriété, il n'y a aucune connaissance des voisins des immeubles ou cages d'escaliers contigus.

Puis devenir syndic bénévole

La plupart de ces personnes ont été poussées à devenir syndic bénévole et le sont devenues rapidement après leur arrivée dans l'immeuble, voire brutalement. Comme le dit Marie-Pierre Lefeuvre (1999) : « *on ne se bat pas pour devenir membre du conseil syndical, encore moins président (...) la faible attractivité de cette position s'explique aisément : elle expose davantage au conflit et le pouvoir qu'elle confère est souvent perçu comme une mince contrepartie de la charge qu'elle implique* ». La charge est ici ressentie comme une obligation à laquelle il n'est pas possible d'échapper « il fallait une personne ». Pour autant, ces syndics bénévoles sont anxieux dès lors que survient la gestion de gros travaux, imprévus ou difficiles à financer dans un contexte où des propriétaires sont difficiles à joindre et peu présents localement. Selon les cas, les syndics bénévoles sont épaulés ou à tout le moins soutenus par un ou plusieurs copropriétaires, ou laissés seuls face à la recherche de devis et dans les divers rendez-vous, nécessaires à une intervention d'urgence.

Les deux portraits présentés ci-dessous décrivent à la fois comment s'est passée cette prise de fonction, comment les nouvelles syndics bénévoles prennent au sérieux leur nouvelle fonction, ce qui les pousse à suivre des réunions dédiées à la gestion des copropriétés, à enregistrer leur copropriété, à ouvrir un compte bancaire ou à en changer. **Ces syndics bénévoles veulent bien faire et n'ont guère de considération pour la gestion brouillonne et organisée sur un bout de papier qui les a précédées.** La preuve donnée de leur sérieux se présente sous la forme d'épais dossiers consacrés à la copropriété. Leur quotidien, est marqué par une relative atonie des décisions et de l'organisation, puisqu'il s'agit avant tout de payer une assurance et l'électricité et de discuter entre voisins de la sortie des poubelles. Au temps ordinaire s'oppose le temps des travaux, subis ou choisis, dans les deux cas c'est une charge de travail et une charge mentale, dont la responsabilité est d'autant plus difficile à supporter qu'il faut décider seule (entretien n°6). Sans doute cette copropriété pourrait entrer dans le cas de figure pointé par Tess Simaillaud (2021) de « copropriété dont ne parvient pas à émerger un collectif ».

Entretien n°6 - La solitude de la syndic bénévole débutante dans une copropriété atone confrontée à des travaux d'urgence

Elle a acheté en 2015, après un divorce, à l'époque elle travaillait dans une librairie à Nantes. Avant la séparation, elle résidait dans une maison individuelle du sud de l'agglomération. En 2023, au moment où je l'interroge, elle est retraitée.

Dans la copropriété dont elle est devenue syndic bénévole, près du marché, le rez-de-chaussée est occupé par des locaux commerciaux, ils ont l'air vide quand on passe, pourtant celui de droite est loué à une entreprise artisanale de Saint-Nazaire, il sert de dépôt. Son propriétaire est nazairien. L'autre local de rez-de-chaussée est surélevé, il est vide, laissé à l'abandon, le vieux mobilier de bureau est visible depuis la rue ; le propriétaire n'a pas d'adresse mail, la syndic envoie la convocation à l'Assemblée générale à Saint-Herblain avec accusé de réception, mais ils ne viennent pas. En 8 ans, elle a vu le couple une seule fois, par la fenêtre, ils avaient reçu une injonction d'entretien de la minuscule parcelle de jardin. Ils payent pour un local inoccupé.

L'immeuble compte deux étages et 5 appartements, un studio, deux grands (T4) au premier et deux autres, installés dans l'ancien grenier, dont la typologie ne lui est pas connue, ils sont loués par des voisins qu'elle ne voit pas. Le studio est vide aussi, il était occupé par un monsieur qui s'est suicidé. Le corps est resté un moment dans l'appartement avant que les pompiers ouvrent la porte. Le logement n'est pas reloué pour le moment.

Elle occupe un des « grands » logements ; en face, sur son palier, un logement moyen est habité par sa voisine, mais c'est son fils qui en est le propriétaire, il est le seul des copropriétaires à l'aider dans la gestion de la copro, et c'est lui qui sort les poubelles. Elle est liée à cette voisine d'en face et à son fils qui n'y habite pas mais qui est souvent là.

Bientôt elle sera toute seule, le fils est en train de vendre, avec sa mère ils partiront dans le Sud. Cela l'angoisse d'autant qu'il y a des travaux lourds à engager.

A son arrivée, c'était son voisin, le propriétaire précédent, qui s'occupait de la copro, mais il ne faisait rien et il est parti subitement « *il s'est taillé, il s'est enfuit* », dit-elle, elle est alors devenue syndic bénévole, c'était il y a deux ans. De lui, elle n'a reçu que quelques papiers de la copro mais pas la comptabilité : « elle est restée bloquée dans la machine » lui a-t-il dit. Elle est très remontée contre lui. Elle n'a pu récupérer que les comptes rendus de réunions et le compte bancaire. Elle a enregistré la copro en juillet dernier, avec l'aide très précieuse de Valériane Laurent de Soliha. Les charges de copropriété s'élèvent à 1200 euros pour l'année et sont divisées par 7, elles payent électricité et assurance (14 euros en moyenne par mois).

Alors qu'il n'y a pas eu de travaux de son arrivée dans l'immeuble en 2018 jusqu'en 2023, ni vraisemblablement avant, un gros dégât des eaux entre les deux bâtiments est apparu cette année. Le joint d'étanchéité a disparu, la jointure mur gouttière, les chenaux et les gouttières sont fichus. Elle a entendu plusieurs sons de cloche d'artisans, un devis est en cours. Elle est en panique parce qu'elle pense que ça va coûter très cher, il y a des fils électriques devant la façade qui empêchent les artisans de poser des échelles, aussi il leur faudra mettre des échafaudages, ou alors travailler avec une nacelle, et « *comme il y a 37 m de façade, cela fera 3700 euros rien que pour isoler les fils électriques* » et, ensuite, il faudra payer pour les travaux.

Un diagnostic technique global doit être fait *« les dossiers c'est très, très compliqué, même quand on demande une subvention, moi je n'ai aucune formation, pour moi c'est un autre monde »*.

Entretien n°2 – Une syndic bénévole épaulée au sein de la copropriété

La façade principale de l'immeuble se trouve sur ce boulevard assez circulant de Saint-Nazaire, il compte 8 logements, un seul garage, une minuscule cour terrasse peu lumineuse, et pas utilisée, 4 ou 5 caveaux dans la cour, le plus souvent non utilisés, parce que trop humides et 6 greniers. L'immeuble est d'angle, une petite partie du rez-de-chaussée est occupée par le garage et l'autre par un local commercial loué à deux propriétaires dont l'un est l'occupant et l'autre une bailleuse d'Orléans. Aux étages résident trois propriétaires occupants dont deux couples présents depuis les années 1970 et elle-même arrivée en 2018. Il y a aussi trois locataires : un monsieur (qui loue le seul garage de la copropriété), une femme et sa fille, une vieille dame.

De la gestion de la copropriété, elle dit *« personne ne veut trop de frais »*. Elle est devenue syndic bénévole en avril 2021, trois ans après son arrivée dans l'immeuble, elle a 36 ans. Elle a acheté à Saint-Nazaire à une amie d'amie, en confiance, après avoir cherché sans espoir à Pornichet, trop cher. Les seuls travaux effectués depuis qu'elle est là, ont concerné le changement des lucarnes des greniers et les boîtes aux lettres. Et aussi une fissure sur un mur extérieur.

Avant elle, *« tout se faisait sur le tard, j'ai mis en place les mensualités et le fond travaux 50 euros par mois »*, les factures sont payées avec les mensualités, le reste va sur le fonds travaux, cela lui a permis de changer les boîtes aux lettres. Le syndic avant elle ? C'était *« un petit monsieur, 75 ans, il vieillit »*, habitant de la copropriété, il a exercé cette fonction pendant 20 ans, il l'aide encore la jeune syndic bénévole, tout comme le monsieur de l'Agence immobilière du rez-de-chaussée. Avant elle, c'était fait sur des bouts de papier, y avait du boulot. Il n'y avait pas de mensualisation, pas de fonds travaux, pas de comptabilité. Changer le nom dans le fichier d'immatriculation a été compliqué. Il a fallu faire tout cela au début.

Avant l'ancien syndic, c'était un autre vieux monsieur de la copropriété. Ils étaient tous deux des anciens ouvriers des chantiers de l'Atlantique. *« On m'a poussée, les syndics bénévoles c'étaient toujours des propriétaires occupants, le monsieur en avait marre, les autres sont âgés, Monsieur (du commerce) ne voulait pas, donc soit il fallait prendre un syndic pro, cela aurait fait 50 euros de plus par mois, soit « je tente et on verra, s'il y a le moindre problème j'arrête, là, ça va, il y a juste le propriétaire de Nantes qui est un mauvais payeur »*.

Elle gère les factures (EDF des parties communes, eau de la copro, société de ménage depuis pas longtemps qui passe 2 fois par mois. Ils ont essayé de faire seuls pour le ménage, il y avait un tableau dans le hall, mais *« on n'était*

pas beaucoup à le faire », juste les propriétaires occupants. Avec une société, tout le monde paye, 8 euros par mois. Auparavant, les copropriétaires faisaient tout eux-mêmes. Pour les poubelles, il y a encore une feuille, un tableau, avec rotation *« c'est assez suivi, mais il y a des mauvais clients, toujours les mêmes, mais globalement ça va »*.

La plupart du temps, la copro c'est une petite gestion du quotidien, avec pour seule difficulté ce propriétaire qui paye en retard, celui de Nantes, *« c'est le mauvais payeur »*, elle doit faire des relances, il a un secrétariat, mais pourtant elle n'arrive jamais à le joindre, il faut des menaces d'huissier pour qu'il honore sa dette. **La gestion se fait par mail, les réunions ont lieu au rez-de-chaussée dans la salle prêtée par le locataire du bail commercial.** Elle est allée aux ateliers copro (la tenue d'une AG, 21 jours avant envoi recommandé, comptabilité à chaque propriétaire... ou aussi réunion économies d'énergie (quels travaux faire, quelles subventions). Un ami l'aide pour la comptabilité. Et elle s'adresse au commerçant du rez-de-chaussée quand elle a des questions pointues, il répond directement, par mail (par exemple pour percer le mur entre grenier et appartement pour installer un ballon d'eau chaude, c'était la demande d'une copropriétaire, il faut un accord de la copro, ceci a été voté en AG).

Elle ne sait pas quel est l'historique des travaux, quand les toits ont été faits, les réseaux, *« mais il y avait beaucoup d'amiante, il y a eu un désamiantage »*.

Le ravalement a été prévu dès 2018, le précédent datait de 1998, *« faut y penser »* lui avait-on dit, la hausse des prix les a décidés. Elle a demandé et obtenu une aide de la CARENE de 500 euros par propriétaire (coût ravalement = 23 000 euros (Huet peintures Saint-Nazaire), soit à peu près 3000 euros par propriétaire (calcul à la louche, sans aucune division en tantièmes). C'était un gros travail de prévoir le ravalement : avec des devis à demander, un dossier à présenter à la Carene, mais cela a fait que pour le moment il n'y a pas de frais avancés. Le plus difficile, c'était d'obtenir les 3 devis demandés, elle a eu du mal. Ils se sont mis avec la copro d'en face en espérant une ristourne. L'ancien syndic a des liens avec les gens de l'immeuble d'en face (ils essayent de mutualiser le peintre, les échafaudages, d'obtenir une ristourne), elle le laisse faire sur ce registre.

Les contraintes données par l'architecte de la ville sur les couleurs de la façade, ne lui plaisent pas : *« c'est terne »*, il faut qu'elle la recontacte. L'isolation par l'extérieur n'était pas possible, à une réunion avec la CARENE on leur a dit de ne pas changer la façade *« on, est en zone classée, historique... et il faudrait des années pour que ce soit rentable »* (c'est ce qui est ressorti de ses discussions dans les réunions copro de la Carene). Il n'y a pas eu d'audit mais elle a quand même assisté à une réunion à la CARENE à ce sujet. Les murs fins sont en brique, il fait froid l'hiver. *« Il faudra quand même se pencher sur l'énergétique (isolation par le plafond, par l'intérieur) mais on le fera par nous-même. »* Elle chauffe à 17,5° pour maintenir une facture à 70 euros ce qui leur permet de continuer à épargner pour ses voyages lointains.

Les gros travaux sont très rarement anticipés dans ces petites copropriétés où le discours général est celui du « moins de frais possible » pour des propriétaires peu argentés, ayant acquis certes des biens à prix faibles en comparaison des prix du littoral et de l'agglomération nantaise, mais malgré tout lourds à financer du fait de la typologie des ménages (personne seule, ménages retraités...). Dans trois cas toutefois, des travaux sont engagés, mais entre vote de travaux et réalisation, le temps est long. Marie, rue d'Anjou, a débuté la recherche de devis en 2021, elle a consulté l'architecte de la ville pour le choix des couleurs de peinture, en juin 2024, les échafaudages sont enfin installés, le ravalement débute sur les deux copropriétés voisines (ce qui est très rare). Dans le deuxième cas, c'est une maîtrise d'oeuvre qui a été prise pour un autre chantier de ravalement et qui s'éternise sans aucun suivi du syndic professionnel. Sans surprise, les travaux engagés touchent à l'esthétique des immeubles, plus facilement pensée et soutenue par les copropriétaires que l'état des réseaux des eaux usées ou d'autres travaux plus invisibles. Dans ces conditions, seuls des travaux d'urgence semblent pouvoir être mis à l'agenda. C'est ce à quoi est confrontée Lise en 2022. Recontactée en 2024, elle explique que finalement les travaux d'urgence ont bien été réalisés mais ont révélé un nouveau problème : *“les travaux de zinguerie ont bien été entrepris, avec un an d'attente entre la signature du devis et la réalisation des travaux pour des raisons liées à la protection des câbles électriques nécessaires au montage des échafaudages. La somme nécessaire a été réunie sans problèmes. Par contre, le couvreur a constaté que la toiture de l'autre pente était vraiment HS due à une averse de grêle vieille de 8 ans. Malheureusement le syndic de l'époque ne s'était pas occupé de la déclaration auprès des assurances et, nous voilà, à nouveau, dans l'établissement d'un devis qui va nous coûter beaucoup plus cher. Cependant lors de notre dernière AG les copropriétaires présent.e.s /représenté.e.s (6 sur 7) étaient conscient.e.s de l'importance de faire faire rapidement ces travaux indispensables. Il n'y a de ce côté aucun problème, (presque) tout le monde me paraît bien investi”.*

Les frais de cette copropriété qui n'avait pas été correctement suivie par le syndic précédent - et pas plus par les copropriétaires - inquiètent toujours Lise, mais alors qu'elle ne semblait pas confiante en 2022 à l'annonce des premiers gros travaux de son mandat syndical, en 2024, son assurance s'est confortée et sans doute la formalisation de l'AG, le suivi des ateliers copro y ont-ils contribué.



Il ne faut pas se fier aux apparences

Plusieurs petits immeubles sont gérés soit en copropriétés indépendantes les unes des autres, soit en monopropriété (location Air Bnb). Dans cet immeuble coquet vivent deux propriétaires occupantes, au rez-de-chaussée le logement est en travaux pour réaliser un souplex, son propriétaire n'y habite pas pour le moment. L'immeuble est bien entretenu, sauf en ce qui concerne l'électricité des parties communes (fils en coton) et le grenier encore non isolé. Au rez-de-chaussée à droite, se trouve l'une des « caves », en réalité l'espace de rangement de l'une des copropriétaires et d'entreposage de la tondeuse à gazon et des outils de jardinage. C'est une des rares copropriétés de centre-ville dotée d'un jardin partagé entre deux propriétaires.



Des copropriétés avec local d'activité, garages

Derrière cet immeuble porche de 4 logements, les garages ne sont pas ceux de la copropriété, mais ils appartenaient à l'origine à des propriétaires de la copropriété contigüe. Ils sont occupés par des artisans, pour lesquels il est très difficile de trouver des box fermés pour le stationnement. Cette cour n'est ni utilisée ni mise en valeur par les deux copropriétés. Seule la locataire du logement situé au RC à gauche s'assied parfois dans la cour. Dans la copropriété interrogée elle sert juste d'espace d'entreposage des poubelles.



Un classique propre côté rue, abandonné côté cour

Rue du Croisic, la facade donnant sur la place est entretenue et propre, mais ce n'est pas le cas de l'arrière de l'immeuble. La cour est ouverte, on y trouve une sortie de local commercial, rajout entre immeuble et garage, deux autres garages, ainsi que deux places de stationnement.



Rue des Halles

Le devenir difficile des copropriétés qui associent locaux d'activités et logements dans un quartier moins dynamique qu'autrefois.

2) La difficile mise en mouvement des copropriétés nazairiennes

On fait donc le constat d'une difficile mise en mouvement des copropriétés du centre-ville nazairien.

La tendance à se cantonner à une routine d'entretien des immeubles, limiter les frais, sauf à être rattrapés par des pannes :

La tendance à se cantonner à une routine d'entretien des immeubles et à limiter les frais, nous a été racontée avec force détails, par contre l'état technique parfois dégradé des immeubles est moins l'objet de récit, sans doute en l'absence de maîtrise du sujet, sans connaître l'historique de l'immeuble ou dans une sorte de déni du vieillissement du parc et de ses conséquences en matière de travaux, ce que relayent certains syndics professionnels :

« A Saint-Nazaire, je fais du curatif, je fais du minimum... à la demande des copropriétaires bien sûr. Je suis force de proposition, mais malheureusement, ça ne prend pas forcément forme, ça ne prend pas forme. Ça n'aboutit généralement pas. » (Entretien avec un syndic professionnel, 23.06.22)

Entretien n°3 « L'électricité me fait peur, mais on verra plus tard »

L'immeuble se trouve dans une petite rue proche de l'église de Saint-Nazaire et aussi du bord de mer, à l'Est le centre commercial Ruban bleu est à deux pas : c'est « près de la ville, près de la mer » dit la syndic bénévole comme si elle se trouvait proche de la ville et non dans la ville. Le bâtiment s'intègre dans un linéaire fait de cinq immeubles contigus et dupliqués qui sont occupés soit en mono propriété, soit en copropriétés. Oeuvre de Lemaesquier, l'architecte de la reconstruction nazairienne, le linéaire bâti a des airs d'architecture balnéaire. La cage d'escalier voisine située à gauche est surtout habitée par des locataires et celle de droite est une monopropriété louée en Airbnb. L'ensemble a été construit en 1953-1955. L'appartement de Sophie a d'abord été une monopropriété, ensuite vendue en trois appartements. C'est sans doute ce qui explique que le compteur de son appartement serve de compteur collectif. Elle habite là depuis 20 ans, elle est syndic depuis trois ans, mais elle n'a jamais ressenti le besoin de changer ce mode de faire, ce qui fait qu'elle ne répercute pas toujours les coûts de l'électricité des parties communes sur les autres copropriétaires.

Dans son immeuble, il y a trois propriétaires, deux dans des logements de même surface, au premier et second étage, 72 m², des appartements traversant avec un balcon au Sud donnant sur le jardin de la copro, sans vis-à vis. Au Nord, il y a une loggia qui prolonge la cuisine et qui a été fermée. Le 3e appartement est en réfection, son propriétaire encombre le rez-de-chaussée de matériaux, depuis deux ans quand même, à côté de la porte de son futur logement certes, mais dans le passage commun aux trois PO. La syndic désigne un soupirail de la cave, il est en

train d'agrandir son logement de rez-de-chaussée pour en faire un souplex, en gagnant des m² sur sa cave. Au rez-de-chaussée se trouve également la "cave" de la voisine du 2^e, qui permet seule l'accès au jardin partagé entre elles deux, et dans laquelle est entreposée la tondeuse collective et les biens de sa voisine (un vélo, un barbecue). La propre "cave" de Sophie se trouve à l'entrée de l'immeuble, elle y laisse son vélo, du terreau, quelques meubles. Le grenier, comme le jardin, est partagé entre les deux voisines à 1/3 et 2/3.

Cet exemple montre bien comment les monopropriétés d'après-guerre ont été divisées d'une manière qui paraît complexe et de nature à compliquer les rapports de voisinage. Pourtant ici rien de tel. La vie de la copro fonctionne de manière informelle mais en bonne entente, la voisine sort les poubelles par le petit portail qui donne sur une venelle au fond du jardin et les trainent jusqu'au parking. Le reste du temps, elles sont impeccablement alignées dans le jardin, du côté du mur de l'immeuble. Sophie s'occupe de passer la tondeuse et chacune aménage à son goût son côté de jardin. Elle couperait bien l'arbre, elle le trouve inutile et moche, mais « cet arbre pourrait fâcher » dit-elle en souriant puisqu'il se trouve du côté de sa voisine... S'il n'existe aucune matérialisation d'une quelconque limite, celle-ci existe bel et bien dans les esprits, chacun nettoie son palier dans les parties communes ; la seule entorse est celle de ce voisin du rez-de-chaussée qui laisse son bazar à trainer. Non encore résident, il n'a pas l'air d'avoir trouvé sa place dans ce gynécée qui illustre comment se met en place "le travail pour l'immeuble" (Richard, 2014).

Au moment du choix de son logement, Sophie voulait deux chambres pour transformer l'une en bureau : elle est prof de collège. Elle aimait bien la taille de Saint-Nazaire et la centralité de l'immeuble pour le cinéma et le théâtre. L'appartement était ancien, elle a fait refaire la plomberie et l'électricité et enlever l'évier bas très profond, mais aussi la hotte en verre et le poêle à bois de la cuisine, l'un et l'autre typiques de la reconstruction. Plus récemment, elle a engagé des travaux dans la salle de bains.

Quand elle est arrivée dans l'immeuble, le syndic bénévole habitait dans l'appartement du rez-de-chaussée, c'étaient des jeunes. A leur départ, c'est devenu très informel avec pour seuls frais communs, l'assurance et l'électricité. Elle a su que la copropriété était "hors la loi" en assistant à la réunion Carene/Soliha "tenir la copropriété d'une copropriété bénévole" elle l'a donc faite enregistrer en 2020. Elle a commencé à la gérer avec un peu plus de rigueur en ouvrant un compte dans sa banque « à frais zéro », c'est un compte « sans chéquier et sans carte » depuis lequel arrivent ou partent des virements, les charges sont trimestrielles, à l'année cela fait 1500 euros pour trois (moins de 50 euros par mois). Elle a organisé une vraie réunion de copropriété cette année. Elle est syndic bénévole depuis deux ans.

Il y a eu peu de travaux dans la copropriété, le ravalement obligatoire a été refait sur la rue, il y a déjà 12 ans, du coup la façade "mochouille" est redevenue "pimpante". Les réseaux ont été changés, et aussi une gouttière extérieure. La charpente est saine, le toit est en ardoise, il n'y a pas d'isolation, l'isolation est un sujet qui a déjà été évoquée entre voisines, mais rien n'est engagé de suite. L'électricité des parties communes est d'époque, elle me montre les fils en coton

indiquant qu'elle n'ose pas y toucher « *il faudra la refaire un jour* ». Cela ne semble pas pressé.

Entretien n°7 – Un leader, des projets... mais sera-t-il suivi ?

Il a moins de trente ans, il est syndic bénévole depuis un an, il habite dans la copropriété depuis un an et demi, c'est son premier logement en tant que propriétaire. Avant, il était locataire dans l'agglomération nantaise. Le syndic bénévole précédent habitait au 3e, il s'est occupé de l'immeuble pendant dix ans, il lui a donné une boîte dont il a épluché tous les documents.

L'immeuble date de 1964, de la fin de la Reconstruction. Il me montre l'immeuble en vis-à-vis sur cette rue passante, sur lequel il s'émerveille, c'est une vieille bâtisse qui a échappé aux bombardements. A Saint-Nazaire, la vieille pierre antérieure à 1940 procure toujours un ravissement, celui d'un monde disparu. L'immeuble compte quatre logements, un plus petit que les autres au rez-de-chaussée, il est occupé par le fils de propriétaires qui habitent à proximité. A chacun des étages se trouve un propriétaire occupant une superficie de 80 m². Le logement que François a acheté avait été refait par son ancien propriétaire en 2018-2020, il est donc le seul isolé, doté d'une vmc. Les autres appartements et l'immeuble sont "dans leur jus" et il y a de la laine de verre des années 1960 entre les combles et le toit". Le voisin du dernier étage a 27 ans, ils sont proches en âge, il a acheté en 2021, c'est un jeune cadre. Entre leurs deux appartements, une retraitée de 70-75 ans a des ressources plus limitées. Quand il a fallu réparer l'interphone, ils ont eu un devis pour un interphone neuf de 1600 euros à diviser par 4 : il y a eu 3 refus sur 4 de payer, du coup, ils ont choisi la réparation plutôt que le changement.

C'est une copro sans souci où chacun se respecte. Lui sort les poubelles, la voisine du dessus les rentre, un coup de balai une fois par semaine, un coup de serpillière une fois par mois, seul celui du rez-de-chaussée ne fait pas grand-chose. Avec, le jeune propriétaire du 3e, ils ont nettoyé la cour/jardin ensemble. Maintenant il y a des transats, tout le monde peut s'y rendre. Comme cet entretien avec François est mené dans un salon de thé de la rue de la République, je me représente cette cour et ces transats, dans des dimensions bien plus vastes que la réalité ! Depuis la cour, François peut entrer dans son garage dont il souhaiterait aménager le toit terrasse en jardin. Dedans, il y a plusieurs vélos, c'est son espace de bricolage. La voiture n'y stationne jamais, il la laisse sur le parking adjacent au garage, aujourd'hui gratuit, mais pour lequel la municipalité a informé d'un projet important d'aménagement. Plus tard le stationnement coûtera 80 euros par an.

Le syndic précédent ne faisait pas d'AG, il n'y avait pas de compte mais la copro était enregistrée, il a juste fallu changer le changement de nom du syndic bénévole, mais rien que cela a été difficile.

Dans les travaux à venir ils ont le ravalement et la toiture à changer (20 000 euros de ravalement et 5000 euros de toiture et aussi les eaux usées 5000 euros) soit 30000 euros. Pour ne pas avoir ces frais à dépenser, il voudrait proposer à ses voisins une surélévation pour que cela puisse compenser les frais, c'est parce qu'il ne veut pas que cela contrarie ce vote, stratégique pour la copro, qu'il ne souhaite pas ma venue

à l'AG. Il a connaissance de Up factor l'AMO de Paris qui fait de la surélévation et qui *“a des contrats avec la ville de Saint-Nazaire”*. Il y en a un exemple, rue de la République.

François est géomètre de profession, ses ressources professionnelles mais également familiales lui servent, il a ainsi un cousin qui est aussi syndic bénévole de sa copropriété, à Saint-Nazaire, et qui a les mêmes frais en même temps. L'état des copropriétés se dégrade aux mêmes moments, ils en discutent souvent.

Ainsi, les travaux sont-ils plus souvent retardés qu'anticipés dans ces sept petites copropriétés (de 3 à 14 appartements), sauf lorsque des imprévus les rattrapent. Les transformations se portent principalement sur les parties privatives de chacun, pour un confort résidentiel individuel ou familial, ce qui conforte l'idée de la supériorité du bien acquis individuellement et reprend le mot d'ordre de Cornelius Van Der Merw (cité dans MP Lefeuvre et al., 2023) *“Mon appartement est mon château : laissez-moi tranquille”*. Le rapport aux autres membres de la copropriété est un lien faible sauf quand les discussions autour des travaux s'engagent avant et pendant l'AG. Les copropriétaires sont rarement problématiques, ils payent leurs charges (sauf le propriétaire bailleur de la rue d'Anjou qu'il faut menacer), même quand ils sont pauvres. Rue du Bois Savary, la syndic bénévole dit qu'elle récupère les charges de sa voisine, travailleuse pauvre, en petite monnaie mais qu'il n'y a pas de problème de paiement. Les petits arrangements pour ne pas entreprendre de travaux sont nombreux. Rue du 28 février, la syndic bénévole dont le compteur collectif est situé dans son appartement (c'était autrefois une monopropriété), ne souhaite pas de compteur collectif dans les espaces communs, parce que le coût serait selon elle trop élevé. La peur de tensions entre copropriétaires est toujours présente et explique pour partie l'inaction.

Dans les arrangements entre propriétaires, l'exemple de cette dame d'environ 70 ans présenté en Atelier copro en septembre 2022 sur les conflits de voisinage est intéressant à rapporter ici. Ses voisins du dessus ont changé de revêtement de sol sans prévoir d'isolant (ou pas suffisamment, ce n'était pas très clair). La vie quotidienne est alors devenue insupportable pour cette dame qui venait d'acheter et de refaire son appartement quelque temps auparavant. Plutôt que de judiciaireiser ce qui devenait un conflit de voisinage, elle a préféré proposer de payer la moitié d'un nouveau revêtement de sol, ainsi que la pose. Tollé des propriétaires bailleurs présents à la réunion, qui jamais n'auraient envisagés une telle proposition. Elle dit avec un grand sourire : *“je préfère garder de bonnes relations et je n'ai pas envie de laisser de l'argent ni du temps à un avocat.”*

La bonne entente est une valeur importante des copropriétés, chacun sait que les relations peuvent rapidement se dégrader, soit du fait du bruit, soit encore par la privatisation d'espaces communs. L'Atelier Copro théâtralisé de l'automne 2022, mettait en scène les comédiens encombrant les rez-de-chaussée et les étages de plantes, de meubles, de vélos par les locataires ou propriétaires. Ces exemples fictifs ont été très rapidement incarnés dans les vécus de la vingtaine de propriétaires présents ce soir-là.

Quand « bien faire copropriété » ne va pas soi

Le choix d'une gestion en syndic bénévole ou non professionnel (certains rares copropriétaires assument le travail de syndic en demandant un défraiement, notamment après formation dans le cadre des ateliers copro) est souvent un choix économique. Le coût représenté par un contrat de gestion professionnel apparaît en effet fort pour de petites copros, (souvent plus de 100 euros par mois, alors que la gestion bénévole coûte moitié moins cher aux plus petites copropriétés) et les forfaits minimums pratiqués par les entreprises spécialisées peuvent être prohibitifs. Quand bien même de petites copros souhaitent se faire accompagner par un syndic professionnel, elles peinent bien souvent à trouver le gestionnaire acceptant ces petits contrats, comme en témoignent des copropriétaires à l'occasion d'événements organisés par la Carene (les ateliers copro, la semaine réno-copro), ou dans le cadre de nos entretiens. Il semble qu'un seul des syndics professionnels soit réputé accueillant (Square Habitat) en 2022 alors qu'en 2024, d'après Thierry Immobilier, il n'existerait pas de syndics spécialisés dans l'accueil des petites copropriétés. Ce syndic n'accepte lui-même que très peu de petites copropriétés et depuis un temps très récent (moins d'un an et demi). **Pourtant il signale la demande, existante, notamment de la part des personnes âgées qui souhaitent arrêter leur rôle de syndic bénévole ou encore dans les copropriétés où règnent la méfiance et la conflictualité.**

Il arrive souvent que cette fragilité tienne à une méconnaissance du cadre juridique, comme dans le cas assez significatif de cette « copropriété qui s'ignore » (Simaillaud, 2023) au 115-117 rue de la République, au sein de laquelle les copropriétaires, de bonne foi, se sont organisés à l'échelle de leur cage d'escaliers : un syndic bénévole assure la gestion du 115, un syndic professionnel assure celle du 117, montrant ici que même les syndics professionnels peuvent être en décalage avec le droit. C'est parce que l'une des copropriétaires est venue prendre des informations, auprès des services de la Carene, sur les aides publiques offertes pour des travaux de ravalement de façade dans le cadre du programme de la Rue de la République que les services ont été amenés à pointer ce décalage entre la règle et la pratique de la copropriété. Il est décidé, dans le cadre du volet prévention de l'OPAH, d'accompagner ces copropriétaires pour assurer la mise en bon ordre de fonctionnement de cette copropriété. Ils seront incités à demander au syndic professionnel d'organiser une AG réunissant les copropriétaires des deux cages d'escaliers, occasion d'intégrer les copropriétaires du 115 dans une administration réajustée de cette copropriété, et ce, jusqu'à la fin du mandat courant encore une année de ce syndic qui s'est montré défaillant.

Des difficultés spécifiques comme la petite taille des copropriétés, associée à une gestion en syndic bénévole, parfois non formalisée

Les difficultés d'engagement des copropriétés nazairiennes dans des projets de rénovation sont nombreuses. Leur petite taille fait notamment peser sur peu de ménages, avec des capacités financières souvent limitées, des coûts de travaux souvent conséquents (26 000 € pour le ravalement d'un immeuble de 7 logements et un commerce par exemple en 2022, 18 000 euros pour une toiture à refaire) dans une copropriété de trois PO en 2024). Les jeunes ménages plus récemment arrivés, devant déjà assumer le prêt immobilier qu'ils ont pu contracter pour acquérir leur

logement, ne dynamisent pas nécessairement leur copropriété ou s'ils le font c'est en comptant sur des ressources extérieures, de la part de la municipalité, de l'ANAH, de promoteurs comme le montre l'exemple du syndic bénévole souhaitant faire financer les travaux de ravalement et d'isolation par une surélévation.

Il apparaît, en outre, que la forte proportion de gestion bénévole a des impacts de différents ordres sur **la dynamique de mise en projet du collectif des copropriétaires. Les copropriétaires qui souhaiteraient pouvoir conduire des travaux témoignent des difficultés à mener les débats au sein de la communauté des copropriétaires dans des rapports de pairs à pairs qui ne leur permettent pas de convaincre les réticents.** D'autres difficultés tiennent à un manque de maîtrise des mondes juridico-économiques de la copropriété, ainsi que des mondes techniques de la construction, même si, ici, les compétences professionnelles de certains peuvent compter, comme ceux ayant des activités professionnelles avec une culture du chantier et des mondes techniques (Chantiers de l'atlantique, Airbus, géomètres notamment). Ces éléments mis en avant dans nos observations de scènes (occasion d'entendre des témoignages de copropriétaires) et dans nos entretiens, vont ainsi un peu à l'encontre des analyses conduites par T. Simaillaud (2021) sur le terrain de Flers, où elle relève qu'une gestion en syndic bénévole ne signifie pas nécessairement moins de capacité à conduire des projets.

La politique menée par la Carene tente bien de palier à ces manques de connaissances et de compétences, dans le cadre du volet animation de l'OPAH, avec notamment l'offre de formation des ateliers copro, qui met à disposition des outils (tableau excel, modèle de demande de devis, liste d'entreprises...). Pour les copropriétés intégrées dans le volet OPAH-redressement, la présence d'un chargé de projet d'Urbanis au sein du cercle des copropriétaires, outre les garanties d'un accompagnement sur mesure, avec une aide au financement des travaux au plus près des situations des uns et des autres copropriétaires et locataires qu'elle apporte, **joue un de tiers-expert** qui peut être décisif pour des prises de décisions dans des copro en syndic bénévole, qui, en étant ainsi accompagnées peuvent franchir le pas d'une mise en projet et d'un vote de travaux. **En outre, les professionnels de cette politique ne manquent pas de conseiller aux copropriétés engagés dans l'OPAH de faire appel à un syndic professionnel, ne serait-ce que le temps du projet et du chantier.**

Reste qu'un certain nombre de copropriétés demeurent à la marge de l'OPAH-redressement soit parce qu'elles sont hors périmètre de l'hyper-centre, soit parce qu'elles sont non éligibles à la lumière du Diagnostic multi-critères. Sur nos terrains d'observation, on observe des copropriétaires qui regrettent ne pas bénéficier de cet apport d'un tiers-expert (observé plusieurs fois dans des échanges entre copropriétaires et cadres de Soliha ou des services de la Carene, à l'occasion de fins d'atelier ou d'une visite de la semaine Réno-copro).

Des effets de contexte et des ruptures porteurs ou limitant

Des effets de contexte et des ruptures peuvent s'avérer porteurs ou limitant. Ainsi, la loi climat et l'instauration de nouvelles règles rattachées à l'étiquetage énergétique des logements paraît pouvoir avoir un effet de mobilisation de

propriétaires bailleurs qui pouvaient être jusqu'à présent moins engagés dans la gestion de leur bien. L'instauration par la loi ALUR de la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG) et la création obligatoire d'un fond de prévoyance en cas de travaux, semblent également pouvoir porter vers une mise en projet des copropriétés. Reste que cet effet est soumis à la bonne connaissance de ces nouvelles règles. Or la gestion bénévole de nos petites copropriétés nazairiennes, ou encore le phénomène de copropriétés qui s'ignorent risquent de limiter fortement cet effet.

La crise énergétique a, de son côté, des effets multiples, avec d'un côté la mise en avant des atouts financiers représentés par des gains énergétiques gagnés par la réalisation de travaux, et d'un autre, un possible revirement dans des choix énergétiques qui avaient pu être formulés en amont de cette crise (comme c'est le cas dans une copropriété de Vénètes, au sujet du changement de chaudière). Quant au contexte d'une hausse particulièrement forte des coûts de construction, encore augmentée par la crise énergétique, ainsi que de l'allongement des temps de chantier en raison de la crise des matériaux, il paraît bien sûr de nature à freiner une dynamique de projet, que celle-ci soit encore à l'état d'intention, ou que le projet ait déjà été bien avancé, avant la crise du covid. Avec les temps longs de la prise de décision en copropriété, cette hausse des prix produit un important décalage entre les niveaux de prix des devis supports au vote des travaux, et les niveaux de prix atteints au moment du lancement du chantier et cela peut remettre en cause le projet. Cet état de fait a été porté à la connaissance de l'ANAH, de sorte que son conseil d'administration a acté, en juin 2022, un maintien de son accompagnement des dossiers pré-instruits, dans la limite de 30% de hausse des prix.

3) Les copropriétés nazairiennes : des collectifs avec projet ?

Malgré ces tendances fortes, un certain nombre de copropriétés s'avancent bien comme des collectifs avec projet.

Un certain nombre de copropriétés s'avancent bien comme des collectifs avec projet.

Certaines des copropriétés sont mobilisées autour de la rénovation de leur immeuble, alors que les habitants sont confrontés à l'inconfort d'installations vieillies ou à des pannes (comme cette copropriété qui a dû renoncer à utiliser l'éclairage électrique dans sa cage d'escaliers, comme cette copropriété qui a été confrontée à une fuite sur une canalisation d'eau...), ou encore mus par l'évidence d'un ravalement à réaliser. **Cette mise en projet est souvent portée par un ou plusieurs propriétaires, sans que tous les copropriétaires soient acquis à la cause.** Il arrive aussi parfois que la mise en projet se fasse **par un effet de contagion**, une copropriété voisine s'étant lancée dans l'aventure, comme c'est le cas sur l'îlot Vénètes, documenté dans nos approches monographiques (CF *infra*).

La politique locale de mobilisation et d'aides aux copropriétaires semble bien également avoir un impact.

Le journal d'information de la ville, les flyers, les stands tenus à l'occasion des salons de l'habitat et de l'immobilier, des semaines d'animation autour de la question de la rénovation des copropriétés sont autant d'occasions de faire connaître la politique locale menée, et de guider les copropriétaires jusqu'aux ateliers copro. C'est parfois en prenant contact avec les services de la ville pour obtenir des informations sur les démarches à suivre pour réaliser des travaux de ravalement de façade que certains vont pouvoir découvrir l'offre de services et d'aides qui peut leur être proposée. Par ailleurs, certains acteurs peuvent être des relais, comme l'ADIL, le CLCV, ou encore certains syndics, ainsi que d'autres services de la ville et notamment le service hygiène et le CCAS. **L'aide à l'immatriculation au registre national de la copropriété, proposée par la Ville** est également une occasion de faire connaissance et de présenter les actions de formation et d'accompagnement à la gestion de la copropriété proposée. Il s'agit notamment de les faire entrer dans une logique d'administration en bonne et due forme de leur copropriété, ainsi que dans une logique de gestion de leur patrimoine. Pour les copropriétés inscrites dans l'OPAH redressement, la communication est plus directe, avec boitage de courriers d'information, organisation de réunions, et conduite d'entretiens avec les différents copropriétaires et locataires dans le cadre d'une enquête sociale visant à cibler les aides mobilisables. L'ensemble de ces actions est assuré directement par l'opérateur Urbanis.

Ainsi, un certain nombre de copropriétaires répondent présents aux *ateliers copro*, et autres animations, organisés par la Carene pour bénéficier d'informations et de formations⁷². Nous les observons réunis dans différentes scènes (ateliers, semaine réno-copro...) et les voyons se constituer comme une communauté. « *On a nos habitués* » (entretien Service Habitat de la Carene). **Certains montrent désormais de véritables compétences, comme ce duo féminin de copropriétaires syndics bénévoles** qui maîtrise les tableaux de gestion budgétaire de leur copro qu'elles mettent en œuvre depuis un an, à partir du document communiqué par le CLCV lors d'un précédent atelier. Elles sont revenues à cet atelier d'octobre 2022 pour vérifier qu'elles font bien ce travail. Elles y remportent l'admiration de la vingtaine de copropriétaires présents à cet atelier, un peu effarés par la complexité de la tâche, les yeux rivés sur les tableaux excel projetés par les bénévoles du CLCV.

Parmi ces copropriétaires actifs dans les ateliers, un certain nombre regrette de ne pas pouvoir bénéficier d'un accompagnement plus fort, comme celui proposé dans le cadre de l'OPAH. Les critères sociaux sont tels qu'ils laissent à la marge un certain nombre de copropriétés, quand bien même elles connaissent certaines difficultés⁷³. C'est par exemple le cas rue Dufrexou, pour une petite copro en syndic bénévole qui a du mal à se faire entendre d'un copropriétaire réticent. D'autres copropriétés à la marge du dispositif sont celles situées en dehors du périmètre du

⁷² Entre 2022 et 2024, 100% des créneaux de rendez-vous individualisés par l'opérateur ont été réalisés pour de l'information et de l'immatriculation. Les 7 ateliers annuels sont plébiscités à hauteur d'une quinzaine de participants en moyenne depuis 2022, certains ateliers ont mobilisé jusqu'à 25 participants environ.

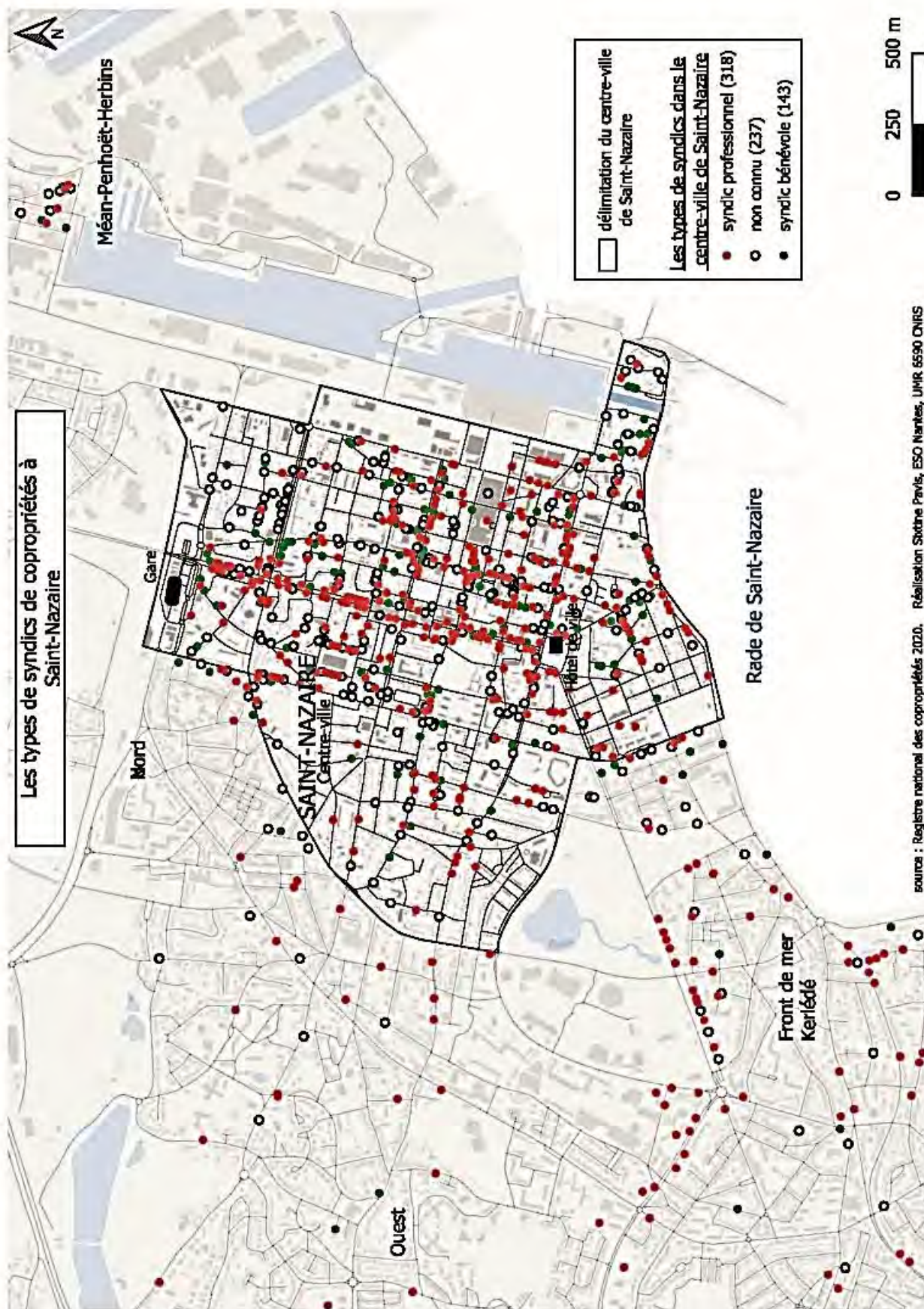
⁷³ Il y a beaucoup d'exemples entendus lors de nos observations d'ateliers ou d'autres animations organisées par la Carene et Soliha

centre-ville sur lequel cette politique, partie prenante à une politique de revitalisation de la centralité, se concentre (observation lors d'ateliers copro et semaine réno-copro).

Plus largement, il y a tous les copropriétaires qui restent à la marge de cette politique, par méconnaissance, par désintérêt, par manque de temps, mais aussi parce qu'ils peuvent avoir du mal à se repérer dans les arcanes relativement complexes de cette politique locale et dans son système d'acteurs pluriel. « Soyons honnête, c'est un peu la jungle » (Cf visite 61 Jean Macé). Une défiance pourrait aussi sans doute pouvoir être documentée.



Figure 13 : un atelier copro, organisé dans le cadre du volet animation de l'OPAH (photo de l'équipe)



B. Les petites copropriétés “ordinaires” brestoises

« Au vu de ce rapide parcours historique, on peut faire le constat que les copropriétés ne sont pas parvenues à se constituer en acteur collectif dans la perspective de tirer profit et ressource de leur cadre bâti. Réduites à n'être que des assemblées de propriétaires d'étages, la plupart des copropriétés ne parviennent pas à devenir des acteurs de la transformation de la ville, alors qu'elles ont un pouvoir de décision sur la majeure partie du parc immobilier urbain. De fait, la logique de projet n'est pas entrée dans la mentalité des conseils syndicaux de copropriétaires » (Fijalkow et Maresca, 2022, p. 166)

Certes, ce cas de figure décrit dans l'ouvrage « L'archipel résidentiel : Logements et dynamiques urbaines » est très courant. Ici, nous allons nuancer à partir du territoire du centre-ville brestois et de ses 776 copropriétés. En effet, dans certains cas, la logique de projets et de mise en mouvement des copropriétés, tout comme la volonté des copropriétaires d'être acteurs de leurs cadres de vie, de leurs territoires, semblent pouvoir s'opérer. Pour le montrer, nous traiterons de diverses échelles en parallèle : celle du logement (affiliée aux copropriétaires) ; celle de l'immeuble (affiliée en plus aux syndics) et celle de l'îlot (affiliée en plus aux diverses politiques publiques de la ville, en lien avec le développement précédent de l'axe 1). L'objectif est ici de raconter, de révéler les usages sociaux de la copropriété, en partant des protagonistes : les copropriétaires qui, pour certains, vivent, habitent, occupent les lieux – en plus des récits de syndics, gestionnaires du quotidien. La section “les copropriétaires brestois, acteurs engagés” (partie 1) a permis de poser les éléments de contexte sur des copropriétaires investis et plutôt engagés dans quelques projets, mais aussi sur les acteurs qui informent, conseillent, accompagnent, épaulent les copropriétaires.

Focalisons-nous ici plus en détail sur les fonctionnements, gestions et pratiques sociales et spatiales de ces copropriétés de centre-ville reconstruit, en orientant tout d'abord nos propos sur les syndics, “chefs d'orchestre” des copropriétés, mais aussi sur les copropriétaires (bailleurs ou occupants) et les habitants (locataires ou propriétaires) de ce quartier. Nous reviendrons également sur les temps d'Assemblées Générales, moments-clés à la fois pour les syndics et les copropriétaires de ces petites copropriétés ordinaires.

1) Être syndic de copropriété à Brest

Nous brosserons ici un portrait chiffré des copropriétés brestoises tirés de l'analyse du registre national des copropriétés notamment, avant d'entrer plus en détail dans le matériau de terrain récolté lors des observations et entretiens avec les gestionnaires de syndic et d'en présenter des portraits.

a) Portrait chiffré des syndic brestois (titre à modifier/rédaction ????)

La ville de Brest, se caractérise par un nombre très élevé de copropriétés gérées par des syndic professionnels (1725/2712 soit 63,6%) comparé à Saint-Nazaire (51,8%) alors que la part des copropriétés sans syndic est équivalente en pourcentage (31,6 % à Brest et 28% à Saint-Nazaire) pour 857 copropriétés à Brest et 294 à Saint-Nazaire. Le nombre de copropriétés confiées en gestion à des bénévoles est équivalent dans les deux villes, 130 à Brest et 128 à Saint Nazaire, mais cela ne représente que 4,8% des copropriétés à Brest et 16,5% à Saint-Nazaire. Les 3/4 de ces bénévoles ont une adresse déclarée dans la métropole (mais 80/130 vivent à Brest). 90% résident dans le Finistère.

Tableau 5 : types de gestionnaires de copropriétés (Brest)

Types de gestionnaire de copropriété	Total général	en %
Syndic bénévole	130	4,8
Syndic non connu	857	31,6
Syndic professionnel	1725	63,6
Total général	2712	100

Source : Registre national des copropriétés, 2022

Les copropriétés gérées par des syndic bénévoles sont souvent plus âgées que celles gérées par des syndic professionnels, les premiers gèrent des immeubles d'avant 1960. Les syndic non déclarés des copropriétés datant majoritairement d'avant 1949 à 1974. Enfin les syndic professionnels ont en gestion des immeubles de 30 à 75 ans d'existence et peu d'immeubles construits après 2011.

Tableau 6 : La gestion des copropriétés du centre-ville brestois selon le type de syndic

Période de construction / syndic	Bénévole	%	Non connu	%	Prof	%	Total général	%
Avant 1949	40	30,8	129	15,1	132	7,7	301	11,1
De 1949 à 1960	50	38,5	292	34,1	589	34,1	931	34,3
De 1961 à 1974	19	14,6	159	18,6	435	25,2	613	22,6
De 1975 à 1993	9	6,9	113	13,2	275	15,9	397	14,6
De 1994 à 2000	0	0,0	10	1,2	57	3,3	67	2,5
De 2001 à 2010	1	0,8	20	2,3	66	3,8	87	3,2
Après 2011	0	0	25	2,9	48	2,8	73	2,7
non renseigné	11	8,5	109	12,7	123	7,1	243	9
Total général	130	100,0	857	100,0	1725	100,0	2712	100,0

Source : Registre national des copropriétés, 2022

Plus le nombre de lots augmente, plus la gestion se professionnalise. De fait, quand le nombre de lots est faible (moins de 6 lots), la gestion bénévole est plus présente. Elle n'est toutefois pas dominante même dans ce cas de figure.

A noter que les copropriétés générées bénévolement sont plus grandes à Brest qu'à Saint Nazaire : 80% des copropriétés gérées bénévoles avaient moins de 6 lots à Saint Nazaire contre 64,3 % à Brest. Par contre, à Brest les copropriétés de petite taille pèsent plus dans le portefeuille des syndicats professionnels qu'à Saint-Nazaire.

Les syndicats professionnels brestois en 2022	Nombre de copropriétés dans leur portefeuille	% de copropriétés gérées par des syndicats professionnels
FONCIA BREIZH	498	28,9
BREST AVENIR IMMOBILIER	451	26,1
CENTRALE IMMOBILIERE	180	10,4
AGENCE CENTRALE	121	7,0
CREDIT AGRICOLE BRETAGNE HABITAT TRANSACTION	84	4,9
JANIN IMMOBILIER	77	4,5
SARL GERECE	65	3,8
SA THEPOT	56	3,2
ELG ESVAN	43	2,5
GESTIMMA	42	2,4
KEREDDES GESTION IMMOBILIERE	37	2,1
ASSOCIES CONSEILS IMMOBILIER	28	1,6
ELORN IMMOBILIER	25	1,4
CITYA BELVIA RENNES	5	0,3
NEXITY LAMY	2	0,1
RESIDENCES ET PATRIMOINE	2	0,1
SYNDIC ONE	2	0,1
ATLANTIQUE IMMOBILIER	1	0,1
BREST METROPOLE HABITAT	1	0,1
BRUNNER SYNDIC RESIDENCES SERVICES	1	0,1
CITYA IMMOBILIER	1	0,1
DOMEOS	1	0,1
LANVAUX IMMOBILIER	1	0,1
SARL AGENCE DU KREISKER	1	0,1
Total général	1725	100

Source : registre national des copropriétés, 2022

A Brest, la gestion professionnelle est plus forte et le poids des grands groupes plus important : Foncia est le premier groupe brestois. Le poids des syndicats locaux est moins élevé que dans la cité nazairienne sans doute parce qu'un certain nombre de rachat de petites officines s'est produit ces dernières années, englobées dans des groupes nationaux ou locaux.

Le registre des copropriétés comptabilise 1525 copropriétés administrées par 24 syndicats professionnels, soit quasiment autant qu'à Saint-Nazaire pour un nombre de copropriétés bien plus élevée.

7 d'entre eux n'ont qu'une copropriété en gestion tandis que Foncia Breizh et Brest Avenir Immobilier totalisent 55% de la gestion des copropriétés par des syndicats professionnels. Les syndicats qui gèrent plus de 100 copropriétés sont au nombre de 4 ce qui représente 72 % de la gestion professionnelle de copropriétés. 11 syndicats pratiquent une gestion de taille moyenne (25 à 84 copropriétés en gestion), parmi eux se trouvent des groupes (Citya, Nexity etc.) et un syndicat de copropriété en ligne (syndicat one, créée en 2013, qui dépend du groupe Sergic).

139 copropriétés gérées par des syndicats professionnels sont domiciliées en dehors du Finistère, c'est-à-dire dans les autres départements bretons, mais en particulier en Ille et Vilaine.

b) Le syndic pro comme "gestionnaire du quotidien"⁷⁴ et comme "chef d'orchestre"⁷⁵ : un métier varié, entre tension et reconnaissance des copropriétaires

Les copropriétés du centre-ville brestois étant nombreuses à être gérées par des syndicats professionnels, il semblait important d'interroger ces derniers, du nouveau petit syndicat familial aux grosses agences. Nous avons aussi rencontré un syndicat bénévole dans le cadre de l'une des monographies. Son profil sera repris plus loin (CF section "Usages sociaux de la copropriété : mise en mouvement d'une copropriété "bénévole" brestoïse, rue du Bois d'Amour").

Voici les trois profils de syndicats professionnels rencontrés :

- Une gestionnaire qui travaille dans un gros syndicat et qui exerce ce métier depuis 12 ans (après avoir exercé comme assistante syndicat durant 5 ans) et qui gère une soixantaine de biens immobiliers, de toutes typologies (toutes petites copropriétés jusqu'à des copropriétés de plus de 100 lots).
- Une gestionnaire qui travaille dans un autre des gros syndicats professionnels de la ville, qui exerce ce métier depuis dans ans, après un passage de cinq ans chez Soliha⁷⁶ (accompagnement de monopropriétés, de copropriétés

⁷⁴ Expression employée par les chargés d'opérations de la SEMPI

⁷⁵ Expression employée par une gestionnaire de copropriétés présente lors de la table ronde du troisième Forum des Copropriétaires (2023)

⁷⁶ Acteur de l'économie sociale et solidaire, SOLIHA est porté par l'engagement citoyen de ses administrateurs bénévoles et la compétence de ses professionnels au service du projet habitat des personnes et des territoires, dans ses dimensions environnementales et sociales. Son objectif principal est de favoriser l'accès et le maintien dans l'habitat des personnes défavorisées, fragiles et

dégradées et en rénovation énergétique). Elle a récemment changé d'entreprise⁷⁷ (pour aller chez l'un des plus gros syndic local) en conservant ce même métier.

- Un troisième gestionnaire de copros rencontré travaille dans une structure plus petite, qu'il a créé avec son frère (après avoir travaillé chez un gros syndic professionnel, gérant un portefeuille assez conséquent). Ils proposent des missions de syndic, gestion locative et transaction.

Nous allons en dresser des portraits détaillés avant d'en faire une analyse croisée.

Mme Antoine, un métier humain avec un "rôle social" : le désir d'être « utile », dans la « vie réelle » et dans la « pratique »

Après une faculté de droit (DESS de droit et des activités immobilières), Mme Antoine, qui souhaitait rester vivre à Brest, trouve un emploi en tant qu'assistante syndic, *« mais avec un peu plus de prérogatives que l'assistante parce qu'en fin de compte, dans mes obligations quotidiennes y avait aussi la tenue des assemblées générales curieusement »*. Elle y restera 5 ans avant de devenir gestionnaire dans la même structure (qui fut rachetée à ce moment-là, et qui contient cinq gestionnaires de copros). Elle y gère environ 60 copropriétés, de toute taille et toute sorte : *« un gestionnaire doit avoir un parc suffisamment varié pour se confronter à des problématiques assez diverses. Donc ça peut être un immeuble de quatre lots principaux, mais ça peut aussi être un immeuble de cent cinquante lots, et puis ça peut être un immeuble d'habitations comme ça peut être un immeuble complètement professionnel. Donc ça peut également être que des garages ou des copropriétés de garages »*. Pour elle, l'hyperspécialisation est néfaste au métier et la variété est plus stimulante. Elle estime qu'au-delà de six à dix lots, il est vraiment complexe de gérer une copropriété de manière bénévole.

Très tôt dans notre échange, elle évoque le fait que la profession n'est pas très bien vue, malgré une vraie utilité : *« je sens l'utilité et le rôle social du syndic qui est très important, contrairement à ce qu'on dit à la télévision malheureusement, les propos rapportés sont toujours négatifs alors que dans la plupart des copropriétés qu'on gère on voit bien qu'on fait un petit peu le lien entre les copropriétaires »*.

Très vite, elle parle aussi des Assemblées générales, car c'est là que commence leur rôle auprès des copropriétaires : *« lorsqu'on prend en gestion une copropriété c'est toujours une assemblée générale l'élément le plus important parce que c'est l'assemblée générale qui nous nomme syndic »*. Pour elle, l'AG *« c'est globalement se mettre d'accord, ou mettre d'accord tout le monde »*. Mme Antoine détaille les tâches qui incombent au

vulnérables. Toutes les associations SOLIHA sont agréées Service social d'intérêt générale par l'Etat.

⁷⁷ Quelques temps après notre rencontre

gestionnaire une fois nommé lors de l'AG, et une fois les copropriétaires notifiés : proposer des contrats (assurances collectives, eau, électricité, garanties, franchises, ménage, espaces verts, installations diverses : ascenseurs, VMC...), donner accord aux entreprises, enregistrer et payer les factures, appeler les fonds (travail de comptable et de trésorier), gérer les demandes de travaux et autorisations spécifiques, répondre aux sollicitations des fournisseurs, de la ville, ou des locataires. Elle précise : « *toutes ces choses-là, on essaye de gérer dans le cadre de notre mandat. Y a des choses qui sont très simples, remplacement du paillason c'est vite fait ou alors faire un rappel du règlement de copropriété. Il peut y avoir des ventes, dans ce cas-là, la loi prévoit qu'on... lors de la signature du compromis, qu'il y ait un pré-état daté. (...) après il y'a beaucoup de choses auxquelles on ne pense pas mais ça peut être des problèmes de nuisance, par exemple, à gérer, qui sont assez difficiles à gérer, des travaux, voilà, des travaux, des accords entre copropriétaires. Donc il peut y avoir des décisions d'amélioration des communs, etc. ».*

Sur cette thématique des travaux, **elle évoque aussi l'évolution récente des visions sur la rénovation énergétique, et, de fait, l'évolution du métier de syndic** : « *les copropriétaires bailleurs sont incités à faire des travaux par rapport aux étiquettes énergétiques qui sortent et à la difficulté ou l'impossibilité de louer des immeubles ou des appartements considérés comme des passoirs thermiques. Donc voilà, ce sont des nouvelles difficultés auxquelles on commence à faire face. Mais jusque-là, disons que jusqu'à y a deux-trois ans, c'était assez rare d'entendre parler de gros travaux de rénovation, voilà. C'est avec l'obligation de diagnostic que c'est commencé à arriver* ». Elle rappelle les travaux relativement conséquents auxquels elle a contribué sur deux immeubles : l'un ayant réalisé une ITE, l'autre divers travaux de rénovation notamment thermiques, avec Soliha, Tinergie, Emergence et la métropole en appui, évoqué aussi lors du Forum des Copropriétaires ayant eu lieu en octobre 2023 (cf. supra) ; elle dit : « *c'est un très beau projet, mais vraiment ce projet aurait été impossible si le conseil syndical n'était pas partant, s'il ne faisait pas réellement de l'accompagnement avec les copropriétaires, du suivi au jour le jour* ».

Pour elle, ce type de travaux de rénovation en centre-ville serait plus difficile. Elle semble penser que ces copropriétaires sont moins intéressés par les travaux d'amélioration, mais le sont plutôt **par de simples travaux d'entretien, dans une vision très fonctionnelle et pragmatique** (remplacement des colonnes des eaux, réfection d'une cage d'escalier...). Selon les publics, elle estime qu'il y a plus ou moins de difficultés à faire entendre l'intérêt et la nécessité de réaliser des travaux : « *les jeunes, je n'ai pas eu de soucis, les jeunes ils comprennent, ils sont prêts. Mais le problème des jeunes c'est essentiellement l'emploi et les moyens. Donc, il n'y a pas besoin de les persuader, il n'y a pas besoin de les forcer ou autre, puisqu'ils sont prêts. Psychologiquement, il n'y a pas de soucis, mais c'est plus le suivi financier qui pose un problème* ». À l'inverse, elle a vu des personnes plus âgées être plus réticentes sur les questions de travaux, alors que ce sont eux « *qui ont des grands logements, voilà. Donc le plus de tantièmes est dans...*

quand on dit tantième c'est le nombre, enfin la voix qui porte », et qui pourraient donc avoir plus de « pouvoir » dans les prises de décision.

Elle note aussi **le renversement de situation de la position des bailleurs** qui semblent désormais être « *moteurs, dans certaines copropriétés ce sont vraiment des locomotives qui entraînent mais bon, ils pensent également à leurs intérêts* ». Elle évoque la présence à part environ égale de copropriétaires bailleurs et occupants. Pour elle, les locataires « *sont moins concernés par des questions de propreté ou d'entretien, alors que les propriétaires forcément ils regardent leur portefeuille donc ils sont plus à cheval sur ces questions. La sécurité concerne tout le monde, donc vraiment là, il n'y a vraiment pas de souci, sauf des cas de trafics en tout genre ou des locataires fêtards. Mais bon, ça peut arriver aux propriétaires aussi mais globalement, ils arrivent quand même à bien s'entendre. Mais bon en parlant de la ville de Brest comme on a dit déjà c'est un parc rénové à la va vite, donc il n'y a pas de réseau, enfin y a pas d'isolation phonique, donc on se retrouve vite fait chez le voisin, voilà. Donc il est question aussi de respecter les règles de vie en collectivité et puis comme je vous l'ai dit, c'est du savoir vivre, c'est une question de civisme* ». Elle a l'impression que les logements mal isolés du centre-ville amènent parfois à des intolérances ; mais il faudrait que « *l'un fasse l'effort de tolérer l'autre et l'autre qu'il fasse l'effort d'un peu plus de respect des voisins. Ce sont des conseils très pratiques, par exemple mettre des tapis, sortir un peu plus souvent le chien ou les enfants, ou alors ça peut être pour les chaises et les tables, c'est assez facile de mettre des feutres sous les pieds* ». Pour elle, la mixité actuelle (sociale, intergénérationnelle) amène à des situations plus complexes que lorsqu'il y avait une certaine homogénéité dans les modes de vie.

Elle suggère des missions qui pourraient incomber aux gestionnaires de copros, avec des pistes d'amélioration réelles dans le centre-ville, mais sans pouvoir tout faire : « *nous on peut mettre les moyens en œuvre et on peut faire un peu de pédagogie, mais on ne peut pas intervenir plus en amont, voilà. Donc nous faisons face à la demande des propriétaires, on peut être un petit peu, comment dire, facilitateurs de projet ou alors initier certaines choses, mais pour autant, on n'est pas décisionnaire, voilà. Il faut que les gens soient prêts* ».

Mme Antoine explique que la crise sanitaire a eu un impact sur sa manière de travailler. En effet, elle tenait absolument à rencontrer les copropriétaires. Ils ont donc, en interne, décidé de louer des salles qui permettaient d'assurer les AG en présentiel en respectant les superficies minimales par personne et autres gestes barrières et règles sanitaires. Elle a constaté, durant ces confinements, des problèmes de civisme et de savoir-vivre, mais aussi « *des gens qui ont un peu plus discuté. Ils ont créé des jardins partagés, ils se sont aidés à faire les courses, à se promener, des jeunes ont aidé des plus vieux, voilà. Donc j'ai eu ce cet écho aussi, voilà, c'est dans c'est dans les deux sens bien sûr, mais c'est quand même plus rare. En centre-ville en tout cas il y a eu un peu plus d'élan de solidarité (...) je pense qu'il y a eu quand même une meilleure entente à la suite du Covid. Parce qu'ils se sont*

découverts, ils ont découvert leurs voisins, ce n'était pas non plus des soirées ou des invitations, mais on prenait le temps de discuter, de connaître le voisinage". Elle précise que ces liens créés ont facilité la gestion de certaines copropriétés, et notamment les AG durant lesquelles les sujets avaient été réglés en amont : « par exemple, durant le confinement ou un peu après ils avaient dit "oh ça serait bien de faire tel projet, la réflexion de la cage d'escalier ou rénover l'ascenseur", ben en arrivant en assemblée générale ce sujet n'avait pas besoin d'être débattu alors que d'habitude, il y a les uns qui sont pour, d'autres qui sont contre, ben ça a été beaucoup plus fluide ». Notons tout de même une contradiction, Mme Antoine ayant aussi évoqué plus tôt le fait que le covid ait amené à beaucoup de soucis, notamment à cause du bruit, et que les gens étaient donc devenus moins tolérants.

Dans son métier, elle est facilement en déplacement, notamment pour de la mise en place ou de la réception de travaux, lorsqu'on lui signale un problème, pour des infiltrations ou recherches de fuites d'eau (« lorsqu'il y a des expertises de dégâts des eaux là on se déplace, notre présence est quasiment indispensable »). Elle parle aussi de **la visite d'immeuble annuelle obligatoire**, « parce qu'avant de convoquer notre assemblée générale, il faut quand même qu'on sache dans quel état se trouve l'immeuble et quelles sont les améliorations qu'on pourrait apporter, que ça soit la propreté, la sécurité, l'entretien ou ça peut être des travaux un peu plus importants ». Il peut y avoir plus de visites, si l'immeuble pose plus de problèmes par exemple, ou encore si le conseil syndical souhaite une visite/rencontre : « on est à la disposition des propriétaires, surtout des conseils syndicaux ».

Mme Antoine n'hésite pas à solliciter des acteurs des copropriétés « pour des questions techniques, pratiques, juridiques et autres », **notamment Soliha avec qui elle obtient des réponses « quasi immédiatement » et qui la redirigent quand nécessaire vers Tinergie, Energence, la ville de Brest...** Elle estime que les outils à disposition sont performants (logiciel de suivi de appels et des mails, logiciel métier, logiciel de tenue d'AG...) Elle voit l'amélioration de ces outils, en comparant à avant, lorsqu'il fallait tout faire manuellement en AG. Elle peut désormais le faire de manière assez rapide sur son smartphone (par exemple les comptes-rendus de visites). Elle évoque le fait que plus que les moyens techniques ou financiers, ce sont les moyens humains ainsi que le temps qui manquent : « certaines tâches qui deviennent chronophages, certains clients qui deviennent chronophages et certaines tâches qui ne relèvent pas de notre mission directe, mais on est obligé d'arbitrer parce que c'est un moyen d'assurer la tranquillité et le confort pour tout le monde ».

Elle évoque les difficultés face auxquelles les gestionnaires se retrouvent en rentrant de congés ou d'arrêt maladie, même si une solidarité existe dans le service et qu'ils s'entraident, se répartissent les dossiers. Cela reste un métier chronophage, avec une exigence certaine des clients qui « sont dans l'immédiateté, ils vous envoient un mail le dimanche et si vous n'avez pas

répondu le lundi, alors que vous ne travaillez pas le dimanche ou le samedi par exemple, ils vont vous rappeler en disant que vous n'avez pas donné suite". Les périodes très chargées par des formations, des réunions, des AG, empêchent de tout traiter, et elle sent que "niveau clientèle et fournisseurs, ils veulent tout, tout de suite et tout est urgent. Sauf qu'une urgence objective c'est par exemple une infiltration d'eau ou quelque chose qui s'écroule, un vandalisme, il faut sécuriser un immeuble, etc. En fin de compte, on fait la distinction entre urgence et urgence, alors qu'un propriétaire peut vouloir son appel de provisions en urgence et du coup le fait de ne pas l'avoir le jour même ou dans les deux heures qui suivent son envoi de mail, ça le contrarie ». On note ici l'exigence d'un métier chronophage, même si Mme Antoine apprécie beaucoup ce lien à l'humain dans son métier.

Mme Mercier, une professionnelle habituée des copropriétés avant même de devenir gestionnaire dans un syndic

Après un BTS profession immobilière puis une licence professionnelle à Brest (lors de sa formation, ce que préférerait Mme Mercier, c'était déjà la copro : « *c'est à la fois ce qui est le plus complet et complexe et donc le plus intéressant* »), Mme M. obtient son premier emploi dans la continuité de son stage de fin d'études. Elle travaille chez Soliha durant 5 ans, notamment pour l'accompagnement des copropriétés dégradées et en rénovation énergétique, en plus de son accompagnement pour les monopropriétés. Sachant qu'une évolution au sein de cette structure n'est pas possible, elle cherche alors un emploi en lien direct avec sa formation de départ et obtient un poste chez un syndic professionnel franchisé (agence d'un groupe national avec une trentaine de collaborateurs). Elle y travaille depuis deux ans au moment de notre rencontre (peu après cet entretien, elle a changé d'employeur). Les locaux sont assez récents : ils souhaitaient pouvoir accueillir les AG et donc avoir de plus grands locaux. Cette agence possède trois services : transaction, gestion et syndic (trois salariés sur la partie syndic).

Elle explique que son emploi comporte une partie commerciale : elle est chargée du développement du portefeuille, elle fait des demandes de devis, elle vend son contrat syndic. Elle gère 50 copropriétés presque de « *toutes sortes* » même si elle n'a pour le moment « *que de l'ancien* ». Elle possède dans son portefeuille une des copropriétés qui fera l'objet d'un plus long développement dans la partie "Usages sociaux d'une copropriété en conflit du centre-ville brestois" (CF *infra*).

On se rencontre fin mars et elle explique être « *en période d'AG* » : elle s'occupe des convocations, elle tient « *au mieux* » les AG, elle fait les retours, en plus des nombreuses réunions de conseils syndicaux. Mme Mercier est accompagnée depuis bientôt un an par une autre personne gérant exclusivement les travaux et les sinistres (demande de devis, visites de chantiers...), « *parce que cinquante copros toute seule ça commence à faire*

beaucoup ; même si ce ne sont pas des grosses copros, ce sont des copros problématiques ». Lorsque cette phase d'AG est passée, elle fait les visites d'immeubles (une visite par an au contrat, où elle visite même le toit de l'immeuble avec le conseil syndical, plus celles plus ponctuelles qui peuvent s'ajouter), les suivis... ce qui laisse le temps pour bien gérer la copropriété en dehors de ces phases très « *administratives et chronophages* » des AG. Elle précise bien ne pas être maître d'œuvre, certains copropriétaires ayant tendance à lui attribuer ce rôle. Elle estime que les outils à disposition, notamment informatiques, sont suffisants pour exercer son métier. Son ancien poste chez Soliha fait qu'elle les sollicite très facilement quand nécessaire pour poser des questions. **Sur des copropriétés très problématiques, plusieurs acteurs gravitent : Tinergie, UDAF, CCAS, la ville... mais cela reste des cas isolés.**

Mme Mercier explique que les profils des clients dans le centre-ville sont variés : retraités, jeunes, actifs... avec beaucoup d'occupants. Elle les trouve très exigeants, mais « *ce ne sont pas les pires à gérer* » : « *il y a de l'échange* » et sont « *impliqués* ». Elle explique préférer « *avoir des clients qui suivent ce que l'on fait et qui comprennent à ceux qui ne viennent jamais aux AG* ». Pour elle, cette « *clientèle du centre-ville est engagée. De toute façon il n'y a pas de secret, quand ils sont occupants en général, ils sont plus investis* ». Elle parle aussi de son rapport aux conseils syndicaux : « *on arrive à peu près tout le temps à voir un conseil syndical, plus ou moins impliqué, mais bon, déjà quand on en a un, on arrive à faire une visite et une réunion donc c'est déjà pas mal* ». Elle précise : « *on est que la voie du syndicat, mais si... enfin, je sais qu'il y a certains syndicats qui n'aiment pas avoir de conseils syndicaux et qui gèrent leur truc, mais en fait ce n'est pas notre patrimoine, c'est le leur* ».

Pour elle, la question de l'entretien et des travaux est toujours difficile en copropriété, essentiellement pour des questions financières : « *même s'ils comprennent l'intérêt de le faire, le passage à l'acte est lourd* » ; « *c'est à minima, voilà, on ne va pas aller faire un ravalement, on va juste reprendre les fissures* ». Le plus gros souci qui revient est d'ailleurs celui des éclats sur les façades en béton. **Elle évoque néanmoins le cas de quelques copropriétés plus actives et motivées pour se lancer dans des travaux de rénovation.**

Elle présente le cas d'une copropriété assez représentative de situations que l'on peut retrouver dans le centre-ville de Brest en expliquant les difficultés de savoir à quelle copropriété appartiennent les nombreuses toitures existantes en cœur d'îlot : « *a priori, nous, sur la nôtre, il y a une décision de justice il y a quelque temps qui nous a attribué l'entretien du chéneau, mais le problème, c'est que si nous, on entretient notre chéneau, ça ne résout pas le problème puisque les autres ne font pas les leurs et on se retrouve encore avec des problèmes* ». Pour elle, ces immeubles auraient dû être gérés en une seule copropriété commune ou au moins être une ASL, à la fois pour les économies d'échelle mais aussi pour la praticité de la gestion, avec « *un seul syndic pour gérer l'ensemble* ». Finalement, « *juridiquement, on*

a déjà un règlement par immeuble, juridiquement, on est OK, après dans la pratique, moi, je pense qu'il faudrait les rassembler pour que ce soit plus clair. Alors convaincre tout le monde, ça serait plus compliqué ». Elle ajoute que certains trouvent que *« l'immeuble à côté est mal géré, il y a des locataires qui ne leur plaisent pas, etcetera, puis chacun aime bien son syndic. Mais en soi, il faudrait tout regrouper et y en a pas mal comme ça sur Brest »*. **Pour elle, le plus simple pour les îlots du centre-ville serait d'avoir un seul syndic, même si cela demanderait de refaire un règlement de copropriété. Ainsi les copropriétaires auraient une seule assurance, une seule fois les frais de syndic à payer et feraient donc des économies d'échelle ; elle pense qu'« ils s'y retrouveraient sur pas mal de choses »**.

Elle explique aussi des cas complexes de règlements de copropriété mal faits, comme cette copropriété avec deux cages d'escalier, l'une en chauffage collectif mais pas l'autre, avec une seule clé de répartition ; ou des copropriétés avec un état de division et des tantièmes, mais pas de règlement de copropriété pour bien appliquer les tantièmes ; ou encore le cas de copropriétés qui ne sont pas immatriculées au registre. Elle explique des fonctionnements de copropriétés « gérées » en syndic bénévole qu'elle a vu et qu'elle récupère en suggérant aux copropriétaires : *« "vous clôturez, vous nous rendez les fonds en tantième et nous on réouvre et on réadapte tout ; "mais il n'y a pas de compte bancaire" "ben comment vous faites ? , "ben, je paye et les autres me remboursent", c'est dangereux ça quand même. Sur l'assurance, sur l'eau, sur l'électricité, il y en a plein qui font de la gestion où ils reçoivent la facture d'eau et au moment où ils la reçoivent, ils vont faire un relevé, ils récupèrent les fonds comme ça, il n'y a pas de budget de voté, pas de contrat d'assurance sur plein d'immeubles. Si l'on regarde, il y en a plein qui ne sont pas assurés. Pareil, tous les ans, j'en prends, je leur dis "mais vous votez le contrat, mais par contre avant de m'avoir élue, vous signez une assurance. Moi, je ne la prends pas si elle n'est pas assurée au jour de l'AG". "c'est bon, on assure nos apparts". "Mais qui assure votre toiture ?" "Ben c'est pas mon contrat, non", c'est bien compliqué* ». Elle explique la patience et la pédagogie nécessaire notamment auprès de ce public.

Elle évoque aussi une situation qui a dégénéré avec un copropriétaire d'une petite copropriété « basique » avec qui elle avait rendez-vous. Elle a dû le « mettre dehors » : l'homme disait refuser de payer, était *« de mauvaise foi »*, *« ne voulait pas comprendre »* alors même qu'elle le recevait en rdv pour lui expliquer de nouveau ce vote ayant eu lieu en AG. **Elle rappelle qu'en tant que syndic, ils doivent fréquemment expliquer « ce qu'est une copro, les tantièmes, le budget, pourquoi on régularise des fois... »**. Cette personne était irrespectueuse : *« je l'ai reçu, il a été infect, "vous êtes grassement payé ", mais monsieur, ce n'est pas pour moi en fait, c'est votre eau, c'est votre électricité, nous en fait, on fait notre part* ». Elle explique que ça reste un cas isolé, et qu'il peut y avoir des tensions avec certaines personnes qui sont dans le conflit. *« On appelle rarement son syndic pour lui donner une bonne nouvelle, ça arrive, mais c'est rare »*. Souvent, cet

aspect pédagogique fonctionne : *« quand je fais mes devis, je les reçois toujours, c'est-à-dire que je vais visiter l'immeuble, et je ne leur donne pas le contrat comme ça, je les reçois en agence, j'explique le contrat, parce qu'il y en a plein qui ne lisent pas le contrat, donc "ah c'est quoi ces frais ?". Donc on leur explique et ils comprennent mieux. Et c'est vrai que souvent, du coup après quand ils sont investis, qu'ils ont écouté ce que je leur ai dit et qu'on continue, une petite piqure de rappel, ça passe bien »*. Elle dit que prendre ce temps est essentiel, afin de mieux faire comprendre le fonctionnement d'une copropriété. Pour elle, il faudrait réussir à faire ainsi *« avec tous ceux qui sont à peu près investis déjà, ils comprennent pourquoi ils sont facturés »* et qui seraient peut-être plus réceptifs aussi envers leur gestionnaire qui a lui aussi *« une vie de famille. Je ne peux pas rentrer à 20 heures tous les soirs »*.

Cela montre la difficulté du métier, qu'elle dit être *« quand même super dur »* même si le fait d'être bien à l'agence et avec une direction qui la soutient aident. Elle exerce un métier difficile psychologiquement, notamment à cause de ces situations de conflits ou face à la grande responsabilité de certaines situations (exemple : une personne avec le syndrome de « diogène sur un plancher bois qui est très fragile »). Elle explique aussi cette gestion difficile des sollicitations nombreuses et importantes : *« on ne fait pas les morts, c'est vrai que l'on en a qui sont spécialistes de faire les morts ou qui ne répondent plus au conseil syndical. Nous, on s'engage à répondre à tout le monde en 24 à 48 heures, enfin le plus vite possible, mais des fois, c'est compliqué. Mais mine de rien, en fait, même si on leur répond juste "bien reçu, je vous réponds sous une semaine", ils sont contents, ils savent qu'ils vont attendre une semaine parce que je ne peux pas faire autrement... »*

Dans cette optique de formation, de compréhension de la copropriété, de pédagogie, elle détaille la mise en place des **“apérimmos”** (évoqués en Partie 1) à but commercial. Elle évoque aussi les stratégies pour les AG, notamment autour des horaires, pour que cela se passe au mieux : *« les AG le matin, les retours qu'on a avec d'autres syndics, on est plus frais, les clients aussi, quitte à dire "si vous êtes OK pour une AG à 10 heures, je vous amène les croissants". En soit, en investissement pour l'agence, ce n'est rien, mais l'ambiance est sympa, ici déjà plutôt que le soir, quand tout le monde est fatigué, on veut rentrer... Une AG du matin avec un café et des croissants, les gens, ils n'ont pas l'habitude (...) historiquement, c'était avant le repas, l'AG, jusqu'à... j'ai mon grand-père qui est en région parisienne sur une grosse copro, les AG finissent des fois à 2h du matin, mais c'est hallucinant »*. Depuis le covid, elle observe des changements sur la présence des copropriétaires en AG : *« on a un peu de mal à les faire revenir en AG, ils ont pris... alors ils aiment beaucoup le vote par correspondance, c'est sûr que c'est pratique et mais ça n'aide pas aux échanges. On préfère largement pouvoir avec quelqu'un qui est présent et qui est aussi plus fluide parce que, en vote par correspondance, si je modifie ma résolution, de fait, je suis obligée de le passer en contre »*.

Enfin, Mme Mercier raconte la méconnaissance du métier, notamment dans des régions où la maison individuelle domine : *« encore moins à Brest en fait, parce que l'on a quand même une majorité de maisons individuelles et... voilà. Moi quand j'en parle à mon entourage, on me dit "tu fais quoi ? Tu vends des maisons ?" ; « ce que je leur réponds, c'est "quand l'interphone ne marche plus, qui vous appelez ?" "Je ne sais pas", enfin voilà. Enfin, c'est bête, mais juste leur rappeler ça, ça marche. Mais oui, ce n'est pas connu, surtout à Brest, je pense, enfin les petites villes, et puis il y a beaucoup de petites copros, donc il y a aussi beaucoup de bénévoles, ou voir pas de syndic dans pas mal de copros ».*

M. Collet, de gestionnaire chez un gros syndic à gérant d'un petit syndic « familial ». Un métier varié : préoccupations juridiques, comptables, administratives, techniques.

Après un BTS profession immobilière puis une licence pro de Droit immobilier, M. Collet a travaillé chez un syndic en tant que gestionnaire de copropriétés avec un portefeuille conséquent à gérer. Il a créé son agence il y a un an avec son frère, qui exerce des activités de syndic, gestion locative, et transaction. Ils gèrent environ 35 copropriétés au moment de notre rencontre, la majorité située dans la ville de Brest (secteur centre-ville élargi). Ils gèrent beaucoup de petites copropriétés (entre 4 et 10 lots), excepté une très grande de plus de 100 logements (et 350 lots en tout) et une de taille moyenne (45 appartements). Ils vont embaucher, notamment une assistante pour le côté administratif, car ils ne peuvent plus tout gérer à seulement deux personnes.

Il évoque un métier très varié (« les journées ne sont jamais les mêmes ») avec une partie juridique importante (majorités requises, lots de travaux à faire voter, règlement de copropriété, modificatifs...), une partie comptabilité, et une partie pathologie du bâtiment. Pour lui, c'est de la gestion quotidienne de l'entretien du bâti, avec un côté administratif, et tout ce qui se rapporte aux Assemblées Générales. Il dit être dans un métier où ils sont sur-sollicités, sans période de creux avec une surcharge importante de travail.

Il explique la mise en place de leur agence, notamment par une communication via Google et les annonces, et la facilité à mettre en place la partie « syndic » : *« ce n'est pas un secret je pense mais la majorité des copropriétaires sont assez mécontents de leur syndic, notamment sur la partie réactivité. Et donc du coup on a eu tout de suite énormément de demandes, dès le début, ça c'était une très bonne surprise et là encore on est sollicité entre trois et quatre fois par semaine pour récupérer les copropriétés. Donc après c'est de la copro c'est-à-dire que nous on fait des propositions, après c'est des votes en assemblées générales, on ne passe pas systématiquement, si y a une personne qui est mécontente de son syndic elle va venir nous voir, on va lui faire une proposition mais ça reste un vote en AG. Mais bon c'est vrai que ça rentre quand même très rapidement ».* En ce

qui concerne la transaction et la location, ils comptent essentiellement sur le réseau. L'ambiance familiale de ce petit syndic est souvent évoquée. C'est est un réel critère de sélection de la part des copropriétaires pour leur agence de syndic. Ils récupèrent des copropriétés qui étaient jusque-là gérées en syndic professionnels mais avec des mécontentements de la part des copropriétaires (à cause d'un manque de réactivité ou encore d'un turn-over trop important dans les gestionnaires et interlocuteurs), mais aussi en syndic bénévoles : *« les syndics bénévoles certains gèrent depuis vingt ans leurs copropriétés, ils arrivent à bout mais ils veulent quand même garder un petit peu un visuel dessus, un peu la main. Donc ce qu'ils recherchent c'est une ambiance un peu familiale où on a un syndic qui reprend en main la gestion de comptabilité, administrative, donc ça les décharge complètement. Par contre, ils veulent quand même garder un peu la main voilà sur un peu ce qui se passe sur la copro, donc pour eux c'est plus facile de gérer comme ça avec un syndic à taille humaine qu'un gros syndic ».*

Au vu de l'activité récente de l'agence, M. Collet est **habitué des changements de syndics pros**, il explique le déroulé : *« à partir du moment où la décision est prise de changement de syndic nous on le dit aux propriétaires, il arrive souvent qu'on nous appelle pour nous dire "ouais vous avez été désigné, voilà", et donc à ce moment-là nous on demande à l'ancien syndic de nous préparer les archives de la copro, toutes les archives comptables, les travaux, etc. Et du coup après on va les chercher chez eux. Donc après y a des syndics avec qui ça se passe très bien et d'autres moins. Donc y en a ils préparent très bien les documents, y'a pas de soucis, certains même des fois ils disent 'toute façon nous à la copro on s'entendait plus très bien avec eux, donc on n'est pas mécontent qu'ils partent chez vous'. Bon et puis des fois c'est vrai que ça ne se passe pas bien on va dire, ouais on lui a 'piqué' une copro. Et encore une fois les gens on ne va pas les chercher c'est eux qui viennent vers nous donc, s'ils viennent vers nous c'est qu'il y avait des problématiques... Mais, ouais souvent ça se passe assez bien ».* Après avoir récupéré les archives, le "nouveau" syndic contacte le conseil syndical afin de prévoir éventuellement une réunion ou une AG, selon comment s'est déroulée la dernière : *« ça va dépendre aussi de ce qui s'est passé à l'AG avec l'ancien syndic, si les comptes ont été refusés, s'il n'y a pas de budget qui a été voté, si y a des travaux en suspend ou c'est un peu pataugé, là on refait une assemblée générale pour mettre tout à plat. Si par contre l'AG s'est très bien tenue et que les comptes sont approuvés et que le budget a été établi et qu'il n'y avait pas de travaux, on va plus vers le conseil syndical, « nous pour le moment y a pas de nécessité de tenir une AG de suite, donc après si vous voulez on peut », des fois on fait un rendez-vous sur place, tout dépend des copros ».*

Concernant les travaux, il a l'impression que les copros ont *« une volonté de faire quelque chose, après en ce qui concerne tout ce qui est vraiment le cœur du sujet "la rénovation énergétique", ça dépend des copropriétés »*. Il explique le rôle de pédagogie qu'il mène auprès des copropriétaires, notamment vis-à-vis des échéances qui arrivent à court et moyen terme, par rapport à leurs DPE, et au fait de devoir potentiellement réaliser un projet

global avec un audit avant et faire quelque chose de plus complet si les DPE sont mauvais. Il explique : « *Nous ce qu'on veut c'est que les copropriétaires ils s'y retrouvent mais sans forcément leur imposer de faire des gros travaux s'il n'y a pas besoin* ». **Dans le centre-ville, ils retrouvent essentiellement des projets avec des réflexions sur les toitures en zinc, qui « lâchent les unes après les autres », ou encore des ravalements. Il évoque le peu de projets globaux. Il dit avoir pu assister à deux cas de travaux assez lourds d'installation d'ascenseur.**

Il évoque la SEMPI et Soliha en termes d'accompagnement pour la rénovation même s'ils ont « *fermé un peu les vannes* » ; « *pour les petites ils vont arrêter de suivre parce qu'ils n'ont pas les moyens non plus humains et financiers. Donc jusqu'à présent c'était vraiment super après là ça va se calmer, nous de notre côté faudra trouver une assistance à maîtrise d'ouvrage dans le secteur privé* ». De manière plus ponctuelle, la mairie est évoquée.

M. Collet estime être bien équipé pour travailler (logiciels métier, extranet pour les copropriétaires, application sur leurs téléphones). Pour les échanges avec les copropriétaires, les mails sont privilégiés, le téléphone avec les personnes âgées, et certains passent à l'improviste à l'agence. En revanche, il évoque **la difficulté à obtenir des réponses des sociétés de travaux de manière générale**, « *qui ont tellement de demandes en fait qui ont du mal à répondre* ». Il évoque les nombreuses relances nécessaires pour obtenir des réponses des entreprises sur les devis ou dates d'intervention. Pour lui, cela va s'accroître dans les mois/années à venir, avec les nouvelles lois et nouvelles obligations : « *là où je pense où il va y avoir un problème c'est sur les audits notamment et les plans de projets de travaux à établir obligatoirement à partir de janvier 2025 pour les petites copropriétés, là je pense qu'il va y avoir un bouchon qui va se créer, ça va être très compliqué. J'en avais parlé avec un maître d'œuvre il me disait que je crois qu'il avait envoyé soixante ou quatre-vingts devis en trois mois, donc y a un moment donné forcément si même ne serait-ce qu'un tiers est validé, ça va bloquer* ». Tout s'est nettement accéléré et les investisseurs commencent à se préoccuper des travaux à faire dans leurs immeubles : « *y en a qui ont fait des travaux en privatif hein, ils ont isolé par l'intérieur pour gagner au niveau des notes, et d'autres pas. Après ouais ça c'est sûr qu'en plus avec les échéances-là qui vont venir notamment sur les petites copropriétés avec le 3PT à faire obligatoirement avant le premier janvier 2025, parce que déjà nous là les copros qu'on récupère on en parle et l'année prochaine on met à l'ordre du jour quoi, y a pas le choix, donc... Les DPE collectifs pareil pour l'année suivante* ».

Il évoque donc les évolutions législatives « dures à suivre » avec un calendrier qui « part dans tous les sens », et explique la difficulté à suivre dans un quotidien de gestionnaire qui a de nombreux autres sujets que celui de la rénovation énergétique : « *le code de la copro, j'ai celui-là, de l'année 2022, bon il est plus du tout à jour du coup, c'est pareil demain là j'achète un code de la copro 2023 ça se trouve y aura un truc qui aura*

changé le mois d'après, donc ça change énormément et le problème pour nous c'est qu'on n'a pas que ça en tête la rénovation énergétique, y a pleins d'autres trucs et du coup c'est vrai que sur la masse ben ça devient très compliqué à suivre. Bon il faut le faire hein mais ça passe principalement, moi à mon niveau sur les réseaux sociaux je vois souvent quand même des évolutions importantes, on les voit quand même revenir plusieurs fois via la FNAIM par exemple. »

Établir un « profil type » des copropriétaires de centre-ville n'est pas facile pour lui, étant donné le mélange de bailleurs et d'occupants ; et les profils en termes de classes sociales, d'âge, sont variés. En revanche, concernant les conseils syndicaux, il constate une majorité de personnes âgées : ils ont peut-être un peu plus de temps pour « *chapeauter tout ça* ».

Il évoque l'importance de bien connaître le secteur pour comprendre les pathologies des bâtiments associés : à Brest, il y a beaucoup de problématiques autour de petites mérules par exemple. Il parle aussi des problèmes acoustiques : « *souvent on évoque les questions de rénovation énergétique et on essaye d'intégrer au fur et à mesure les questions acoustiques, mais c'est un sujet qui est extrêmement complexe, parce qu'il y a à mon sens deux facettes sur l'acoustique. Par rapport à l'extérieur, éventuellement là ça peut être réglé par des changements de fenêtre ou peut-être des bardages, ou sinon façades ou autres, donc ça peut se faire je pense. Le gros problème c'est au niveau des planchers, parce que là pour isoler un appartement sur l'autre, un au-dessous et au-dessus, à moins de faire des travaux dans les logements en question, des travaux qui sont conséquents parce que ça impose de casser le placo pour mettre de l'isolation acoustique et faire ça dans tout un immeuble et du coup dans toute une ville, c'est hyper compliqué. Donc effectivement, on a quand même pas mal de mauvais retours par rapport à ça donc c'est pas notre faute, mais les propriétaires disent "ouais enfin voilà on n'en peut plus on entend tout au-dessus en dessous", ouais sur ça c'est un problème* ». Il évoque aussi la problématique des constructions sur les remblais dans le centre-ville de Brest, avec des fissures fréquentes sur ces immeubles, en évoquant un cas de garages en arrêté de péril parce le sol s'affaisse à certains endroits. Il se demande si d'autres cas pourraient survenir.

M. Collet constate une présence relative des copropriétaires de locaux commerciaux en rez-de-chaussée en AG : « *ils vont se sentir concernés je pense quand il va y avoir des travaux, style travaux de toitures ou façades. Après tout ce qui est dans la cage d'escalier ils le sont souvent un peu moins alors ça dépend des règlements de copros comment sont faites les répartitions. Bon souvent ils se sentent moins concernés quand même* ».

Pour lui, il faut que les gens prennent conscience de l'importance de la rénovation énergétique, sujet très complexe, en termes techniques parfois, mais aussi de suivis (notamment de la part des gestionnaires de syndic qui ne pourront pas suivre vingt réhabilitations, ou encore des entreprises de bâtiments) : « *sur Brest on n'est pas très bon au niveau des ventilations, on a des ventilations naturelles dans la plupart des immeubles, sauf que si on*

vient faire une isolation thermique par l'extérieur, la ventilation naturelle y a de fortes chances qu'elle suffise pas à extraire l'air vicié, et donc du coup des phénomènes condensations assez importants ça c'est quand même quelque chose qu'on a assez souvent sur Brest, des phénomènes de condensations, donc ça c'est un problème aussi à voir. Une autre problématique qui doit se poser notamment au niveau des syndics c'est les honoraires, parce que sur une réhabilitation c'est très chronophage et très compliqué, si sur un portefeuille pour un gestionnaire de soixante immeubles, il faut suivre vingt réhabilitations, c'est impossible. Donc ça voudrait dire en fait faire exploser les honoraires du syndic pour pouvoir suivre tout ça et donc du coup forcément encore une fois au niveau du pouvoir d'achat ça va être compliqué pour les copropriétaires. Déjà qu'il va y avoir des travaux assez lourds, des diagnostics, des travaux et puis en plus il faut les honoraires du syndic pareil qui explosent, ça va être le sujet je pense compliqué ».

M. Collet avait entendu parler du projet Siamorphose et des îlots urbains au moment de notre rencontre. C'est l'un des acteurs que j'ai d'ailleurs souvent recroisé, au Forum des Copropriétaires ou encore lors de la réunion pour les syndics organisé par Brest Métropole Aménagement.

Ces trois portraits de syndics professionnels permettent de mieux comprendre à la fois le rôle du syndic professionnel, majoritaire dans le centre-ville de Brest, tout en montrant les habitudes dans le métier mais aussi celles des copropriétaires de ce secteur reconstruit. C'est une clientèle particulière, exigeante mais impliquée. Ils permettent aussi de montrer la pédagogie dont doivent faire preuve les syndics, pour expliquer leur rôle, leurs contrats, leurs missions...

En fait, le gestionnaire de copropriétés en syndic professionnel se qualifie comme une personne multitâche dans l'accompagnement de la copropriété. Son métier et son quotidien sont très variés, comme résume bien M. Collet : *« on peut avoir un copropriétaire il me pose une question comptable et puis après ça va être juridique et puis après on va aller dans un bâtiment pour des fissures, etc. C'est très très varié, donc c'est vraiment de la gestion quotidienne [...] c'est un mélange un peu de tout ça au quotidien qui fait que, c'est vrai que les journées ne sont jamais les mêmes quoi, c'est vraiment, c'est tellement varié, c'est hyper compliqué de... on n'a pas des tâches précises tous les jours »*. Ils soulignent un intérêt premier pour l'immeuble et ses copropriétaires, dans un travail pas-à-pas et « quotidien ». Les syndics sont donc rodés à certaines tâches qu'ils ont l'habitude de mener à bien - *« l'habitude constitue, pour une bonne part, le vaste continent de ces pratiques récurrentes qui peuplent notre quotidien »* (Alonso-Aldama et Bertin, 2010). **On pourrait noter que les habitudes et la zone de confort vont potentiellement être chamboulées avec la mobilisation demandée autour du projet Siamorphose.** Un architecte-historien rencontré témoigne de cet aspect de l'habitude et de la probable difficulté à mobiliser les syndics sur ce projet : *« se lancer dans un vrai projet compliqué, c'est beaucoup de travail pour eux, par rapport à ce qu'ils font d'habitude, de négociation avec les copropriétaires, de passage à l'acte ensuite et donc ils n'ont pas envie de faire ça, sauf à ce que leurs émoluments soient nettement*

revalorisés ». Ces propos sont bien évidemment à nuancer, puisque finalement, au fur et à mesure des temps forts publics consacrés à ces questions, on observe une mobilisation non négligeable de certains syndics – même si ce n’est peut-être pas la majorité, et que le lancement notamment dans le cadre de Siamorphose a été compliqué (peu de retours effectués à la suite des invitations lancées par Brest Métropole Aménagement pour des réunions sur le sujet en mars puis juillet 2023).

On a aussi vu que les syndics établissent des liens plus ou moins réguliers avec les copropriétaires mais aussi **avec certains acteurs publics ou privés**, notamment dans le cadre du Forum des Copropriétaires ou du projet Siamorphose. **Soliha semble être un acteur privilégié pour les gestionnaires de syndic** qui s’adresse facilement à eux lors qu’ils ont des questions. En outre, ils travaillent aussi avec la collectivité. D’ailleurs, une personne rencontrée à la direction de l’habitat parle des syndics et des liens à maintenir, notamment dans le cadre des évolutions législatives avec la Loi Climat et Résilience : *“ils ont un positionnement qui est un peu un positionnement pas controversé, mais ils sont souvent pointés du doigt par leurs propres copropriétaires eux-mêmes et donc ils ont besoin de la collectivité pour légitimer un petit peu le plan d'action que l'État met en place et sur lequel ils sont à la manœuvre. Mais ils ont toujours un regard effectivement qui peut être interrogatif de la part des copropriétaires donc ils demandent l'appui de la collectivité là-dessus pour essayer de ben, voilà de fluidifier un petit peu leurs décisions à venir en Assemblée Générale”*.

La vision négative de la part de certains copropriétaires sur des syndics professionnels *« qui ne répondent jamais, font le minimum et prennent des honoraires »* ou encore *« qui ne font pas le boulot »* est en effet mise en avant par quelques copropriétaires rencontrés, même si certains reconnaissent l’investissement de leurs gestionnaires de copros et/ou leurs difficultés à être réactifs, au vu du nombre d’immeubles à traiter : *« avec le syndic c'est jamais très rapide, donc, forcément ils ont d'autres dossiers »* (copropriétaire occupant). Une gestionnaire de syndic, Mme Mercier, en parle : *« il y a aussi beaucoup de syndics qui ne jouent pas le jeu et qui entachent aussi toute la profession. Il y a beaucoup de mauvais syndics et c'est pour ça qu'il y a une mauvaise réputation aussi »*. Mme Antoine rappelle cette vision souvent négative de la population sur ce métier, notamment à cause de *« ce qu'on dit à la télévision malheureusement »*, faisant écho aux publicités de Matera et Bellman notamment qui ont exploité cette mauvaise image de la profession, contribuant à l’entretenir, avec une forme de dénigrement de la profession (Institut Paris Région, 2023, p. 125).

2) Être habitant du centre-ville brestois

Habiter la copropriété, c'est se construire des « mondes » (Hoyaux, 2003, 2015), l'habitant étant « *celui qui fait sens de sa propre existence* » (Hoyaux, 2000). Dans ces mondes de la copropriété, il est aussi question du rapport à l'autre. Lazzarotti explique que, pour lui, « *habiter ne peut raisonnablement se concevoir autrement que parmi les autres, soit dans, par et à travers l'ensemble des relations que les hommes entretiennent les uns avec les autres : habiter, c'est cohabiter* » (Lazzarotti, 2006, p. 193). Il y a ici cohabitations à diverses échelles donc, que nous allons nous attacher à décrire et analyser.

a) Des habitants « plutôt jeunes et aisés »

Voici tout d'abord une description non exhaustive de l'habitat dans le secteur du centre-ville reconstruit de Brest, qui se base essentiellement sur le rapport « Grand projet de régénération urbaine du centre-ville reconstruit de Brest » (ADEUPa et Colloc, 2023, p. 93) rédigé lors de la phase d'étude du projet Siamorphose.

- 8753 habitants, plutôt jeunes (la moitié sont des 18-39 ans), pour 6666 logements essentiellement privés (98,3% d'appartements et 60% de locatif privé)
- 84,6 % des logements sont des résidences principales
- Une part élevée de ménages d'une seule personne qui augmente, caractéristique d'une ville étudiante
- Des logements sous-occupés (par exemple, sur 500 ménages d'une ou deux personnes de 80 ans ou plus, près de la moitié vivent dans des logements de plus de 80 m²)
- Moins de familles avec enfants dans ce secteur et une baisse des effectifs scolaires dans les 4 écoles
- Une population aisée (les cadres supérieurs représentent 38 % des actifs dans le secteur contre seulement 19 % dans l'ensemble de la ville de Brest ; les ouvriers et employés sont largement sous-représentés : 32 % contre 52 % dans la ville de Brest)
- Vacance structurelle faible (2,3%, soit 154 logements)
- Un parc qui a peu évolué (en 9 ans, 227 logements ont été produits)

À l'échelle du quartier, les chiffres montrent une part importante de jeunes, mais dans les enquêtes réalisées (dans le cadre des monographies notamment, non représentatives statistiquement) nous avons rencontré plusieurs personnes de plus de 60 ans. Certaines cherchent d'ailleurs à vieillir le plus longtemps possible dans leur logement actuel. Prenons l'exemple de Mme Vidal, 89 ans, qui a fini par quitter son logement pour s'installer dans un EHPAD à cause de l'absence d'ascenseur dans l'immeuble. Elle habitait au premier étage et avait en plus de cet escalier, les marches du parvis à monter, représentant presque à deux étages. Cela devenait trop lourd pour elle au quotidien. Elle est restée le plus tard possible dans son

appartement, dans lequel elle se plaisait beaucoup. Une recherche menée sur le maintien à domicile des personnes âgées dans les grands ensembles à Toulouse montre que les conditions favorables à ce maintien à domicile sont « *d'une part, les possibilités pour les habitants à rester physiquement maîtres de leur lieu de vie et à être socialement intégrés à des dynamiques collectives et à des réseaux d'interconnaissance et, d'autre part, les dispositifs mis en place par les bailleurs, d'adaptation des logements, de développement de partenariats avec des structures de services de soin, et d'aide à la personne* » (Courbebaisse et Pommier, 2020). Mme Vidal se retrouvait en effet dans cette configuration physique trop compliquée (elle évoque aussi des chutes). Des voisins de Mme V. du même âge mettent en place certaines stratégies pour pallier ces soucis : se faire livrer les courses à domicile sur le palier, faire un détour pour accéder à l'immeuble par la rue qui évite les marches supplémentaires du parvis (double accès et deux niveaux distincts de rue pour cet immeuble), demander de l'aide au voisin du 4^e étage dans des cas ponctuels et particuliers (déplacer une charge lourde, récupérer un objet tombé par la fenêtre, etc.).

Par ailleurs, les personnes interrogées dans le cadre de notre enquête sont effectivement relativement aisées, de classes sociales moyennes hautes à supérieures, comme l'indiquent les chiffres. Nous avons rencontré peu d'étudiants (sûrement dû au fait que nous avons rencontré surtout les copropriétaires et non les locataires⁷⁸) ; dans la catégorie des inactifs, nous avons rencontré les retraités.

Enfin, comme vu dans le point précédent, "être syndic de copropriété à Brest", les copropriétaires du centre-ville brestois sont souvent qualifiés par les professionnels d' « exigeants » mais « impliqués » et « engagés », ce qui, d'après ces derniers, est confortable pour travailler. Il y a de l'échange et « *ils cherchent à comprendre* » la manière dont fonctionne leur copropriété, et plus largement, leur environnement.

b) Des arbitrages résidentiels en lien avec des valeurs écologiques ou des pratiques « urbaines » ancrées

Intéressons-nous aux trajectoires, aux parcours résidentiels des habitants en ayant en tête la définition suivante : « *la notion de trajectoires résidentielles fait donc référence aux positions résidentielles successivement occupées par les individus et à la manière dont s'enchaînent et se redéfinissent au fil des existences ces positions - en fonction des ressources et des contraintes objectives de toute nature qui dessinent le champ des possibles, en fonction des mécanismes sociaux qui façonnent les attentes, les jugements, les attitudes et les habitudes des individus, et en fonction de leurs motivations et de leurs desseins* » (Authier, Bonvalet et Lévy, 2010, p. 4) ; gardons également en tête le « *caractère incertain et réversible des choix résidentiels* » (Authier, Bonvalet et Lévy, 2010, p. 68).

⁷⁸ Notons l'importance de nuancer ces termes et de les distinguer dans ce cadre : habitants / copropriétaires / bailleurs / locataires.

Plusieurs habitants rencontrés mettent en avant l'envie de vivre dans le centre-ville (d'y rester, d'y venir, d'y revenir) pour être proche des commodités, des services et des équipements, et pour pouvoir se déplacer à pied. En effet, une des principales qualités de ces immeubles sont qu'ils sont « bien situés » dans un quartier qui permet de « tout faire » à pied. C'est souvent le critère principal exprimé par les copropriétaires bailleurs comme occupants lors de la recherche et de l'achat du bien immobilier. Pour certains, la vue mer ou en tout cas sa proximité (de la mer, du port) est aussi un avantage du secteur. Mme H. parle de la ville de Brest : *“moi je l'aime comme elle est, bon, elle a été reconstruite, c'est sûr que ça aurait pu être mieux, mais je la trouve pas plus moche que d'autres villes, on a de la chance d'avoir... de déboucher sur la mer, on descend à un quart d'heure, on est au port de commerce, on a un petit café, on n'est pas loin...”*. L'un des cafés-débats sur le projet Siamorphose aborde aussi cette question du rapport au grand paysage et à la mer depuis ce centre-ville. Ancienne commerçante, Mme H. poursuit et nuance sur les questions commerciales dans le secteur du centre-ville : *“au niveau tissu commercial, il y a beaucoup à dire, mais c'est le problème de toutes les villes, c'est des chaînes, le commerce indépendant existe moins, il y a plus trop de variétés. Alors il y a une nouvelle génération de commerçants qui arrivent sur tous les... en restauration, voilà, il y a du bio, du local, de la cuisine locale, les jeunes-là qui s'investissent. Moi je suis épatée qu'après le COVID, tous ces jeunes qui achètent ou qui louent des boutiques ou pour faire des petits salons de thé un peu à l'anglaise, là c'est sympa, et en fait, il y a une demande puisque tous ils travaillent très bien, enfin ils marchent bien. Mais autrement, moi j'entends tout autour de mes copines, là elles se plaignent que, par exemple, au niveau vêtements, habillement et tout ça, enfin pas assez de boutiques indépendantes.”* Le manque d'espace de nature est aussi souvent évoqué dans les entretiens ou dans les cafés-débats Siamorphose. Certains reprochent à la ville de ne pas prendre suffisamment soin des espaces végétalisés et des espaces publics qui seraient trop minéraux, bien que certaines nuances soient mises en avant : le jardin Kennedy et d'autres sont très verts, ou encore les équipes de la municipalité qui œuvrent dans certains lieux de la ville pour planter des végétaux. Voici un avis général de Mme Mercier, gestionnaire de copropriétés, sur le secteur du centre-ville : *« c'est évident que les prix ne vont pas baisser, pas beaucoup, ça, c'est sûr, la situation, les commerces, voilà. Maintenant, en termes de qualité d'habitat, ce n'est pas extraordinaire, on est sur du béton avec du béton qui éclate, les logements, en termes d'adaptabilité, c'est quasiment nul et on ne peut pas... Pas beaucoup en tout cas, on ne peut pas trop les adapter. Après les gens sont, a priori, assez contents d'être là, enfin je n'ai pas plus de plainte que ça »*.

Les entretiens avec les copropriétaires laissent aussi transparaître des valeurs environnementales et écologiques pour justifier de ce choix de lieu de vie en plein cœur de ville qui permet plus d'alternatives à la voiture individuelle, comme Mme Henry : *« autrement le quartier est génial quoi. Alors ça c'est super là, moi j'ai un petit côté écolo [...] par exemple, bon j'ai ma voiture, mais en semaine, je ne la prends pratiquement jamais, je peux tout faire en centre-ville, j'achète ce dont j'ai besoin [...] on a tout en centre-ville. [...] Le tram, si on a besoin d'aller quelque part »*.

Pour certains, l'héritage d'appartement (*« ça a été l'appartement de mes parents et j'ai racheté ma part aux décès de ceux-ci à ma sœur et donc j'habite ici depuis une vingtaine d'années à peu près »*, M. Martin, copropriétaire-habitant de 62 ans) ou l'envie et le besoin d'investir dans l'immobilier, et ce dans des quartiers stratégiques pour proposer des locations (*« c'est au décès de mes parents, comme ils m'ont laissé de... J'ai acheté mon premier appartement, c'était rue Yves Collet, et puis, mon mari et moi, on a décidé de faire de l'immobilier »*, Mme Fleury, copropriétaire bailleur de 81 ans) expliquent ces situations.

Si certains habitants ont acheté assez jeunes, comme Mme Vidal à 21 ans (en 1954) ou M. Simon à 26 ans (en 2011), d'autres ont eu le désir d'être propriétaires plus tardivement, une fois leur vie active et de famille bien lancées, et sont restés en location un moment avant d'acheter leur appartement actuel, comme Mme Henry (*« 40 ans, je me suis dit "bon, peut-être investir dans un appartement, plutôt que de faire des économies sur des comptes qui rapportent pas grand-chose", et en fin de compte c'est une bonne idée parce que moi, je n'y pensais pas à la retraite »*). M. Dubois, lui, parle des choix stratégiques dans son parcours résidentiel, dont il est plutôt fier : *« ma stratégie a toujours été celle de rester locataire, les loyers étaient très peu chers et pendant ce temps-là, comme j'étais voileux, j'ai investi plutôt dans une résidence secondaire à la Trinité. Donc j'étais locataire de mon principal et propriétaire de mon secondaire. En vieillissant, ce n'est pas vieux, je me dis que la Trinité, ça faisait 30 ans que j'avais cette maison, je me dis "bon en plus, j'ai quand même eu une fille qui a 28 ans aujourd'hui", mais justement fallait l'installer. Elle s'est mariée, j'ai une petite fille, donc je dis "bon, je vends cette maison de la Trinité et avec la flambée de l'immobilier c'était... ce n'est pas vieux, j'ai vendu ça en 2018. Donc, avec la flambée de l'immobilier, ça m'a permis de chercher à acheter et je dis qu'en vieillissant, c'est la stratégie quand on est retraité, les revenus diminuent, donc il vaut mieux être propriétaire de son principal. Et ça m'a permis aussi, dans les donations entre les enfants, de faire justement une donation vis-à-vis de ma fille pour qu'elle puisse s'installer et donc dans ma stratégie, je trouvais que c'était une réussite »*.

Ces différents profils sont significatifs de certains arbitrages et choix de vie (y compris dans la logique de vivre ou non dans un appartement, d'être ou non propriétaire, de vivre ou non dans un quartier dense) que l'on semble retrouver fréquemment chez les personnes rencontrées dans notre enquête. Les monographies permettront de détailler ces parcours individuels (CF infra).

c) Entre conflit, indifférence et entraide dans les liens sociaux au sein des immeubles : bailleurs versus occupants

« Il n'est pas si facile de définir ce que serait un bon voisin. Il ne servirait à rien de lister les qualités appréciées car les jugements en la matière varient avec les visées de chacun. Les uns cherchent la tranquillité ou la sécurité, les autres privilégient la sociabilité et l'animation, certains sont en manque de convivialité, d'autres encore sont soucieux de respectabilité ou préoccupés par une affirmation identitaire. » (Haumont et Morel, 2005)

Selon les lieux, selon les moments, on observe des rapports conflictuels, inexistant, cordiaux, d'entraide, de solidarité voire d'amitié dans les immeubles étudiés. Les monographies permettront de montrer plus précisément ce large panel. La figure de l'inconnu familial (Paris, 2015) semble présente dans plusieurs copropriétés. D'ailleurs, cet "inconnu familial" peut être un voisin que l'on voit mais aussi un voisin que l'on entend sans jamais le voir (dû à la mauvaise isolation acoustique de ces immeubles). Notons que des différences résident selon le statut du copropriétaire, entre bailleur (qui n'est pas un voisin au quotidien) ou occupant. Le locataire, lui, a encore une autre posture au sein de ce système de liens sociaux, étant un voisin sans être présent aux temps de gestion d'AG par exemple.

Un chargé d'opération de la SEMPI rencontré choisit la métaphore de l'actionnaire de l'entreprise pour évoquer le bailleur d'une copropriété : *« si je suis juste actionnaire dans une entreprise, je risque d'avoir un discours assez rationnel, une analyse assez rationnelle. En gestion de patrimoine. Et si je vis dans mon entreprise... J'ai à la fois la casquette d'actionnaire, mais à la fois la casquette d'occupant »*. Nous observons des logiques, des besoins, des attentes différentes selon que les copropriétaires sont bailleurs/investisseurs ou occupants, à la fois dans les intérêts, mais aussi dans les relations sociales. De fait, les copropriétaires pour qui le bien immobilier est aussi le lieu de vie, le « chez-soi », le lieu du quotidien, ont un rapport d'attachement qui s'instaure fréquemment de manière plus forte, dans cette logique de « double casquette » évoquée par le chargé d'opération de la SEMPI.

Il est intéressant de soulever que, *« à l'exception de certains pays, comme Israël, où la surélévation et l'utilisation du sous-sol permettent aux copropriétés d'utiliser leurs espaces communs pour densifier, les copropriétés ont peu de capacités de développer des projets (Alster et Avni, 2021). Les copropriétaires amenés à cohabiter en raison des logiques d'offre du marché immobilier ont d'autant moins de raison de se projeter vers l'avenir que le logement n'est souvent qu'un produit financier »* (Fijalkow et Maresca, 2022, p. 178). Selon le statut des copropriétaires du centre-ville de Brest, nous retrouvons en effet des éléments de vérification à ces propos : certes, une logique financière est présente notamment pour les investisseurs/bailleurs, ou pour certains copropriétaires plus distants de leur environnement ou souhaitant déménager dès que possible. Mais ne réfléchir que sous ce prisme serait occulter les copropriétaires occupants qui souhaitent s'investir dans l'administration de leur petite copropriété, y développer une qualité de vie, s'approprier des lieux du quotidien, et pour ce faire, proposer des projets d'évolution de leurs copropriétés, en étant potentiellement épaulés par des tiers cités plus haut (syndics, SEMPI, Soliha etc.). Cela fait écho aux rationalités de l'immeuble, pouvant être marchandes, d'usages, de patrimonialisation⁷⁹, économiques mais aussi domestiques (Chaigneau et al., 2019). Notons aussi qu'*« en copropriété les individus sont en relation d'interdépendance économique du fait que la copropriété est une structure juridique qui socialise la propriété. Concrètement, il s'agit d'une structure juridique où le non-paiement des frais liés à l'entretien des espaces communs ou de travaux de rénovation des uns doit être*

⁷⁹ Cette typologie de rationalités habitantes a été évoqué par Pierre Servain à l'occasion de la rencontre acteurs-chercheurs organisée par le PUCA en février 2023

financièrement compensé par les autres. Ce que Marie-Pierre Lefeuve a appelé “une solidarité forcée, entre “ceux qui payent” et “ceux qui ne payent pas””. Certains travaux ont démontré combien la dette constitue un “lien social fondamental”. Il s’agira ainsi d’interroger de quelle manière cette caractéristique commune (la vulnérabilité) peut être vécue comme un “trait d’union” entre les membres des syndicats de copropriétaires censés affronter collectivement les risques auxquels ils font face » (Leone Freire, 2023, p. 55). Nous aurons l’occasion de creuser cet aspect de “dettes mal vécues” par des copropriétaires dans l’une des monographies (CF monographie Zola, infra).

Récemment, la loi Climat et Résilience (2021) mobilise plus fortement les copropriétaires bailleurs. Ces derniers deviennent parfois moteurs dans les travaux de rénovation et réhabilitation, alors qu’ils étaient jusque-là plutôt passifs voire absents, même si des acteurs rencontrés ont constaté que certains bailleurs étaient plus investis depuis déjà de nombreuses années, notamment financièrement. Un chargé d’opération de la SEMPI qui travaille sur le dispositif Tnergie, parle de cette modification dans les comportements à l’arrivée de cette loi récente, et comment le droit peut donc changer les mentalités dans certaines situations : *« C’est génial ! Comme quoi la réglementation joue un rôle qui n’est pas neutre. Jusqu’à il y a un an, c’était les occupants qui portaient des projets. Les quelques occupants un petit peu militants ou un petit peu sensibilisés qui portaient ce genre de projet. Depuis un an... Les bailleurs sont beaucoup plus alertes sur le sujet et c’est eux qui sollicitent les syndicats en assemblée générale annuelle en disant, quid de la rénovation énergétique ? On a totalement changé de paradigme, totalement. En une loi ». Les propos d’un syndic professionnel permettent de compléter cette observation, puisqu’elle note une évolution dans les pratiques : « avant il y avait une différence dans le sens où les propriétaires bailleurs étaient soit des suiveurs ou alors rien du tout, donc ils ne s’intéressaient pas, ils étaient contents que ça soit géré mais pas plus que ça. Maintenant, c’est comme des moteurs en fait, dans certaines copropriétés ce sont vraiment des locomotives qui entraînent mais bon, ils pensent également à leurs intérêts. Des fois ça peut créer une petite anxiété auprès des propriétaires occupants, parce qu’un propriétaire bailleur par le côté fiscal peut toujours... il s’y retrouve toujours parce qu’il déclare en réel ». Elle souligne les réflexions autour des intérêts financiers dans l’engagement de certains bailleurs, certes, mais qui peuvent donc permettre cet entretien et cette valorisation du patrimoine reconstruit.*

On voit que l’état du bâti se répercute sur les liens sociaux, notamment en cas de situation complexe (doute sur d’éventuels violences dans un appartement voisin par exemple). Ces problèmes liés à la mauvaise acoustique dans ces immeubles peuvent engendrer des conflits, comme c’est le cas dans l’un des immeubles étudiés, où l’un des voisins se pose la question d’appeler les forces de l’ordre pour essayer de faire en sorte que le bruit très fréquent - y compris le soir - émanant de chez son voisin du dessous, locataire, cesse. Ils sont d’ailleurs plusieurs à souligner que les bruits venant du dessous ou du dessus sont plus gênants que ceux venant des appartements d’à côté. L’ouvrage *Le droit du voisinage* reprend les problèmes de troubles du voisinage notamment dans les immeubles anciens mal isolés, et les perceptions très diverses selon les personnes, ce qui rend d’autant plus complexe cette question de bruit et de respect de l’autre : *« dans un immeuble*

ancien mal isolé par exemple, un occupant peut être incommodé par les bruits provenant de l'étage supérieur au point d'en perdre le sommeil alors qu'un autre n'y prêterait même pas attention » (Toulza, 2020, p. 157).

Ces conflits peuvent ressurgir de manière violente lors des AG, car le positionnement et les intérêts des copropriétaires ne convergent pas. Un chargé d'opération de la SEMPI, qui assiste à de nombreuses AG, raconte les problèmes de voisinage : *« le conflit dans la copropriété entre copropriétaires en Assemblée générale pour prendre des décisions, où ça se traite de tous les noms, entre certains, pour des problèmes de voisinage, mais c'est parce que justement il y a ce mélange en fait des genres (occupants et bailleurs) »*. Il insiste sur ces phénomènes de points de vue très différents selon si le copropriétaire est un bailleur ou un occupant. On observe aussi des véritables élans d'entraide, de solidarité, qui se créent dans les immeubles, notamment envers les personnes âgées qui pourraient avoir besoin d'aides ponctuelles, ou d'un peu de compagnie.

On constate la présence de différents groupes au sein des copropriétaires et des habitants : ceux qui gèrent la copropriété et prennent les choses en main, donc de fait plus présents dans les liens sociaux qui se dessinent, et ceux qui suivent (de manière plus ou moins clémentine, entrant en contradiction ou au contraire en ne faisant que valider et suivre le mouvement, pour plus de simplicité), plus discrets dans ces sociabilités.

On note donc bien l'importance de l'aspect relationnel entre copropriétaires, qu'ils soient bailleurs (de logements ou de locaux commerciaux), ou occupants. Comme expliqué par M.P. Lefevre, *« on ne peut comprendre l'organisation d'une copropriété sans distinguer système de décision et système de voisinage et mesurer à quel point ils sont entremêlés. Il ne suffit pas de constater que les assemblées de copropriétaires sont la caisse de résonance des conflits de voisinage ; mais il ne faut pas non plus considérer les inimitiés et les sympathies entre voisins comme une altération superficielle de relations fondamentalement stratégiques (fondées sur des intérêts "objectifs"). Car système de voisinage et système de décision sont constitués par les mêmes acteurs, s'effectuent dans un même contexte »* (Lefevre, 2023 (1999), p.35).

d) Du simple entretien quotidien, aux travaux et à l'appropriation du « chez-soi » dans un parc de logements lumineux et spacieux : de l'individuel au collectif

Il est ici question du petit entretien quotidien de l'immeuble mais aussi des démarches pour des travaux plus conséquents, notamment de rénovation énergétique, à diverses échelles. Il est aussi question d'appropriation, de chez-soi, au regard parfois de dynamiques collectives qui se lancent dans des espaces domestiques et de l'intime, entremêlés à des espaces semi-privés, voire publics.

Le choix de vivre dans un appartement de centre-ville, inscrit dans un parcours résidentiel, se comprend au vu de certaines caractéristiques du quartier, des îlots,

des immeubles, des logements. On l'a vu plus haut, il existe un attachement au quartier et à la ville de la part de certains habitants. Le quartier est essentiellement constitué de petites copropriétés dans un parc quasiment exclusivement privé (à 86%). Au sein des immeubles, les parties communes sont correctes mais tout de même à améliorer (avec notamment le sujet de l'accès et des ascenseurs, rares, qui est posé). Les qualités principales des logements sont qu'ils sont spacieux et proposent des volumes généreux et lumineux. Ils nécessitent néanmoins quelques travaux de rénovation. Les principaux points faibles évoqués sont les problèmes de stationnement, le manque d'espaces extérieurs, et les soucis thermiques et acoustiques⁸⁰.

Ces espaces du centre-ville reconstruit signifient autant de « chez-soi » pour les habitants, le chez-soi pouvant être vu comme le lieu d'enchevêtrement de temporalités différentes (Amphoux et Mondada, 1989, p. 143) mais aussi comme le « *rapport que le sujet recrée sans cesse avec les espaces qu'il parcourt, dans l'élaboration d'un sens qui n'est ni répétition ni identification, mais genèse de structures et de repères produisant un sentiment d'étrange familiarité* » (Amphoux et Mondada, 1989, p. 138). Ces lieux deviennent familiers au fur et à mesure du temps, de l'appropriation, de la connaissance des espaces, des activités quotidiennes qui s'y déroulent.

Les frontières entre les espaces privés, domestiques, et publics sont parfois floues et poreuses : l'observation des seuils, des limites, des abords, des divers « micro-espaces » que l'on retrouve au sein des immeubles permet notamment d'analyser les appropriations des habitants. Entre les balcons occupés donnant sur la rue, les cours d'immeuble peu fréquentées et investies de la part des habitants, en passant par les halls d'entrée parfois devenus, entre autres, le lieu de stationnement pour « le vélo de M.S. » ou encore les paliers des escaliers investis par des plantes et des paillasons, **le privé s'immisce dans le public et inversement.** En effet, « *l'espace domestique dépasse les murs, les fenêtres et les volets pour investir l'espace public, dans lequel il se niche parfois, et avec lequel il dialogue en permanence. Ce qui se passe à l'intérieur et la disposition même de cet intérieur ne se comprennent que dans leur rapport dialectique avec l'extérieur* » (Collignon et Staszak, 2003, p. 8). Plusieurs habitants se sont véritablement appropriés et attachés aux lieux (à l'échelle du logement et du quartier), parfois grâce aux travaux qu'ils ont effectués pour mettre « à leur goût » des appartements « *vieillots* » mais dont la luminosité et les grands volumes sont très appréciés (peinture, remise en état d'une salle de bain, d'une cuisine, électricité...) En fait, comme l'expose J. M. Besse, « *je ne peux habiter un lieu pour lequel je n'ai pas de sympathie. Plus exactement, ma sympathie pour le lieu se manifestera par l'intermédiaire des soins que je lui apporte, par ma façon de l'entretenir* » (Besse, 2013, p. 31). Le fait d'agir sur les espaces, de les agencer, de les « bricoler », contribue énormément à la fabrique du « chez-soi » ; l'appropriation de ces lieux passent entre autres par le soin qu'on y apporte. Olivier Lazzarotti précise aussi que ce sont les habitudes que l'on prend dans un lieu qui participent à le rendre familier (Lazzarotti, 2006, p. 110).

⁸⁰ La situation semble donc proche de celle de Saint-Nazaire, excepté l'état des parties communes, qui semblent en meilleur état ici.

Il y a une familiarité des lieux concernant le logement mais aussi l'immeuble donc, qui accueille également différents types de travaux : entretien, nettoyage et « coup de propre » de la cage d'escalier, de la cour d'immeuble ; travaux de façades (réparation de fissures, ravalement). Dans la mise en œuvre de ces projets, les copropriétaires peuvent être confrontés à quelques difficultés : les entreprises pour réaliser des travaux sont parfois difficiles à trouver et les délais de chantier peuvent être allongés. La petite taille des copropriétés rend complexe la mise en place des travaux, avec des coûts conséquents pour les copropriétaires puisqu'il y a généralement peu de lots dans les immeubles du secteur (moins de 8 en moyenne). Certains optent donc pour des stratégies autour des plannings et des finances, en mettant les priorités sur certains travaux et jugeant certains autres comme pouvant attendre. On l'observe en AG (« tel point attendra finalement l'année prochaine » ; « tel point devient urgent, c'est la troisième AG où l'on en parle, nous n'avons plus vraiment le choix »). Une copropriétaire, Mme Vidal note aussi la volonté *“d'embellir et d'améliorer quand on est propriétaire”*, avec la dimension esthétique qui lui importe beaucoup (elle évoque aussi les hortensias désormais absents qui étaient sur le toit visible depuis sa fenêtre, remplacés par des mauvaises herbes). À l'instar de Denis et Pontille qui évoquent l'entretien et la notion de soin sur les “choses” (Denis, Pontille, 2022), on retrouve ce même phénomène pour les immeubles en copropriétés : nécessité d'entretien et de soin, de “maintenir” en bon état ce patrimoine de la reconstruction, ce qui nécessite une organisation sur du long terme.

On note aussi une préoccupation autour de la sécurité des immeubles, qui peut ouvrir sur de petits travaux, comme raconté par une gestionnaire de copros : *« les préoccupations essentielles c'était vraiment la sécurité, les portes, les accès des immeubles, interphones, les Vigik, des choses comme ça. Il y a beaucoup d'immeubles qui ont supprimé des portes en bois pour mettre de la porte en alu. Donc la première préoccupation a toujours été la sécurité et la propreté et des travaux d'entretien bien sûr. Quand il y a la toiture à refaire ben on refait par la même occasion, souvent on fait l'isolation des combles lorsque l'on refait la toiture ou alors quand c'est les toits terrasses, on met de l'isolant assez performant. Mais bon, ça c'est la logique des travaux mais aller plus loin et faire des travaux qui ne sont pas encore obligatoires, il y a peu de gens qui se sentent obligés ».*

3) Les Assemblées Générales : temps privilégié et étape-clé sur le passé, présent et futur de la copropriété

Nous avons assisté à deux Assemblées générales de copropriétaires en novembre 2023, affiliés à deux des immeubles étudiés pour les monographies. L'une s'est déroulée dans les bureaux d'un syndic professionnel, l'autre au domicile du président du syndic bénévole.

« L'assemblée générale c'est quoi ? C'est globalement se mettre d'accord, ou mettre d'accord tout le monde » (Mme Antoine, syndic professionnel)

L'analyse de ce point d'étape régulier de la copropriété qu'est l'Assemblée Générale, vue comme le moment-clé annuel, permet de rebalayer les points évoqués plus haut. La recherche de Alice Kabriti, *Une démocratie des millièmes : hiérarchie des copropriétaires et investissements différenciés. Enquête ethnographique sur les Assemblées Générales de copropriétaires en région parisienne* décortique ces prises de décisions collectives (liés à des positions différenciées des copropriétaires) qui ont lieu lors de ces temps (Kabriti, 2022). Les AG sont des temps de bilan (comptes et dépenses réalisés ; résultats d'éventuels travaux ; quels éventuels changements d'occupation de l'immeuble) mais aussi de projections (quels travaux prévoir et dans quel ordre ? quelles priorités pour l'immeuble ? quelles évolutions futures du statut des occupants/des bailleurs ?) et de liens sociaux (prises de nouvelles entre copropriétaires dans la rue en sortant de l'agence de syndic, post-AG ; pot organisé à la suite de l'AG au domicile pour le syndic bénévole, autour de champagne et petits fours). Les lieux participent de l'ambiance qui règne lors de l'AG, d'une salle neutre dans les locaux d'un syndic pro au domicile cossu du président du syndic bénévole.

a) Des acteurs conviés pour aider à la résolution de problèmes au sein des AG

Le temps annuel⁸¹ d'AG est une réunion importante pour les copropriétaires évidemment (notamment par leurs votes qui actent des décisions et font avancer dans les choix pour la copro), mais aussi pour les gestionnaires de syndic, notamment au démarrage, puisque c'est lors d'une AG qu'ils sont nommés officiellement. Si les copropriétaires et les syndics sont les premiers acteurs auxquels on pense lorsque l'on évoque les assemblées générales, d'autres en font fréquemment partie : chargés d'opérations de Tinergie (pour présenter un diagnostic technique par exemple), salariée de la CLCV (pour de la médiation notamment), chargé d'opérations de chez Soliha (pour expliquer ce qu'est une OPAH entre autres), ou encore avocat (pour des cas de conflits entre copropriétaires). Une avocate en droit de la copropriété, qui travaille à l'échelle du Finistère, raconte : *« dans l'année, oui, je n'en fais pas autant qu'un syndic, mais j'en fais plusieurs par mois, soit des AG, soit des réunions avec des conseils syndicaux »*. Elle précise que son travail est surtout fait d'un premier volet purement

⁸¹ Il peut aussi y avoir des AG extraordinaires qui s'ajoutent au planning mais nous l'avons peu observé sur le terrain brestois

administratif (droit de la copropriété, avec notamment des règlements de copropriétés à reprendre), et d'un second concernant les dommages et désordres dans une copropriété (droit de la construction et droit des assurances) ; elle évoque rapidement un troisième volet, moins prenant, concernant les troubles de voisinage. Elle est souvent contactée directement par les syndics, et précise : *« on n'a pas un client, si vous avez une copropriété à 100, ben vous avez finalement 100 clients, le syndic, c'est que la tête du syndicat des copropriétaires, mais il faut aller expliquer en assemblée générale les choses et du coup, vous avez autant de clients que de copropriétaires. Donc il n'y a pas de mauvaises questions et tout le monde n'a pas le même niveau culturel de compréhension, etcetera, donc il faut vraiment se mettre à la portée de tout le monde »*.

b) Des postures variées pour ces temps annuels, entre bailleurs et occupants

Lors des AG, on retrouve parfois une scission et des comportements et manières de faire différentes selon les statuts des copropriétaires. Un copropriétaire occupant se plaint : *« ceux qui louent, on les voit jamais aux AG »*. Néanmoins, précisons que cela ne se vérifie pas tant dans les deux AG observées, durant lesquelles plusieurs bailleurs étaient présents. En revanche, notons que ces dernières semblaient relativement bien se dérouler, dans des copropriétés qui « fonctionnent bien ». Cela rejoint le constat des syndics qui sont face à un public qui s'investit dans ce secteur. Prenons l'exemple d'une des copropriétés étudiées : les bailleurs (d'appartements) étaient présents lors de l'AG et cela semblait logique et habituel pour tous les copropriétaires autour de la table. Dans l'autre AG observée, la présence du bailleur des locaux de bureaux au rez-de-chaussée semblait en effet plus exceptionnelle. D'ailleurs, le syndic bénévole souligne particulièrement sa présence : *« vous nous faites l'honneur de votre présence, alors voulez-vous bien être président de séance ? »*. On retrouve ce cas de figure dans plusieurs entretiens réalisés : *a priori*, les propriétaires de locaux commerciaux au rez-de-chaussée des immeubles se sentent moins concernés par la vie de la copropriété et sont moins investis. C'est d'ailleurs ce que l'on retrouve dans les travaux de Brisepierre à propos des petites copropriétés qui *« comprennent une large part de propriétaires bailleurs et de locaux commerciaux. Ceux-ci sont potentiellement moins engagés dans la gestion, et leur intérêt économique à rénover est plus faible (exemple : les bailleurs ne bénéficient pas directement des économies de charges, ni du gain en confort) »* (Brisepierre, s. d.). Cela a été souligné par un copropriétaire : *« les collaboratrices qui travaillent là dans le bureau, elles se gelaient, la chaudière au fioul ne marchait pas »* (entre temps, une chaudière gaz a été installée dans cet immeuble). Notons donc bien la distinction entre bailleurs de locaux commerciaux au rez-de-chaussée par exemple, et bailleurs d'appartements mis à la location pour de l'habitation, qui peuvent avoir des logiques assez différentes.

c) L'AG, une réunion qui se prépare et s'anticipe pour éviter des conflits trop intenses

Ces assemblées générales demandent un temps de préparation non négligeable, et notamment la visite annuelle de l'immeuble par le syndic professionnel : Mme

Antoine explique qu’*“il faut quand même qu'on sache dans quel état se trouve l'immeuble et qu'elles sont les améliorations qu'on pourrait apporter, que ça soit la propreté, la sécurité, l'entretien et ou ça peut être des travaux un peu plus importants”*. Même si ce n’est pas forcément la seule visite de l’année, c’est fréquemment un modèle que l’on retrouve (notamment dans les copropriétés qui fonctionnent bien).

Un gestionnaire de copropriétés explique aussi l’importance des moments de discussions entre copropriétaires au fil du temps, hors temps d’AG ou temps officiel de sa préparation : *« le fait de créer des liens ça facilite aussi la gestion des copropriétés et les assemblées générales puisque comme ils avaient créé des liens, on évoquait un sujet qui était déjà vu entre les propriétaires et il n'y avait plus de conflit »*. En effet, la nature de ces réunions est propice à la cristallisation de certaines tensions et conflits (Kabriti, 2022, p.6). Ces temps de discussion peuvent donc aider pour éviter trop de problèmes qui ressurgiraient de manière violente en AG, comme décrit par une avocate : *« quelques fois, ça peut du coup donner aussi lieu à des assemblées générales un peu musclées, ce ne sont pas toujours des parties de plaisir [...] il y a des AG qui sont mémorables. J'ai des AG mémorables. C'est une micro-société, donc les gens s'engueulent, se fâchent, ils claquent les portes. Oui, il y a un peu parfois des tensions importantes ou alors des tensions aussi entre le syndic et les copropriétaires, ça, ça arrive aussi, parce que justement, peut-être des gens qui sont très impliqués attendent aussi un syndic qui soit aussi impliqué qu'eux et ça, ce n'est pas toujours facile, parce qu'un syndic, même s'il est professionnel, il a plusieurs immeubles à gérer, il ne peut pas forcément être toujours tout le temps mobilisé pour cette copropriété »*.

Cette représentation des Assemblées Générales relativement violentes semble bien ancrée dans l’imaginaire individuel et collectif ; un copropriétaire me dira en riant, en sortant de l’AG dans les locaux du syndic pro, *« vous voyez on ne s’est pas battu, on n’en est pas venu aux mains »* !

d) Des sujets maintes fois traités, aux rebondissements possibles durant une AG

Nous avons pu observer des effets de répétition, de traitements des informations sur des temps longs, des sujets évoqués depuis des années à chaque AG ; en somme des sujets sans surprise ni pour le syndic professionnel s’il y a, ni pour les copropriétaires, mais sans décisions prises. En effet, on remarque dans les deux AG observées des sujets redondants, qui amène une pointe d’ironie ou de lassitude de la part de certains (à propos du règlement de copropriété à actualiser et d’une somme à payer auprès d’un géomètre et d’un notaire, *“ça évitera d’en reparler à chaque AG !”* ; *“si on les paye, OK et allons-y et si on les paye pas, on ne dit plus rien et on boucle cette affaire (rires)”*) ou encore une alerte de la part du syndic (à propos de la réfection de la façade avant à cause d’éclats de béton et de fissures, *“ce dossier dure, aujourd’hui il y a un état d’urgence pour le dernier étage donc il faut décider du lancement des travaux”*). Ces sujets sont réévoqués lors des AG 2023.

Dans le premier cas, il aurait pu être utile d'en parler en dehors de l'AG entre voisins afin d'avancer sur ce sujet récurrent connu de tous, et que l'AG serve réellement de temps de décision. Dans le second cas, ce travail a été fait : rencontre de M. Simon, faisant office de membre du conseil syndical, avec les entreprises, évocation du sujet avec certains voisins et argumentaire sur l'entreprise à choisir et sur le calendrier possible de travaux. On observe alors cette décision travaillée avant la venue en AG. Comme évoqué par Eva Simon, *“au-delà des règles de droit, selon lesquelles l'Assemblée Générale constitue le centre névralgique de la décision en copropriété, les recherches pointent l'importance de l'élaboration de la décision en amont de l'Assemblée Générale : préparation des décisions, mobilisation des copropriétaires, travail de conviction de ceux-ci, etc. L'Assemblée Générale apparaît comme le théâtre où se met en scène une décision longuement travaillée (Lefevre 1999, Brisepierre 2011, Lefevre et al. 2020) »* (Simon, 2022).

Mais selon la gestion, l'état de la copro, et les relations sociales au sein de l'immeuble, certains copropriétaires dénoncent les difficultés à avancer sur certains sujets avec des copropriétaires bailleurs “qu'on ne voit qu'aux AG”, d'autres regrettent que les nouveaux copropriétaires bailleurs des locaux commerciaux n'aient même pas présentés leurs projets de travaux en AG (surtout qu'une AG extraordinaire aurait pu être mise en place malgré des coûts supplémentaires), d'autres encore constatent dans les anciens procès-verbaux d'AG que certains travaux auraient dû être effectués depuis plusieurs années, ayant été alarmés de l'urgence et de la nécessité de le faire.

Au-delà de ces sujets bien connus de tous et avec des décisions dans la continuité des discussions hors temps d'AG, il peut aussi y avoir des rebondissements, des surprises, des changements d'orientation durant cette réunion. En effet, il suffit parfois de peu de choses, d'un « grain de sable », pour que tout s'arrête sur un projet de rénovation par exemple ; un chargé d'opérations de la SEMPI explique : *« on va en Assemblée Générale pour voter, soit la mission de maîtrise d'œuvre, soit les travaux. On sait jamais vraiment le résultat. On a une tendance en général. Mais des fois, ça bascule à quelques voix. Et on sait pas pourquoi, parce qu'il y a un voisin qui a fait du porte-à-porte la veille pour aller voir tout le monde et dire... “Et vous savez pas” et dire une contre-vérité ou n'importe quoi »*. Ce sont des situations que ces chargés d'opérations de la SEMPI ont pu observer sur ce secteur du centre-ville, tout comme l'avocate rencontrée spécialisée en droit de la copropriété. Le chargé d'opérations explique aussi que *“chaque contre-argument, il faut réussir à l'abattre, en Assemblée générale. Il faut avoir une réponse à tout. Il faut pas laisser germer un doute. Ça sera une brèche qui peut devenir, qui peut avoir des conséquences importantes”* pour la suite des travaux par exemple. En définitive, on en revient à cet enjeu primordial de *“poser tout le monde sur un même objectif commun et un chemin pour y aller”* (chargé d'opération de la SEMPI) malgré des intérêts qui peuvent être différents.

Cela permet de revenir au fondamental de “faire copropriété” dans l'objectif de maintenir la valeur de son patrimoine immobilier, qu'elle soit économique ou symbolique (Leone, 2023).

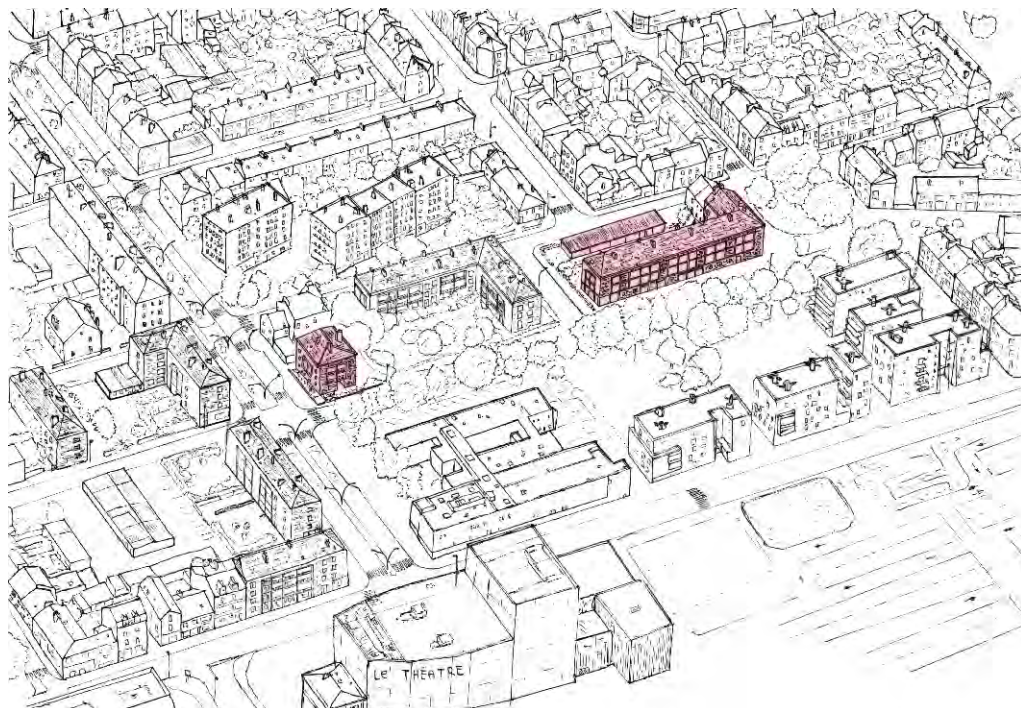
C. Cinq monographies d'immeubles pour approcher les usages sociaux de la copropriété

Nous voyons dans la suite de ce rapport, comment les choses se jouent au sein des immeubles choisis pour faire l'objet d'une approche monographique.

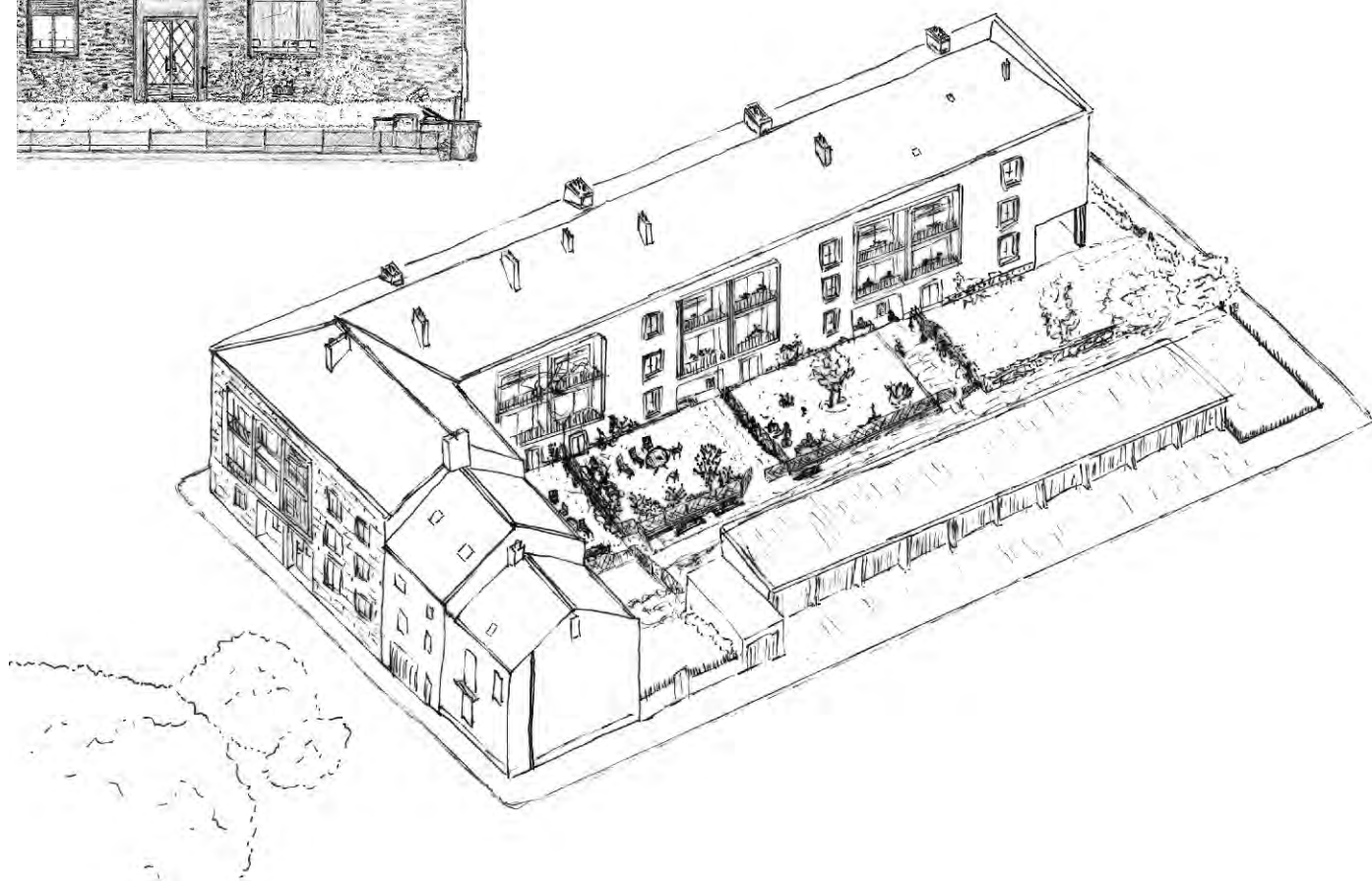
Trois immeubles brestois ont été sélectionnés pour être étudiés de près : volet historique de leur (re)construction, contexte du quartier et de la rue, reportage photographique, dessins, volet sociologique (observations directes et d'AG, entretiens avec les habitants, les syndics), analyse des données de l'Observatoire des Copropriétaires (Brest Métropole, Adeupa), réactions des copropriétaires face au projet Siamorphose lancé par la métropole de Brest, etc. Ces immeubles sont mixtes : ils comprennent des logements et des commerces ou bureaux en rez-de-chaussée. Ils sont tous les trois inscrits dans des ilots fermés et proches d'un espace public (squares). Si de nombreux éléments d'analyse de ces copropriétés ont déjà été évoqués plus tôt, on souhaite restituer ici ces copropriétés comme des micro-sociétés, composées d'ensemble d'intérêts individuels et collectifs, intégrées dans ce secteur du centre-ville brestois. Ces monographies permettent de révéler et raconter la variation des modes de gestion et des usages sociaux dans l'espace et dans le temps.

A St Nazaire, 4 immeubles réunis dans un même ilot, et un immeuble situé dans un angle urbain important ont fait l'objet de notre suivi rapproché. Ils sont inscrits dans l'OPAH redressement, et nous allons voir comment se jouent leurs mises en mouvement, inscrites dans le détail des usages sociaux de la copropriété.

Cette entrée par les usages sociaux de la copropriété nous permet de mettre en avant différents « rapport à l'immeuble et sa gestion » (Richard, 2013, p. 165) entretenus par les copropriétaires de ces immeubles. Les dynamiques collectives sont ici restituées à plusieurs voix. Ces enquêtes sont présentées sous la forme de récits biographiques de copropriété (CF annexes). Nous analysons ci-après, ce que ces portraits croisés nous révèlent de « nos copropriétés à l'œuvre ».



L'Îlot Vénètes
Dessins L.P. Baudet, 2020





L'îlot Vénètes
Façades



1) Usages sociaux de la copropriété dans un ilot mis en mouvement à St Nazaire (Vénètes)

C'est parce que l'ilot Vénètes rassemble, dans un cadre bâti qui se présente comme un ensemble, quatre petites copropriétés différentes dans leurs rapports à la gestion ainsi que dans leur mise en mouvement pour rénover leur immeuble, que nous l'avons retenu pour mener une enquête monographique.

Ces 4 petites copropriétés sont tenues par une même toiture et desservies par une impasse en fond de leurs petits jardins de derrière. En limite de l'opération Villeport, à proximité d'équipements publics importants et d'un square, et intégré dans le périmètre de protection des Monuments historiques rattachée à la proximité d'un Dolmen, cet ilot est dans une situation urbaine intéressante. Derrière les façades identiques se logent des pratiques et des usages sociaux de la copropriété divers, portés par des copropriétaires susceptibles d'entretenir « un rapport à l'immeuble et à sa gestion » (Richard, 2013, p. 165) qui peut varier. Deux copropriétés sont gérées par des syndic bénévoles (20 passage du Dolmen et 3 rue des Vénètes, chacune de 3 lots), deux sont gérés par un syndic professionnel local (5 rue des Vénètes pour 3 lots et 7 rue des Vénètes pour 8 lots). Ces deux adresses en gestion professionnelle ont été inscrites dans l'OPAH redressement dès mars 2021, bientôt rejointes par leurs voisins qui intègrent l'OPAH en février 2022.

Cette mise en mouvement de certaines copropriétés de cet ilot a été un critère qui a pesé dans notre choix. Elle était la garantie d'une mobilisation des copropriétaires autour de leur immeuble, et ouvrait sur de possibles débats entre eux qui nous intéressaient. Le fait que les deux copropriétés en gestion bénévole qui n'étaient pas initialement engagées dans l'OPAH y aient finalement fait leur entrée a été une surprise. Cela n'a pas empêché de révéler des différences importantes dans les mises en pratiques de la copropriété et les usages sociaux des copropriétaires et habitants de ces immeubles.

a) La mise en mouvement d'un ilot et son inscription dans l'OPAH

Une arrivée dans le dispositif OPAH, à l'initiative du gestionnaire professionnel

Les premiers échanges avec les copropriétaires de la rue des Vénètes commencent par une réunion d'information, conduite dans la période de réalisation de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH par l'opérateur Urbanis. Cette réunion fait suite à la diffusion de courriers adressés aux copropriétaires et aux acteurs de la copropriété nazairiens par les services de la Carene, les informant du possible lancement d'une OPAH. La gestionnaire professionnelle du CISN de 3 immeubles sur cette rue (1, 5 et 7 rue des Vénètes) s'en saisit. Cette réunion montre une bonne dynamique des acteurs, avec outre l'implication de cette gestionnaire, la présence d'un maître d'œuvre (Batimex).

Des diagnostics multicritères vont être réalisés, dans le cadre de l'enquête pré-opérationnelle de l'OPAH, sur l'ensemble des adresses de la rue des Vénètes, y

compris sur les copropriétés en syndic bénévoles. Elles apparaissent toutes éligibles au volet redressement de l'OPAH.

Une mise en projet des copropriétés qui commence par un projet de ravalement de façade sur 3 adresses en gestion professionnelle

Les trois copropriétés gérées par le CISN étaient déjà sensibilisées à la conduite de travaux, un maître d'œuvre ayant été mandaté pour des travaux portant sur l'enveloppe extérieure (ravalement de façade, rénovation des balcons, étanchéité). En effet, un certain nombre de désordres sur les façades montraient une forme d'urgence à conduire ces travaux de rénovation. Au 7 rue des Vénètes, des chutes de fragments de façade et la présence d'épaufrures avaient notamment marqué les esprits.

L'inscription de ces 3 copropriétés dans l'OPAH va conduire à l'élargissement du projet de travaux, avec un programme global de rénovation visant une remise aux normes et un gain énergétique supérieur. S'ajoutent le remplacement des menuiseries, le remplacement des portes palières, et l'isolation complète de la toiture qui dépasse la seule révision de celle-ci. « Et là ça commence à tiquer parce qu'on rentre à l'intérieur. » (extrait entretien cheffe de projet Urbanis). La méthode du Sarking (isolation thermique du toit par l'extérieur (ITTE), recommandée pour les toitures inclinées traditionnelles, mise en œuvre directement sur les chevrons ou les voliges, avec un réhaussement de toiture) proposée par le maître d'œuvre pour ne pas impacter l'habitabilité des combles et faciliter la réalisation du chantier apparaît être une technique particulièrement coûteuse, avec un impact fort pour la petite copropriété du 5 rue des Vénètes et un reste à charge trop important pour ses 3 uniques copropriétaires (15 000 €, malgré les 75% de financements couverts par les aides OPAH et de la Carene). Les copropriétaires ont des ressources modestes (au sens de l'ANAH), et un propriétaire bailleur de deux appartements dans l'ensemble Vénètes ne pourrait pas non plus honorer ses quotes-parts.

Deux adresses en copropriété semi-consciente emboîtent le pas de leurs voisins

Des copropriétaires du 20 passage du Dolmen et du 3 rue des Vénètes, en copropriété semi-conscientes (Simaillaud, 2023) se projettent dans un projet de rénovation, à la suite de leurs voisins. Se rapprochant de la Carene pour obtenir des informations sur les aides possibles, ils se voient engagés dans un processus d'amélioration de l'administration de leurs copropriétés qui commence par leurs immatriculations au registre national. La Carene fait réaliser un DMC, mettant en évidence la présence d'un copropriétaire très modeste (au 20 passage du dolmen) et d'un copropriétaire modeste (au 3 rue des Vénètes). Ces deux adresses font leur entrée dans l'OPAH redressement en février 2022, une année après leurs voisins.

Au 20 passage du Dolmen, la vente de l'appartement du premier est, alors, en cours. Des échanges sont organisés entre Urbanis et un couple candidat à l'achat, pour leur expliquer le dispositif de l'OPAH, et les informer d'engagements financiers à prévoir dans le cadre du projet de rénovation de l'immeuble. Cette transparence peut leur permettre de négocier le prix de leur achat, en même temps que l'opérateur peut, de son côté, tester la dynamique de ces acquéreurs vis-à-vis du projet.

L'inscription des copropriétés de la rue des Vénètes dans l'OPAH : une opportunité sous conditions

Nos enquêtes ont majoritairement souligné **la chance de pouvoir bénéficier des aides de l'OPAH** pour conduire des travaux de rénovation de leur immeuble.

L'inscription de leur projet d'amélioration de leur patrimoine dans le dispositif d'aides a toutefois conduit à un allongement important du temps du projet. Il a fallu pas moins de douze mois pour conduire les études préalables et aboutir à un plan de financement, récupérer les devis concernant les travaux qui sont venus s'ajouter au travail initial de l'enveloppe extérieure, organiser les réunions entre copropriétaires pour discuter du projet, et voter à différentes étapes.

Par exemple, au 5 rue des Vénètes :

- une AG s'est tenue au 31 mars 22 en présence du Maître d'œuvre, d'Urbanis et d'une PO (Mme Morais) pour voter un avenant au contrat du maître d'œuvre afin qu'il puisse conduire les études préalables nécessaires à l'avant-projet élargi,
- suit une discussion collective sur le programme global de travaux retenu après que les devis définitifs ont été communiqués en juin 22.
- Sur la base de ce projet de travaux, l'opérateur peut travailler le plan de financement, et soumettre le projet à une étape de pré-instruction par l'Anah locale.
- Urbanis revient en septembre devant les copropriétaires pour leur présenter le plan de financement, afin qu'ils puissent finaliser leur choix de travaux.
- Les professionnels d'Urbanis veillent ensuite à ce que des financements puissent être engrangés au démarrage des travaux, sachant que les aides Anah et Carene ne sont données que sur factures des travaux réalisés. Des dispositifs spécifiques permettent cette avance (La Caisse d'Epargne Ile de France, ou Domo-finances ; Paci-Cap du CISN).

Ainsi, l'inscription des copropriétés de la rue des Vénètes dans l'OPAH a provoqué une année de retard sur la conduite des travaux initialement envisagés par 2 adresses, en gestion professionnelle. Le renchérissement des coûts de la construction intervenu dans cette même période est bien sûr de nature à inquiéter les copropriétaires sur ce glissement temporel. Ce report est cependant à évaluer à la lumière d'un élargissement des travaux conduits, permettant un projet de rénovation global de l'immeuble, à un coût moindre que celui représenté par un ravalement de façade qui aurait été conduit hors OPAH. « Mais c'est pour la bonne cause pour vous, pour aller capter des subventions. »

b) Appropriations et usages sociaux de la copropriété dans un ilot : récits croisés

Les entretiens menés avec les habitants et copropriétaires de l'ilot restituent leur vécu de cette aventure, en l'inscrivant dans les parcours biographiques et dans les

dynamiques collectives à l'œuvre dans les différentes copropriétés. Nous analysons ce que nous enseigne ces récits croisés en articulant logiques patrimoniales et résidentielles, appropriations et manières de voisiner, travail pour l'immeuble (entretenir, administrer), se mobiliser pour l'immeuble et refaire du commun par le projet de rénovation, et interrogeons pour finir les rapports que nos enquêtés entretiennent avec une dimension patrimoniale des immeubles et du centre-ville.

Choix résidentiel et patrimonial

Nos enquêtés de l'îlot des Vénètes montrent la variété des profils des propriétaires et occupants du parc collectif privé du centre-ville nazairien. A différentes étapes de leur parcours résidentiel, ils ont élu domicile à St Nazaire, parfois leur ville d'origine, ou ville dans laquelle ils travaillent, ou ville dans laquelle ils ont souhaité s'installer pour leur retraite. Ils ont tous souligné l'attractivité de ce quartier « du dolmen » : un quartier calme, à proximité des commerces et des services, et proche de la mer ; un quartier mixte avec des familles, des personnes seules et des personnes âgées...

Un couple de jeunes retraités récemment arrivés au 20 pass. du dolmen a souhaité ainsi revenir vivre dans leur ville natale pour une dernière séquence de leur parcours résidentiel, pour vieillir entourés et à proximité des services, dans un appartement suffisamment grand pour accueillir leur famille, et dans un quartier proche du Petit Maroc, où ils ont habité. Ils ont acheté un 87 m² « *On voulait un appartement relativement grand parce que nous, on sortait d'une maison. Donc, on s'est fait plaisir. On a pris un 87 m². Comme ça, on a de l'espace. On a des balcons, même s'ils sont restreints. On a un jardin en bas. On a un espace, quand même, qui ressemble un peu à une petite maison.* ».

Un jeune cadre travaillant aux chantiers navals, a fait le choix, avec son ex-femme, de l'acquisition d'un appartement à St Nazaire au 20 pass. du Dolmen, à un prix raisonnable, plutôt qu'une maison moins confortable. Après sa séparation avec sa femme, pendant environ 10 mois, il occupe seul cet appartement de 110 m², en assumant seul la charge. « *Seul dedans, c'est trop grand et trop cher* ». Il propose de louer des chambres à une société des chantiers qui cherche à loger ses travailleurs détachés, en imaginant y vivre en colocation avec eux. La société ne pouvant pas faire de contrat de sous-location, il décide de louer l'ensemble de l'appartement et déménage pour s'installer à Pornichet avec sa nouvelle compagne, en mai 2022. « *C'est la société qui loue. C'est elle qui me paie. Mais je connais les occupants, ils sont 5, ils ont mes coordonnées.* » Originaires de Croatie, travaillant pour cette société finlandaise, ces travailleurs détachés se sont installés en se partageant les deux grandes chambres (15 à 18 m²). Ils sont présents par périodes, et retournent dans leur famille épisodiquement.

Une retraitée, secrétaire aux chantiers, est devenue propriétaire, il y a près de 30 ans, d'un appartement qui se libérait au 3 rue des Vénètes, dans cet immeuble situé à 100 m du HLM où elle habitait, afin de profiter d'une meilleure accessibilité du logement pour sa mère ayant des problèmes de santé. Elle ne témoigne d'aucun attachement particulier à ce logement, dont elle semble vouloir le plus possible se détacher dans le cadre de notre entretien, elle qui n'est « fière de rien du tout ». Sa

vie est à l'extérieur : « *Le quartier ça va, j'ai les commerces à côté, je vais à pied, je vais chez mon médecin à pied, je fais tout à pied. De ce côté-là, ça va.* ».

Un jeune actif, travaillant dans le commerce du bio, a fait le choix contraint de l'achat d'un appartement dans la ville dans laquelle il travaille, dans le contexte d'un marché très tendu dans la région. Il a, avant de s'installer, conduit d'importants travaux de rénovation de son appartement, pour le reconfigurer et l'isoler, en bénéficiant d'aides. Il envisage cet appartement comme une étape dans son parcours résidentiel, en jouant en même temps la carte de l'investissement dans l'immobilier. « *Je sais que c'est un appartement qui plaît, qu'il est recherché, donc tant mieux, ce n'est pas non plus le mauvais investissement, pour le moment. Est-ce que je retomberais sur mes pattes si je devais le vendre demain, je ne suis pas sûr...* ». Il ne trouve pas vraiment de cachet à son immeuble, mais en apprécie la petite échelle qui lui permet de le percevoir plutôt comme « *une petite maison qui a été mise sur deux étages* ». Il aime aussi son ensoleillement. « *Notre bâtiment, il est baigné de lumière. Là ici, c'est que plein sud, et là c'est l'est, donc j'ai tout le temps le soleil.* »

Une aide-soignante dans un EHPAD, de 50 ans, a vendu son appartement dans un autre immeuble de la Reconstruction, pour profiter d'un jardin accessible depuis ce nouvel appartement en rez-de-chaussée. Une femme quinquagénaire, cadre dans une entreprise à Montoir, a acheté un appartement, au deuxième étage du 3 rue des Vénètes, en étant séduite par l'espace de ce grand logement, la présence d'un petit jardin partagé et est heureuse d'être à proximité de tout et de pouvoir se rendre à son travail à vélo. Un couple de quadragénaires nantais, architecte et notaire, a choisi d'investir à St Nazaire en faisant l'acquisition d'un appartement à rénover dans cet immeuble de l'îlot doté des qualités de l'architecture de la Reconstruction.

Nos enquêtes ont souligné d'une manière générale les qualités de ces appartements, plus lumineux et spacieux que ceux d'immeubles récents. Ils ont ainsi pu évoquer la nécessité de conduire des travaux de rénovation de l'enveloppe extérieure et des parties communes sur ce patrimoine vieux de 60 ans qui n'a jamais été rénové.

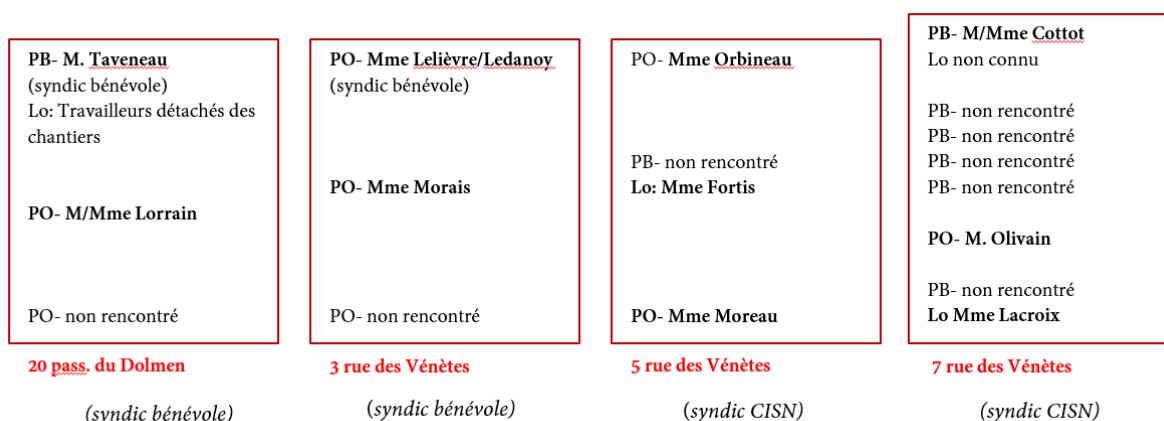


Figure 17 : coupe schématique sur les occupants et copropriétaires enquêtés des 4 immeubles de l'îlot Vénètes



Vue intérieure sur le salon
de Mme F.
(locataire du 5 rue des Vénètes, 1^{er} étage)



Vue intérieure sur le séjour
de Mme M.
(PO au 3 rue des Vénètes, 1^{er} étage)

Vue intérieure sur le séjour de Mme L.
(PO au 3 rue des Vénètes, 2^e étage)



Vue intérieure sur le séjour de Mme O.
(PO au 5 rue des Vénètes, 2^e étage)





Vue intérieure sur le séjour
de Mme M.
(RDC du 5 rue des Vénètes)



Vue intérieure sur la cuisine
M. Mme L.
(PO au 24 pass Dolmen, 1^{er})



Vue intérieure sur le séjour
de M. O.
(PO au 7 rue des Vénètes, RDC)

Des manières variées de voisiner et de co-habiter

Au sein de cet îlot urbain, la vie de voisinage se vit à l'échelle de la cage d'escaliers, avec quelques rares échanges entre habitants des immeubles voisins, quand on se croise dans les jardins d'agrément disposés à l'arrière des immeubles, ou dans la venelle qui les dessert.

Au 20 passage du Dolmen, les rapports de voisinage entre les 3 propriétaires occupants de cet immeuble, qui s'appellent par leurs prénoms, sont très bons. Ils se traduisent également dans la gestion en bonne entente de l'entretien des espaces communs et du jardin. C'est Eric qui prend en charge la tonte de la pelouse, avec sa propre tondeuse « il aime bien ». Par contre, pour la taille des haies qui s'étendent sur un long linéaire dans cette parcelle d'angle, le travail est partagé avec M. Taveneau. Au printemps et à l'automne, ils s'organisent pour que chacun en fasse la moitié. Concernant l'entretien des parties communes, un planning affiché dans le hall organise à tour de rôle le nettoyage de la cage d'escaliers, une fois par quinzaine. Depuis les recompositions intervenues il y a un an (avec le départ de ces deux propriétaires occupants et les longues absences du propriétaire occupant du RDC), c'est Thierry, nouveau propriétaire occupant de l'appartement du premier, qui se charge de l'entretien du jardin. M. Taveneau a demandé à ses locataires d'y prendre part également, mais il n'est pas sûr qu'ils le fassent. *« Je leur ai expliqué qu'on a toujours fait comme cela, Si on fait venir une société d'entretien, les charges vont doubler ou tripler, pareil pour le jardin. Donc franchement, pour ce qu'il y a à faire, ce n'est pas vraiment dans l'intérêt de quiconque. (...) Je ne peux pas les forcer »*. **L'administration bénévole de la copropriété est assurée par le jeune salarié des chantiers, qui a accepté de prendre la suite de son voisin de dessous, ayant vendu son appartement.** *« J'étais alors le seul propriétaire sur place. Cela s'est fait comme cela. Et puis ni les uns ni les autres, on n'a envie de le confier à un syndic professionnel, parce que c'est beaucoup de gestion, c'est vrai, (...) mais dans le cas de notre résidence c'est quand même très peu de choses et si on le confie à un syndic professionnel ça va nous coûter 5000 euros l'année. »*

Le plaisir de partager un petit immeuble avec un petit nombre de voisins fait aussi partie des critères de choix résidentiel, mis en avant par plusieurs de nos enquêtés, et notamment ce couple qui sera déçu de la recomposition de leur immeuble intervenue après leur achat **au 20 pass. du Dolmen** : *« Au départ, quand on a acheté l'appartement, tous les trois appartements, c'était des propriétaires habitants. Quand on est arrivé, on s'est aperçu qu'il n'y avait plus d'habitants. Ils n'ont pas tout dit en fait. Donc on n'a pas cette complicité qu'on pensait avoir avec les propriétaires habitants, Moi, ça me plaisait d'avoir des propriétaires habitants. Je croyais qu'il pouvait y avoir... C'était plus sympa pour améliorer notre quotidien, pour pouvoir avoir une relation. Là, en fait, on en a moins parce que les gens, ils viennent, ils vont. La relation n'est pas la même... » « Nous, on ne voulait pas un appartement avec 60 logements, parce que justement, c'était trop anonyme. Nous, c'était vraiment les trois propriétaires dans un esprit de partage. Donc, on ne l'a pas pour l'instant. »*. Ils évoquent encore un dialogue plus difficile avec des locataires qu'avec des propriétaires. *« Parce que des fois, ça peut être un problème, quand on sait que c'est des locataires, c'est pas la même discussion. On peut*

intervenir contre des propriétaires, mais pas avec des locataires... ». Leurs relations avec leurs nouveaux voisins du dessus, travailleurs détachés des chantiers de l'atlantique, se cantonnent à des « bonjour-bonsoir », sans plus. « Les locataires, là, ce sont des étrangers. Ils vont repartir peut-être dans deux, trois mois. Donc, on ne peut pas créer forcément un... Moi, je ne lis pas amitié comme ça. Oui. Bonjour, bonsoir. Bonsoir, non. J'aime mieux quelque chose de plus... plus fort, quoi. Après, on a été très bien accueillis. On a fait un peu de bruit avec notre emménagement. Donc, forcément, les gens se posaient des questions, on leur répondait. Mais bon, on vient d'arriver, quoi. Nous, on est hyper ouverts à ce qui peut se passer. Et puis, si ça doit être chacun chez soi, ben, ça sera chacun chez soi. »

Au 7 rue des Vénètes, les relations de voisinages sont cordiales, sans plus. M. Olivain nous dresse le portrait de son immeuble de 8 logements, avec une majorité de locataires (5) et seulement deux autres ménages copropriétaires occupants : une femme dans l'appartement du premier « qui n'est jamais là », et un jeune couple avec deux enfants au deuxième étage. Les propriétaires bailleurs le sont de longue date, de même que les locataires en place, qui sont majoritairement des personnes âgées : « ça fait des décennies, en fait ». **Notre enquête exprime lui aussi son souhait un peu déçu de pouvoir entretenir des rapports de sociabilité avec ses voisins.** « *Au début je voulais qu'on se parle tous, je parle avec la plupart de mes voisins, on va dire une moitié, les autres je ne les croise des fois jamais, en fait c'est ça. C'est cordial et ça s'arrête là, chacun un petit peu chez soi. (...) Chacun est comme il est et ça c'est cordial. On ne s'invite pas, on n'est pas comme par exemple, comme je disais, j'ai un ami à 50 mètres entre voisins, ils s'invitent parce qu'ils sont dans les mêmes âges et voilà, c'est peut-être l'immeuble à fiesta... Moi je ne suis pas dans le même type d'immeuble et puis ce n'est pas plus mal comme ça, si on veut des moments tranquilles, je sais que là ma résidence là-dessus, ça ne va pas être mal.* » Les relations sont cordiales et respectueuses, chacun cherchant à limiter les nuisances pour les autres. **La fragilité acoustique de ces immeubles est une chose connue, avec laquelle les habitants composent au mieux pour ne pas gêner leurs voisins.** « *Non ça va, j'entends mon voisin qui marche, un petit peu, parce que c'est parce que c'est des dalles bétons qui ne sont pas très épaisses et c'est du parquet, mais voilà, ce sont les joies de l'immeuble, de toute façon on sait que non, ça va, parce que tout le monde est assez calme, enfin on se respecte, c'est ça en fait, chacun respecte son voisin en fait, tout simplement, c'est pas le cas de chez tout le monde, donc je veux dire, je peux m'estimer heureux d'être dans cette résidence là pour le moment.* »

L'appartement de M. Olivain donne sur la rue, et le petit jardin de devant qu'il n'utilise pas. **S'il a pu penser s'impliquer dans le jardinage des espaces extérieurs rattachés à son immeuble, aujourd'hui assuré par une entreprise extérieure qui ne fait pas toujours à son goût**, il a préféré ne pas se lancer par crainte de devoir prendre en charge continuellement ce travail. « *On paye un jardinier qui vient normalement plusieurs fois par an dans le jardin. Il y a des charges de copropriétés qui sont énormes et le résultat n'est peut-être pas toujours*

à mon goût, c'est certain. Mais si je m'y mets, on va dire oui, lui il fait tout le jardin, allez hop, c'est gratuit. Et voilà, vous voyez, on peut profiter facilement, c'est de ça qu'il faut se méfier. Il faut savoir rester un peu à sa place... »

Au 3 rue des Vénètes, l'ambiance semble cordiale, sans plus, d'après le témoignage de Mme Morais, qui préfère s'investir dans ses relations amicales et familiales. Sa voisine du dessus est en activités et son voisin du dessous est handicapé et sort très peu. C'est elle qui entretient le jardinet de devant et le petit jardin de derrière, occasion de croiser des voisins qui peuvent engager la conversation. Elle peut parler un moment, comme avec cette locataire de l'immeuble voisin, la veille de notre entretien, tout en préservant les limites qu'elle ne souhaite pas franchir. *« Discuter, non pas vraiment. Chacun a ses occupations. On dit bonjour, bonsoir, on parle de tout et de rien. (...) Moi, je ne suis pas pour aller chez les uns, chez les autres. J'ai assez de ma famille et de mes amis. »* Elle a décliné l'invitation de cette voisine récemment arrivée : *« La dame avec qui j'ai parlé hier me dit bon je vous invite alors à un moment donné j'étais occupé au jardin... D'ailleurs j'ai pas fait ce que je voulais faire ! Je vais pas dire qu'elle m'a saoulé mais bon j'ai pas fait mon travail donc elle me dit vous voulez monter boire un thé il était 5 heures non 5 heures moi je ne bois pas de thé. Mais on verra ça un autre jour. Je suis pas la personne à aller... Non, non, moi le copinage comme ça, non, non. C'est pas de mon âge ça. »* Elle n'a pas pris part à la fête des voisins qui a été organisée l'année précédente : *« Moi ce jour-là j'avais une assemblée générale donc je suis allé retrouver mes amis et puis voilà je suis rentrée je sais pas quelle heure il était, une onze et demi. Je suis montée chez moi, ils étaient encore à faire leur petite fête-là mais bon ça m'intéressait pas ! »*

Cette vie sociale atone de l'immeuble n'est pas facile pour la propriétaire occupante récemment arrivée au 2ème étage. Les échanges entre voisins sont quasi inexistants ou réduits au strict minimum, *« c'est-à-dire, bonjour, bonsoir et c'est tout. »* *« Au rez-de-chaussée, c'était un monsieur, enfin c'était loué, c'était un monsieur très handicapé qui habitait, qui depuis est décédé, donc l'appartement a été revendu et là c'est des nouveaux propriétaires qui font des travaux, et que je vois de temps à autre. »*. C'est par son vendeur que Mme L. apprend comment s'organise la répartition des tâches ordinaires. *« J'ai su que la voisine en dessous gérât les poubelles et tondait la pelouse. Et que lui gérât les nettoyages des escaliers. Bon bah, j'ai dit je vais reprendre ça. »* Mais quand Mme L. cherche à engager la conversation à ce sujet avec Mme Morais, elle se heurte à une personnalité particulièrement fermée. *« Je lui ai demandé "est-ce que vous avez besoin d'aide pour tailler les roses ? -Ah non mais ça fait 30 ans que je fais ça, j'ai pas besoin d'aide ». « Bon elle n'est pas sympa, pas très communicante. »* Dans le jardin de devant, *« il y a des cailloux qui séparent »* le carré de chacune, ce qui illustre concrètement la nature des relations à distance que souhaite maintenir la plus ancienne. *« Bon voilà, c'est comme ça. J'ai fait mon deuil ». Les anecdotes ne manquent pas dans le récit que nous fait Mme L. de ses relations avec cette voisine revêche qui illustre la complexité d'un agir en commun, quand la coopération peine à prendre. L'épisode de la pompe de la cave qu'il a fallu remplacer en urgence, à entériner une inimitié réciproque et tenace. Mme M. a fait intervenir son neveu et*

Mme L. lui a fait un chèque pour participer d'un tiers au rachat d'une nouvelle pompe. Elle s'est alors faite vigoureusement reprocher de « n'avoir aucun savoir vivre », pour n'avoir pas rétribuer le neveu par un quelconque cadeau. De son côté, Mme L. considère que cette rétribution n'allait pas de soi, chacun des copropriétaires prenant tour à tour à sa charge de menus travaux réalisables sans en passer par des professionnels, (elle venait elle-même de repeindre toutes les boîtes aux lettres). En revanche Mme L. entretient de bonnes relations avec des habitants des immeubles voisins qu'elle évoque par leurs prénoms. Entre voisines, elles jardinent, aménagent les extérieurs et organisent chaque année une fête des voisins.

Le 5 rue des Vénètes compte 3 appartements, chacun occupé par une femme, deux étant accompagnées de leur enfant. Des trois occupantes d'aujourd'hui, Mme Moreau est arrivée la première. *« Quand je suis arrivée en 2017, il n'y avait qu'une personne qui vivait là. Alors là le jardin c'était la jungle.... Pendant un bon moment, j'étais toute seule à m'en occuper, mais après, avec ma voisine qui arrivait, on a pris ça en charge à 2, plutôt. »* Ce jardin qu'il faut traverser pour accéder au petit hall d'entrée participe à fabriquer et entretenir des liens de voisinage, au sein de l'immeuble, et avec les femmes qui habitent l'immeuble voisin. En tant qu'habitante du rez-de-chaussée Mme Moreau profite davantage du jardin, sur lequel donne directement son salon, que ses voisines du dessus: *« Les autres habitants, ils y vont, mais moins quand même. Moi j'ai ma table, on s'installe, on mange dehors... »* Cette appropriation par l'usage ne semble pas compromettre le caractère commun de cet espace jardin. *« Ben oui parce que le jardin il faut qu'on l'entretienne et qu'on en parle ensemble. On en parle surtout avec ma voisine du 2ème. Donc forcément on a des liens. Et puis on a aussi des liens avec les voisines d'à côté. (...) Pour la première fois, cette année, on a fait la fête des voisins, voilà. Et puis, ben, plein de gens du quartier sont venus : c'était sympa. On a fait cela au bout de l'allée, dans le petit carré, près des garages. »*

À l'échelle de cette petite copropriété, aucune régulation ne semble être nécessaire pour gérer le quotidien : chacune fait ce qu'elle doit ou peut, sans que cela soit un sujet préalablement discuté ou crispant pour les autres. Pour Mme Moreau, nul besoin d'établir une règle pour définir qui sortira les poubelles: *« Il n'y a pas de répartition définie, c'est quand on a le temps. On le fait un peu, si on l'oublie, ben voilà, quelqu'un d'autre le fait. »* La petite taille de l'immeuble et sa configuration - un seul appartement par palier- semble rendre possible une appropriation des communs spontanée et acceptée par toutes. Chacune s'y retrouve : *« Ma voisine quand elle est arrivée a installé ses petites affaires sur le palier. Voilà...ça me gêne pas. Après, heureusement qu'elle habite au dernier étage parce que sur le palier, elle a quand même beaucoup de choses... C'est le dernier hein ! Parce que s'il fallait passer... Si on veut monter et stocker des choses, ben ça limite la place et là comme elle est au dernier, c'est un peu son coin. Voilà. Elle a un palier, moi j'ai le jardin. C'est pas mal. »*

Travailler pour l'immeuble : entretenir, administrer

Assurer le travail de syndic bénévole est une charge que l'on accepte d'assumer, quand est venu son tour, pour limiter les frais que représenteraient un contrat professionnel, alors que le travail à conduire est prenant sans être insurmontable. Un de nos enquêté prend ce travail à cœur, en mobilisant ses compétences professionnelles (chantier de construction navale), et en se formant en prenant part aux ateliers Copro. *« j'ai suivi beaucoup de chantiers effectivement. J'ai l'habitude de ces choses-là. »*. Il assure ainsi ce travail pour l'immeuble bénévolement, y compris les tâches supplémentaires suscitées par la mise en projet de rénovation, en envisageant une porte de sortie, s'il s'aperçoit que cela nécessite d'y passer un temps dont il ne dispose pas, à la différence de son ancien voisin retraité qui pouvait se rendre à la poste à n'importe quelle heure de la journée.

De nouveaux arrivants peuvent se tenir prêts à assurer ce rôle, comme c'est le cas de M. Lorrain arrivé il y a quelques mois **au 20 passage du Dolmen**. Leur installation toute récente les met dans une position d'observation de la manière dont la copropriété est gérée. *« Disons que nous, on écoute. On écoute les propriétaires qui sont dans la copro pour l'instant. On les laisse réfléchir, puis nous, on voit si on suit ou pas. On discute. »* Ils ont pu prendre part à deux réunions dont une AG, et ils suivent l'avancée du projet de rénovation de l'immeuble, en étant tenus informés par M. Taveneau : *« On suit par rapport au rendez-vous qui se passe, parce que c'est celui qui s'occupe de la copro, c'est celui-ci au-dessus. »* M. Lorrain qui, depuis le départ de ses voisins, assume seul l'entretien de la cage d'escaliers, la sortie des poubelles, et l'entretien du jardin semble tout à fait prêt à s'impliquer plus, mais pour l'heure, M. Taveneau garde le leadership et n'a demandé ni aide, ni relais. *« C'est que les choses vont se mettre en place tout doucement. C'est-à-dire que moi, je veux bien m'occuper du jardin, par exemple. Il n'y a pas de soucis. (...) Après, s'il a besoin qu'on prenne des rendez-vous. Mais il n'y a pas encore trop ce lien, encore. Il pourrait nous dire, tiens, va voir telle personne, demande bien une vie. Pour l'instant, voilà, il fait son petit truc. Et puis quand il aura des nouvelles, il fera une réunion. Rien n'est... Voilà. Pour l'instant, tout le monde... se renifle, comme on dit. »* **La copropriété pourra évoluer au fil des expériences acquises par le collectif des copropriétaires. On attend que l'un se forme pour imaginer être soi-même en capacité, ensuite, de prendre le témoin en profitant des acquis du premier formé.** *« Moi, je veux bien apprendre. Mais lui, c'est pareil, il a repris la copro parce que c'était l'ancien propriétaire de cet appartement qui s'occupait de la copro. C'est lui qui l'a toute montée, en fait. Donc quand il est parti, il lui a donné un peu le bébé. (...) Donc j'attends que lui, il gère bien son truc pour qu'il puisse bien me le faire comprendre. Parce que si on galère tous les deux à comprendre le truc, ça ne va pas le faire. (...) Je préfère qu'il murisse sa copro, comment ça marche, et après, ils me disent, voilà, en fait, c'est comme ça que ça se passe. Moi, je ne veux pas me lancer dans un truc si je n'ai pas toutes les ficelles. Parce qu'il y a quand même... voilà, ça fait un peu protocolaire, quand même, quelque part. Il y a réunion, il y a machin, il y a rapport, il y a... Voilà, ça s'apprend. »*

Au 3 rue des Vénètes, la mise en copropriété de l'immeuble s'est faite tout récemment, *« parce qu'il y a eu une directive du gouvernement où il fallait des responsables. Et là c'est juste depuis, ça fait quoi, trois ans, à peine trois ans que*

c'est en copropriété, c'est tout. » C'est Mme Lelièvre, propriétaire occupante de l'appartement du 2ème étage qui a d'abord pris en charge le travail de syndic bénévole. Elle a d'abord repris la démarche d'inscription de l'immeuble au registre des copropriétés qu'avait engagée son vendeur sans être aller jusqu'au bout. « Moi-même, j'ai galéré pas mal ». Elle se fait aider par les services de la Carène en assistant aux ateliers mensuels organisés pour apprendre comment se gère une copropriété : « L'inscription, c'était vraiment compliqué. Enfin, on a finalement réussi avec leur support. ». Mme L. est venue bousculer un modus vivendi tacitement établi entre copropriétaires et voisins qui ne se parlaient pas. Renseignements pris sur la marche à suivre auprès de la Carène, Mme L. a initié la constitution d'un syndic bénévole et organisé des réunions : « Je les invitais ici dans mon appartement, en leur servant un jus de fruits et des gâteaux, pour dérouler les sujets. Donc bon, l'un comme l'autre, c'était la première fois. Moi aussi c'était la première fois, mais il n'y avait pas grand-chose à dire, sinon que je leur avais partagé les chiffrages de ravalement que j'avais fait faire, parce que je trouvais que c'était à faire. Il y a eu aussi, une fois des eaux usées ça n'allait pas. J'ai fait intervenir les vidanges nazairiennes. Il y a un gars qui a remis les tuyaux tout ça, comme il faut. Donc voilà, il y a eu des petits sujets, mais c'était pas énorme. Je leur ai dit « tiens je peux repeindre la porte en bas ». Je dis je le fais mais je veux juste qu'on partage les frais de peinture. « Oui, oui, oui, oui ». Bon, pas chiants mais voilà, ça se passait quoi. »

Pour autant, le démêlement de situations anciennes et problématiques aux yeux de cette nouvelle arrivante s'avère compliqué. « *J'ai passé des heures et des heures et des heures à essayer de remettre ça à l'équerre* ». Ce faisant, elle se heurte à une certaine résistance de la part des deux autres copropriétaires « *On ne payait pas l'électricité des parties communes, mais ça ne dérangeait personne. Le monsieur du rez-de-chaussée m'avait dit qu'on ne payait pas depuis très longtemps apparemment. (...) Les deux m'avaient dit, « non non mais c'est bon, tant que ça passe ». Mais n'empêche que comme moi ils mélangeaient mon compteur avec celui de la copro, ça ne pouvait plus passer. Non et puis c'était pas carré!* »

Il y a deux mois, l'opérateur en charge de l'OPAH-redressement a incité celle-ci à passer le relais de la gestion de son immeuble à un syndic professionnel. « *Oui, je ne sais pas comment c'est arrivé parce que voilà, est-ce que c'est une société Urbanis qui l'a contactée. Et c'est avec cette société que nous essayons de mettre en place ce syndicat. Est-ce qu'on en a trouvé, parce que ce n'est pas facile d'en trouver ! Maintenant je ne sais pas la suite... Moi je ne suis pas spécialement calée pour.* » **Mme Morais dit se tenir en retrait de ces mondes de la copropriété qui semblent lui échapper.** Alors que j'avance qu'en tant que secrétaire aux chantiers de l'Atlantique, elle a sans doute toutes les compétences, elle nous dit que ce travail d'administration de l'immeuble ne l'intéresse « pas du tout ». Elle renchérit en évoquant sa recherche récente pour trouver un gestionnaire professionnel pour la copropriété et son désappointement face au document de 400 pages qu'on lui a envoyé. « *C'est moi qui ai contacté toutes les sociétés qui faisaient du syndic, qui étaient pas tellement intéressées par faire du syndic, parce que madame n'avait pas le temps. J'ai fait mon travail, j'ai fait le job. Le responsable a envoyé les documents pour dire ce qu'il en était : 400 pages, je ne les ai même pas lues, vous voyez, parce que ça m'intéresse pas. Moi j'ai pas fait des études extraordinaires, il y a des termes*

que je ne comprends pas. » Elle a ainsi contacté une bonne dizaine de gestionnaires professionnels de St Nazaire, et a essuyé plusieurs refus avant la réponse positive de Foncia (pour un cout annuel de 1800 euros, qu'elle sait être un cout moindre que ceux pratiqués par d'autres gestionnaires). « Il y en a qui vous répondent bien sûr, qui vous disent "non ça ne nous intéresse pas" il y en a qui répondent pas et il y en a d'autres qui disent "ça ne nous intéresse pas parce qu'on ne veut que des grandes propriétés" Oui, c'est la taille quoi : c'est plus intéressant, voilà. Par contre, Foncia, enfin le monsieur que j'ai eu, m'a dit "nous on prend tout". »

Ainsi, le duo de copropriétaires occupantes du 3 rue des Vénètes se distribuent-elles de manière tacite le travail de la copropriété : Mme Lelièvre s'occupe du travail d'administration de l'immeuble, Mme Morais s'occupe du travail domestique (Kabriti, 2023) et peut venir ponctuellement en renfort de sa voisine sans nous le dire : c'est elle qui sort les poubelles (« Si je ne le fais pas ça n'est pas fait. »), c'est elle qui entretient le jardin de derrière et les roses du petit jardin de devant, le seul qui reste bien entretenu à l'échelle de l'ensemble Vénètes. « -Vous aimez cela ? -J'aime bien, oui, bien sûr, mais bon. Avançant en âge, c'est plus du tout pareil, quoi. C'est du travail, en fait. C'est du boulot ! Je tonds, je coupe les rosiers, je coupe tout : des herbes un peu et puis voilà. Et maintenant j'en fais beaucoup moins... C'est plus vraiment un plaisir. Il faut le faire... » Combien de temps ce travail lui prend-elle ? « Ça dépend de la saison en temps. Ça dépend. Disons, je fais mon travail à l'intérieur et s'il me reste du temps, je descends faire un petit peu de jardin. Quand je tonds, j'en ai pour l'après-midi. ». Elle porte ainsi la valeur de l'entretien des espaces communs, même si cela lui pèse. **Ce travail va de soi ou est invisibilisé, ses voisins ne pensant pas à la remercier : « Je n'attends rien »**. Elle ne se voit pas demander à sa voisine de prendre en charge ce travail encore peut-être mâtiné de plaisir, potentiellement plus pour pouvoir garder la main sur son cadre de vie, que pour préserver le temps de sa voisine qui travaille, comme elle l'avance dans un premier temps. Elle évoque les tentatives de celle-ci d'investir le jardin de derrière et la ruelle collective du passage des Dolmens avec une certaine ironie. « Enfin je veux pas dénigrer quand même, elle avait plein d'attentions avec une voisine, elles ont mis des bacs et des fils : mais pour l'instant il n'y a rien de planté quoi. Elle a mis ses petites plantes là où elle a voulu mais moi ça me gêne pas. Elle s'occupe de ses plantes, ses petits trucs, ses bacs où elle a mis des fleurs ou des légumes, je ne sais pas, mais bon moi ça me gêne pas. » A la lumière de nos observations de ces espaces extérieurs, on perçoit ici une forme de confrontation entre des goûts pour des modes de jardinage (générationnels notamment) différents. « Oui mais bon en plus c'est un passage qui est commun normalement : ça aurait pas dû se faire. Normalement on n'a pas à l'encombrer parce qu'il sert ici, mais il sert aussi tout au fond et la maison qui est au bout. C'est défini dans le règlement. ». **Elle mobilise ainsi dans notre entretien le règlement de la copropriété qu'elle détient et qu'elle connaît. Elle évoque des usages qui contreviennent aux règles de fonctionnement de l'immeuble, en étant critique, tout en énonçant que cela ne la gêne pas.**

En devenant propriétaire, Mme L. est devenue, elle, très attentive à son logement et son immeuble. Elle s'emploie à identifier tous les problèmes techniques et/ou liés à la vétusté et elle prend les choses en main pour y remédier : repeindre elle-même les boîtes aux lettres en mauvais état, contacter des artisans pour un câble qui

pendouille sur la façade, prendre soin de la porte de l'entrée d'immeuble et de sa serrure usée. *« Moi je trouve qu'elle est jolie cette porte (...) Mais le nouveau propriétaire du rez-de-chaussée, lui je crois qu'il voudrait carrément en changer. J'aimerais bien la garder moi. Il faut changer peut-être la serrure, qui est fatiguée, mais... »*. Elle a également commencé à engager des démarches pour l'entretien et la sécurité des garages boxés situés à l'arrière de l'îlot, où elle est propriétaire de l'un d'eux. Elle ne connaît qu'un seul autre propriétaire qui habite également dans l'îlot, et a contacté le service cadastral pour demander les coordonnées des propriétaires des autres garages, *« parce que si le toit tombe, comment faire ? qui contacter ? Donc on m'a dit que ça prendrait quelques jours, mais qu'on allait me donner ça. »* Elle sait que le réseau électrique qui arrive jusqu'à son garage a été bricolé par le précédent propriétaire : *« Bon, au niveau élec, c'était un peu un bricoleur. Du coup, il a fait passer un câble électrique sous le jardin. Il a fait une tranchée, jusqu'à l'autre côté de la rue (...) Donc, je peux passer l'aspirateur dans la voiture depuis mon garage. Et ma voisine peut aussi avoir de la lumière dans son garage. A ma connaissance, c'est les seuls deux garages sur les dix qu'y ont ça. Sauf que, c'est pas trop aux normes je pense, parce que y a un câble qui passe d'une petite fenêtre de ma cave, qu'on voit passer sous la terre, et ça marche. Mais... si un jour je dis, je coupe le câble parce que je veux fermer ma petite fenêtre parce que les chats rentrent par là. Moi j'ai plus de lumière dans mon garage, ça ne me dérange pas. Mais ma voisine, elle a depuis fait installer une porte électrique ! »* La précarité de cette installation « maison », n'est pas sans inquiéter cette habitante soucieuse de la sécurité et d'une bonne entente entre voisins.

Le 5 rue des Vénètes réunit de nouveaux propriétaires, récemment arrivés dans l'immeuble, qui ne connaissent pas encore suffisamment les rouages du fonctionnement d'une copropriété, ni de l'immeuble pour en assurer la gestion. Ils sont satisfaits de pouvoir s'appuyer sur un syndic professionnel, le temps de prendre ses marques. Ils projettent possiblement de s'en passer, une fois les travaux de rénovation conduits. *« Et là, je me suis dit, vu l'ampleur des travaux : non, il vaut mieux que ce soit le syndic qui s'occupe de ça, parce que là, juste à côté, c'est un syndic bénévole. Et du coup, eux aussi peuvent faire bénéficier du « cœur de ville », comme ils appellent, des subventions avec la Carène en partie. Et du coup, une personne de la Carène a conseillé qu'ils trouvent un syndic parce que c'est tellement compliqué les travaux et tout. Parce qu'en plus, ils sont trois sur chaque copropriété. Là, nous, on est trois. Si les gens ne sont pas d'accord, s'en n'occupent pas vraiment, ça tombe que sur une personne : c'est compliqué. » « C'est très compliqué maintenant de gérer un immeuble pour s'inscrire, il y a tout un protocole du syndic là, effectivement on le paye. Mais en plus c'est un vieil immeuble qui n'a pas été géré par un vieux syndic. Nous on est tous des nouveaux propriétaires, on ne sait pas. Moi je ne sais pas où est le compteur d'électricité commune par exemple. Tout ça on n'arrive pas à définir. Donc faire un syndic bénévole en n'ayant pas toutes les informations, ce n'est pas possible. Peut-être qu'après, quand les travaux seront finis, on arrêtera le syndic professionnel, mais je ne suis pas sûre. »*

Au 7 rue des Vénètes, la gestion de la copropriété est assurée par un syndic professionnel, et l'entretien des deux jardins et des espaces communs assuré

par des entreprises extérieures. M. Olivain évoque le rôle important assuré par le syndic professionnel, dans la gestion de l'immeuble et l'administration de la copropriété. Il assure les contrats d'entretien des parties communes et du jardin, et prépare le budget annuel qui comprend notamment le cout du chauffage qui est ici collectif. Il se félicite qu'un budget soit régulièrement provisionné pour faire face à de petites réparations. Les charges de copropriété s'élèvent à 2000 € annuels.

M. Olivain nous raconte comment le syndic joue également « un rôle pédagogique » en reposant les règles de la gestion commune de l'immeuble. *« Quand on a un syndic comme ça, on a donné notre confiance, c'est comme si on confiait un petit peu les clés de notre bien, c'est eux qui vont faire la gestion, c'est eux qui tiennent un petit peu les comptes en disant, bon ben voilà... Parce que moi, si je voulais, je pourrais mettre le chauffage jusqu'au mois de janvier. Bon ben là, c'est commun, donc c'est autre chose. Il faut que ce soit pour le bien-être de tout le monde. On nous a demandé quand est-ce qu'on voulait le mettre, il a été mis la semaine dernière, bon ben voilà. Parce que d'autres avaient peut-être un peu trop froid, bon ben voilà, on le met et voilà, ça commence, l'horodateur commence maintenant. »* Il voit ainsi les apports de **leur syndic professionnel qui leur permet d'avoir une bonne administration et une bonne gestion financière de leur copropriété, évitant des mauvaises surprises et des couts supérieurs pour des travaux qui seraient faits en urgence**, auxquels les copropriétés moins bien organisées peuvent être soumises. *« Voilà, on va dire qu'on a de la chance d'avoir un syndic à côté. C'est peut-être payant, c'est peut-être un coût annuel, mais voilà, on n'a pas de grosses surprises. Quand il y a des choses, bon ben voilà, ils disent on doit changer quatre ampoules, c'est résorbé dans ce qu'on a donné dans l'année. On se n'en rend même pas compte, en fait. Et s'il y a un trop-perçu, soit on est remboursé ou soit c'est réinjecté pour l'année. Comme ça on n'a pas de grosses surprises, on n'a pas des centaines d'euros ou des milliers d'euros qui peuvent nous tomber dessus du jour au lendemain, comme certains, une plomberie qui casse, ils sont obligés d'appeler un plombier, pour les communs, bah, ils paient tout, tout de suite... Donc c'est vrai que, pour certains, on fait tout ce que l'on peut pour vivre chaque jour, c'est quand on demande plusieurs milliers d'euros du jour au lendemain, pas prévu... Nous c'est prévu, on a un budget qui est prévu pour résorber tout ça et qu'on ne se rende même pas compte. A part les gros travaux qui est un autre sujet d'envergure, mais ça, voilà, on s'y prépare, maintenant on sait à peu près les tarifs et, bah voilà, c'est comme ça ».* **L'anticipation des couts de l'entretien de l'immeuble est une des clés pour ce copropriétaire qui souhaite bien faire, en ayant des moyens limités, comme d'autres dans cet immeuble, et plus généralement à St Nazaire, où les copropriétaires sont souvent modestes mais parviennent toutefois le plus souvent à faire face aux frais, comme en témoigne le peu d'impayés.** Pour notre interlocuteur, **le syndic professionnel mobilise les copropriétaires pour la cause de l'immeuble et donne le tempo de débats qui pourraient être très longs.** *« Et quand vous n'avez pas de syndic... Heureusement qu'il y en a un pour donner un tempo pour tout ça. Vous pouvez avoir des personnes, excusez-moi du terme, qui peuvent être un peu plus radines et qui ne veulent pas donner un sou, alors que c'est important, parce qu'après vous pouvez avoir des logements vétustes ou un immeuble vétuste. Il y en a qui sont dans des états de délabrement, parce que personne n'a jamais rien fait, un petit peu comme les anciens propriétaires de mon appartement et je parle des autres copropriétaires*

qui louent, quand ils n'ont rien fait pendant 30 ans... ». Il évoque encore le rôle moteur du syndic pro pour apporter des changements dont certains copropriétaires ne verraient pas nécessairement l'intérêt, et évoque l'installation récente de la fibre qui a pu se faire en allant contre les réticences de propriétaires âgés souhaitant maintenir leurs anciennes antennes TV.



Les communs de l'îlot Vénètes



Les communes
de l'îlot Vénète

La mobilisation collective pour l'immeuble

Voyons comment se joue la mobilisation collective pour l'immeuble par la projection dans la conduite de travaux de rénovation, en soulignant la manière dont ce "processus social" (Brisepierre, 2014) collectif peut être vécu et investi par nos différents enquêtés.

Au 20 passage du Dolmen, les copropriétaires se sont mobilisés pour envisager la conduite de travaux de ravalement de façade, en ayant eu vent des projets des immeubles voisins. Ils se sont rapprochés de la Carène, qui, après la conduite d'un DMC, a pu les intégrer dans l'OPAH-redressement. Les aides ont été déterminantes pour envisager un projet de rénovation plus conséquent : *« on a été accepté par Urbanis et La Carène justement pour bénéficier des aides à la rénovation des façades. Et en fait c'est pour ça qu'on le fait. Sinon concrètement on n'aurait pas les moyens. »* Les aides financières comptent : *« ils prennent 75% des travaux hors taxes, si je ne me trompe pas. Donc c'est une belle économie. Sachant que l'immeuble est un peu abîmé, mais avec un bon ravalement de façade, il va être beau, il va être reparti pour dix ans. Il faut le faire, il faut l'entretenir. »* **Plus fortement, c'est l'accompagnement assuré par l'opérateur de l'ANAH, qui a permis à ce petit noyau de copropriétaires de formaliser un projet de travaux.** Le chargé de projet d'Urbanis a organisé plusieurs réunions pour expliquer le fonctionnement des subventions et les conditions. *« Tant qu'on rentrait dans le cadre de ce que la mairie de Saint-Nazaire peut accepter, on peut faire ce qu'on veut. C'est-à-dire que si les balustrades des balcons sont acceptées, on peut le faire. Si on veut refaire la plomberie, on peut le faire. Si on veut refaire l'électricité, on peut le faire. Et ils ont un package global et ils vont nous dire voilà, tous les travaux de rénovation de votre immeuble sont pris en charge hors taxe à 75%. Et du coup c'est ce qu'on va faire, mais on reste assez simple ... »*

Le bouquet de travaux comprend une rénovation de la façade avec reprise des épaufures des bétons et peinture ; la rénovation des balustrades des balcons, la remise en état de la porte d'entrée, la réfection de l'électricité des communs « qui n'est pas aux normes ». Le remplacement des huisseries et des ouvertures de la cage d'escaliers qui sont en simple vitrage permettra un petit gain énergétique, tout comme la possible isolation de la sous-face du préau pourra permettre de mieux isoler l'appartement du premier étage. **La rénovation énergétique de l'immeuble reste modeste dans ce projet, étant donnée la configuration de l'immeuble, et les contraintes patrimoniales qui empêchent de réaliser une ITE sur la façade principale, dont le cachet du soubassement en pierres est reconnu par notre enquête.** *« C'est sûr que la mairie voudra pas qu'on y touche. Et c'est vrai qu'elle est assez jolie pour des immeubles de la Reconstruction. La partie en pierre, c'est plutôt sympa. Donc ce n'est même pas un truc qu'on aurait envie de recouvrir nous ! »*. Isoler la façade Ouest donnant sur la cage d'escaliers n'aurait pas beaucoup de sens, si bien que l'isolation de l'immeuble apporterait peu pour des coûts de travaux « monstrueux ».

Si une des conditions du programme est de faire appel à un maître d'œuvre et que, pour ce faire, une liste d'entreprises a été communiquée aux copropriétés de l'OPAH, **le parcours des petites copropriétés pour trouver un maître d'œuvre**

susceptible de conduire les travaux de rénovation apparaît bien difficile. *« Une bonne partie de la liste est déjà caduque puisque ce sont des gens d'un peu partout, et certains ne veulent pas faire ce genre de travaux. Certains m'ont dit, texto, « nous ça nous intéresse pas parce qu'en fait le prix qu'on va vous proposer pour qu'on s'en sorte par rapport à un projet aussi important, mais sur une si petite copro, très chronophage en fait mais qui va nous rapporter trois fois rien, on va vous proposer un prix fort et du coup vous n'allez pas l'accepter » Ça je l'ai eu deux ou trois fois. Mais au moins, on sait à quoi s'en tenir. »* M. Taveneau doit relancer un maître d'œuvre qui a accepté de faire une offre. Il s'est bien sûr rapproché de l'entreprise de maîtrise d'œuvre missionnée sur les deux adresses voisines avec l'aide de leur syndic professionnel, mais celui-ci ne pouvant pas assurer les travaux autres que ceux de l'enveloppe extérieure, la copropriété a préféré faire appel à d'autres entreprises. Notre enquête regrette que **l'OPAH n'ait pas permis de simplifier le travail de maîtrise d'ouvrage en agrégeant les travaux à conduire sur les 4 immeubles pour un « package » plus facile à porter auprès des entreprises du bâtiment.**

Au 3 rue des Vénètes, Mme Morais est très prudente pour aborder la question des travaux qui pourraient être conduits dans son immeuble. Elle met volontiers en avant le fait que rien n'est décidé, et qu'elle ne sait pas trop quels types de travaux pourront être conduits, ni dans quelles conditions. Elle sait que potentiellement des aides pourraient leur être allouées *« le gouvernement peut nous octroyer des aides »*. Elle sait que la première étape est de trouver un syndic professionnel, comme le leur a indiqué Urbanis. Elle a également eu vent de difficultés rencontrées par deux autres copropriétés voisines pour s'engager dans des travaux : *« à côté aussi, enfin des deux côtés en fait, ils s'interrogent aussi sur des travaux. Ils ont un syndic qui est le CISN et quand ils font des réunions ils ne sont pas d'accord sur les travaux à faire. C'est ce qu'on m'a dit, maintenant... »*.

Pour elle, les travaux prioritaires concernent l'électricité. Quand elle évoque le ravalement possible elle fait valoir le prix fort à payer pour un sujet qui ne la préoccupe pas. *« Non parce que ça coûte, ça va me coûter des sous. Le plaisir n'est pas à la hauteur des frais. Non, non, non, non, ça peut rester longtemps comme ça encore, ça ne me gênera pas du tout. Ça m'empêchera pas de dormir ! »* A la question de savoir si l'engagement dans des travaux pour l'immeuble est susceptible de peser dans son budget et peut nécessiter des sacrifices, elle répond : *« on verra »*. **Elle souligne le caractère collectif de la décision, et évoque la politique menée par la Carene qui incite à la réalisation de travaux de rénovation :** *« Je ne suis pas seule à décider s'il faut en faire un, il faut en faire un puisque la ville de Saint-Nazaire préconise de faire ce genre de travaux. »* A la question de savoir quels sont les objectifs poursuivis par la Carene dans cette politique elle répond *« Pour rendre la ville plus belle quand même. Ils veulent mettre des couleurs à l'univers public pour faire je ne sais pas... (ton ironique) »*. *Mais qu'en pense-t-elle ? « Oh bah j'en pense à rien du tout ! (avec un ton de colère) »* et elle poursuit *« Alors là, on peut mettre du vert, du bleu, du jaune, de toutes les couleurs, ça m'est complètement égal. Ils font tellement de choses qui sont moches que maintenant... Il n'y a qu'à voir les HLM en face, avec leur structure métallique tout le tour !!! (elle pointe l'immeuble qu'elle a habité auparavant) J'aime plus du tout ma ville ! Vous allez dans des quartiers où il y a un bout de terre, ça y est, il y*

a un immeuble ! » A l'évocation des Ateliers Copro organisés par la Carene, elle dit ne pas être intéressée « Vous voyez, je ne suis même pas allée au cinéma, au nouveau cinéma. » On perçoit chez cette nazairienne une forme de défiance vis-à-vis des politiques menées, en même temps que l'impact des actions conduites sur le terrain par l'opérateur de l'OPAH **qui semble plus s'imposer à elle que représenter une opportunité.**

C'est Mme Lelièvre qui est à l'origine du projet de ravalement de l'immeuble. Force de proposition, elle avait réussi à faire valider en réunion du conseil syndical, un budget pour un ravalement qu'elle jugeait nécessaire. *« J'avais fait aussi venir un architecte de Fouesnant, une dame qui travaille avec la Carène je crois. Coloriste, pour savoir quelle couleur on pouvait mettre, etc. »* Mais le projet d'une rénovation plus globale impulsé dans le même temps par la Carene dans le cadre de l'OPAH a remis en question le fonctionnement en syndic bénévole. *« Mme M. m'avait dit « bon bah puisque c'est ça, on a qu'à passer en syndic pro pour nous aider pour la copro ». Parce qu'elle, elle n'avait pas dans l'idée de s'investir plus et puis comme en bas non plus, (...). Ça n'a pas l'air d'être la panacée. Mais le monsieur qui est le nouveau propriétaire du rez-de-chaussée, il est chef d'entreprise. Et il a une entreprise de diagnostic. (...) je pense que c'est quelqu'un, à qui on ne va pas faire avaler des couleuvres. Donc c'est bien. (...) De toute façon je ne connais personne qui est satisfait de son syndic ! »* Pour le passage en syndic pro, Mme L. a demandé à sa voisine de prendre les choses en main. *« Là j'ai quand même insisté pour qu'elle fasse un truc. J'ai dit "Vous êtes d'accord pour passer en syndic pro et bien cherchez. »*

Finalement, pour Mme L. il est apparu plus logique d'en passer par des professionnels pour des travaux d'ampleur et que le ravalement soit réalisé à l'échelle de l'ilot : *« ou on fait tout, ou on ne fait rien. Et puis il faut essayer de garder l'homogénéité du bâtiment »*. **Elle voit aussi dans ce projet global, la possibilité de lever les résistances internes et d'engager chacun dans l'entretien commun de l'immeuble :** *« l'ancien propriétaire, il était gratte-sous ; et il nous avait dit qu'il n'était pas au courant que les autres propriétaires avaient changé les fenêtres palières (...). Et donc, quand il y a eu ce projet de La Carène, il a bien fait comprendre que, sa fenêtre du rez-de-chaussée, et ben c'est nous qui allions la payer (rire) Et là, madame M. a dit, « et bien certainement pas ! vous la paierez vous-même ! ». Bon, entre temps, elle n'aura pas le choix. L'appartement depuis, a été vendu et on divisera par trois, les frais de la fenêtre du rez-de-chaussée, parce que c'est comme ça. »* A ce jour, un bouquet de travaux se profile. Les modalités de mise en œuvre du projet se précisent sans que les choix de travaux ne soient encore définitifs : *« On peut faire une liste, et puis après faire que la moitié de la liste. Mais pour avoir les aides, au niveau de la Carène, il faut... alors je crois avoir en tête, que pour le ravalement, il faut faire au moins jusqu'aux cheminées les peintures, il n'y a pas une histoire comme ça ? »*

Avec les cas des deux adresses en syndic bénévole (20 pass. du Dolmen et 3 rue des Vénètes) notre enquête nous montre, comment, outre la conduite de rénovation des immeubles, la politique conduite aura également poussé les copropriétaires à mieux formaliser leurs pratiques de la copropriété. *« Et là, la condition numéro un en fait, pour approuver les dossiers par les commissions,*

c'est en fait que les finances soient saines, soient bien détaillées, surtout que les plans comptables de la copropriété soient vraiment bien faits, bien respectés. On respecte vraiment le schéma de la loi et les AG. C'est un truc qui est assez hyper administratif. ». Cette mise en copropriété au 20 pass des Dolmens est encore récente : *« La copro, elle date d'il y a deux ans. Avant, c'était un peu... il n'y avait rien. Mais maintenant, ils ont obligé les propriétaires à avoir une copropriété. Maintenant, on est obligé d'avoir une copro, un syndic. C'est mieux. Il y a des assurances, il y a tout maintenant. »* (entretien M.et Mme Lorrain)

Au 5 rue des Vénètes, c'est le syndic qui est à l'initiative de la mise en mouvement de la copropriété pour envisager la conduite de travaux de rénovation, à la suite de la décision prise par la copropriété voisine du 7. Mme Moreau s'est réjouie d'apprendre que grâce à l'OPAH des aides publiques pourraient permettre de mener à bien ce projet et d'améliorer l'isolation des appartements. *« Toutes les fenêtres du couloir vont être changées. C'est du simple vitrage. Ça rentre dans les catégories de ce qui peut être subventionné. Mais la peinture, non ça ne sera pas... refaire les murs... Ça sera peut-être après dans le temps, mais pour l'instant, non. Chaque chose en son temps. 5...) Moi personnellement je ne pourrais pas assumer des travaux comme ça sans subvention vu le montant que c'est. C'est affolant quoi ! (...) Ce qui est le plus embêtant c'est l'isolation du grenier. Parce que pour faire l'isolation des planchers, il faut qu'ils soient vides et tout le monde a rempli ses greniers. »*

Ce projet réclame toutefois un effort considérable pour une copropriétaire aux revenus modestes : *« On serait subventionné à 75% de nos travaux. Donc c'est énorme ! C'est dans ce sens que moi j'appuie pour faire ces travaux, parce que c'est intéressant. »* Mme Moreau manifeste son impatience alors que le vote de travaux n'a toujours pas été fait : *« Chaque fois il y a quelque chose qui se rajoute, donc les devis sont en cours, et ça retarde, ça retarde, ça retarde. »* Ce qui se joue en coulisse semble lui échapper, avec de longs mois d'attente sans nouvelles données par le syndic professionnel. Elle relate un des derniers épisodes qui a participé au ralentissement du projet, lorsque des copropriétaires voisins (au N°7) ont fait savoir qu'ils ne voulaient plus que les garde-corps des balcons soient changés. *« Ils veulent garder le cachet de l'immeuble. Sauf que tout est à changer puisque c'est très dangereux, il y en a plein qui sont prêts à tomber. Ce qui était prévu c'était un garde-corps un peu moderne, peut-être vitré et tout ça, et ça ils n'en veulent pas. »* Elle précise que ce sont *« les gens du 7 qui avaient convoqué justement l'architecte de la mairie, qui abondait dans leur sens ... parce que je crois qu'ils sont classés ces immeubles-là, je ne sais pas trop quoi... Donc il faut voir. Et du coup, bon depuis, on n'a pas de nouvelles. Ah oui, ça fait des mois que ça stagne. (...) Apparemment c'est une personne du CISN qui a contacté la mairie de Saint-Nazaire pour faire venir l'architecte. C'est un peu embêtant. (...), ça ralentit les travaux et pendant ce temps-là on continue à dépenser des énergies pour rien. Donc voilà, moi j'attends que ça se débloque. »* **Sans prendre vraiment parti Mme Moreau décrit une scène qui a opposé les défenseurs du patrimoine à ceux qui arguaient d'une transformation déjà à l'œuvre :** *« Après le contre-argument c'était là en face: il y a des gardes corps, il y en a à côté, ils sont assez vitrés.*

Chacun a fait ce qu'il a voulu... Comme c'est que des petites copropriétés, tout le monde n'a pas forcément de syndic, il y en a qui sont syndics bénévoles, donc personne ne se consulte, c'est fait comme ça. » Elle pense qu'une touche de modernité ne nuirait pas. Ce qui fait patrimoine dans son immeuble semble être plus rattaché à un savoir-faire qu'à une esthétique, comme cette fameuse charpente métallique dont nos enquêtes ont été nombreux à nous parler.

Au 7 rue des Vénètes, M. Olivain évoque le projet de rénovation de l'immeuble « *qui a été sélectionné par la région (i.e. l'Anah) aussi pour des grands travaux, donc il va subir une grosse transformation cet immeuble, avec des travaux extérieurs comme le changement de toutes les ouvertures, le chauffage commun... Enfin il y a beaucoup de choses qui rentrent en ligne de compte.* » en soulignant son ampleur (la remise en état et le ravalement des façades, le remplacement des gardes corps, la réfection de la toiture et l'isolation des combles et des caves, le remplacement des ouvertures de la cage d'escaliers, et le remplacement des portes palières) et son coût « ***Enfin tout ça c'est un énorme budget !*** ». Les aides financières sont déterminantes, mais ne couvrent cependant pas tout et réclament un engagement fort des copropriétaires « *Si on n'avait pas les aides, on serait sur du 50 000 euros qu'il faut ajouter, mais là on aura des aides, on sera peut-être sur un 15 000 euros, mais il faut quand même les sortir les 15 000 euros !* »

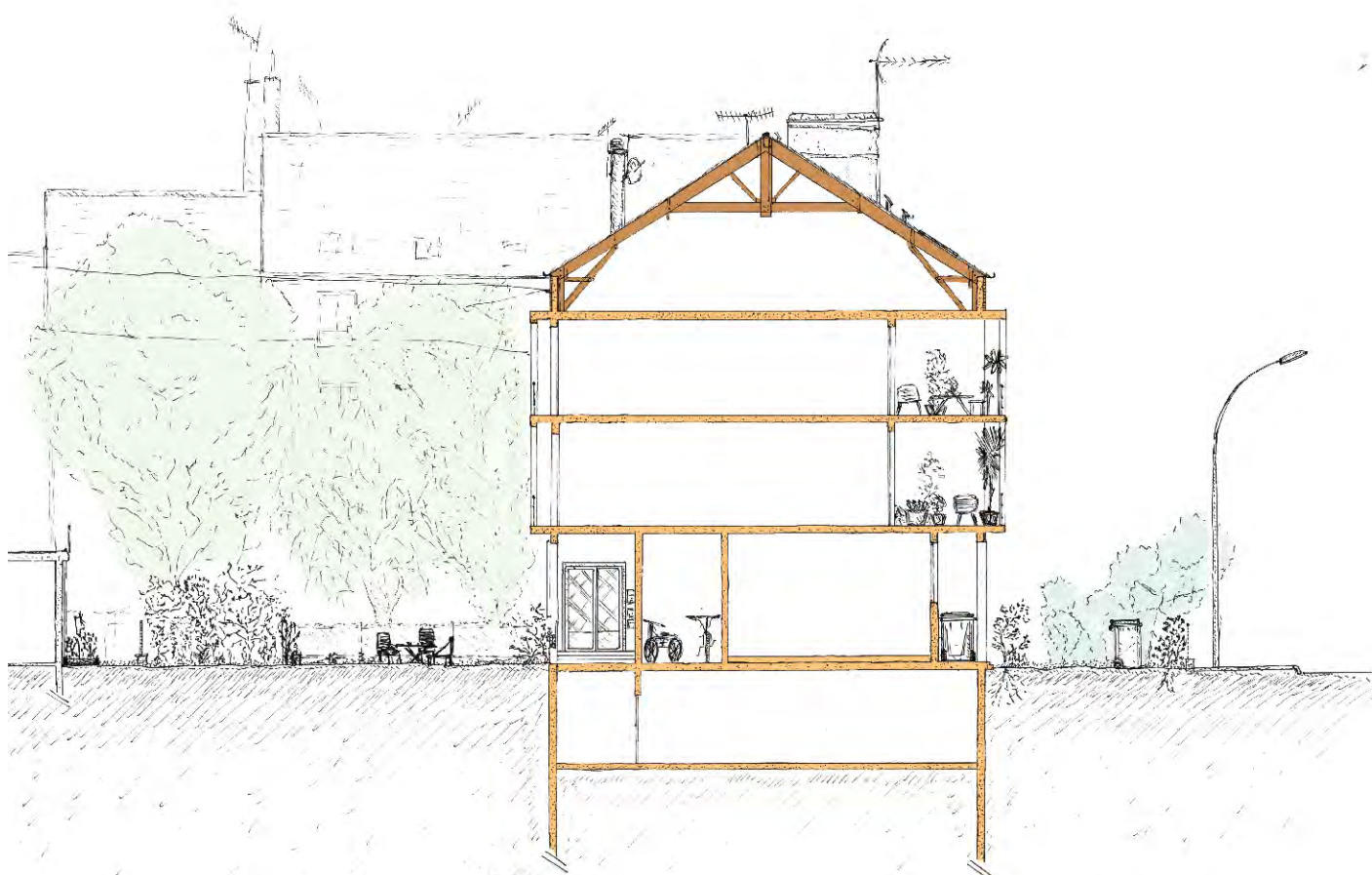
Notre enquête perçoit de manière positive ce projet de rénovation de l'immeuble : c'est quelque chose qu'il convient de faire. « *Donc, c'est pour un bien-être pour tout le monde, au final, on sait que c'est que du plus, ce qui serait bien parce qu'on sait qu'il y a la chaudière qui va être changée* ». **Au-delà de l'intérêt que tous (propriétaires et locataires) pourront y trouver, il n'est plus possible de ne pas rénover cet immeuble pour se préserver d'avaries qui pourraient survenir étant donné l'état technique de la façade avec ses épaufrures de béton qui font peser le risque d'infiltration d'eau ou même de se voir être assommé par un morceau de façade qui tomberait.** Il souligne la chance que l'immeuble ait été sélectionné pour bénéficier d'aides, quand d'autres propriétaires n'auront pas le choix et devront déboursier d'importantes sommes. « *Donc, moi, je me dis si je paye 15 000 au lieu de 50, dans mon malheur, je veux dire que je ne m'en sors pas trop mal.* ». Outre le gain en confort, la diminution des charges de chauffage, et la mise aux normes énergétiques attendues pour la mise en location, **il voit aussi que ces travaux vont également apporter une plus-value.**

Ce copropriétaire pointe **la passivité des précédents propriétaires qui n'ont pas entretenu cet immeuble livré en 1963, avec pour seuls travaux le ravalement de façade réalisé il y a 20 ans**, et avance qu'il n'est plus possible pour les propriétaires de rechigner sur la conduite de travaux. La rénovation de l'immeuble apparaît désormais obligatoire, pour des raisons de sécurité pointées par la Carene et la Région (i.e. l'ANAH). « *De toute façon, ils n'ont pas le choix parce que là, le bâtiment après a été sélectionné par la région, et là, CARENE, de toute façon, on est obligé d'entrer dedans. Donc, que l'on veuille ou non, c'est comme ça. Ça, moi, je ne le savais pas quand j'ai acheté. Bon, maintenant, je sais que c'est pour du plus, ce sera qu'un plus pour le bâtiment parce que là, par rapport à son classement, parce que c'est un bâtiment de 63 quand même* ». **Ainsi, même les copropriétaires**

bailleurs qui ont peu entretenu leur bien depuis des décennies sont contraints d'entrer dans la dynamique du projet : « *Et ben, ils sont rentrés dans cette dynamique, de toute façon pas le choix ! Et il y a des choses où on ne peut plus y déroger, parce que, je vous parlais des éclats de béton, si ça tombe sur quelqu'un, voilà, c'est surtout s'il y a une tempête, ça vous tombe dessus... Il y avait des gros éclats de béton, vous les recevez sur le crâne, je ne donne pas cher de votre vie. Enfin, ça peut être des choses qui sont toutes bêtes, mais là, maintenant, ça devient de la sécurité. Ça devient du bien-être pour tout le monde.* »

L'inscription du 7 rue des Vénètes dans l'OPAH a eu un impact très fort sur le calendrier d'un projet initial qui se limitait à la rénovation de l'enveloppe extérieure. Les interlocuteurs sont nombreux (La Carene, le syndic, et l'ANAH) et viennent ajouter du temps d'étude et d'instruction au temps déjà allongé de la copropriété. « *J'ai tout suivi depuis le début, parce que j'aimerais bien que ça se valide maintenant. C'est à nous les propriétaires de valider. Il y a tellement d'intermédiaires et d'intervenants dans cette affaire.* » Il y a également ici **des rebondissements, comme ce veto mis par la Ville sur les garde-corps qu'ils avaient choisis, trop différents de l'existant.** « *Moi, ça ne me dérange pas en soi, il faut respecter ce qu'il en est* ». Ce qui l'ennuie toutefois c'est le poids de ce type de rebondissement dans le déroulé d'un projet déjà très long. « *Donc il faut refaire des devis et on repart encore sur des déboires, sauf qu'il faut savoir que les devis ont un temps de validité, donc une fois que si tous les corps de métiers, puisque là c'est plusieurs corps de métiers, s'il y en a un qui rend en retard, ça se trouve entre temps, ça fait que l'autre il est déjà plus validé, il est devenu caduc, donc il faut refaire une demande de devis, s'il n'a pas envie de répondre tout de suite, on repart dans des cheminements... Sauf que là c'est la région (i.e. l'ANAH) qui a son nez dedans, ainsi que la CARENE, et on a donc mon syndic qui est dedans, plus nous les propriétaires... C'est quand même nous qui payons à la fin, qui devons accepter aussi certaines choses ou certains montants, ou certaines façons de revoir notre immeuble, parce qu'il y a un budget qu'il faut prévoir, ce n'est pas qu'un seul mois de salaire, c'est plusieurs et plusieurs mois de salaire !* » M. Olivain souhaite que **les choses puissent se faire maintenant rapidement, pour ne pas avoir à se relancer dans une nouvelle demande de devis qui pourraient à nouveau devenir caduques après de longs mois de glissement. Les temps de la copropriété sont très longs** (une réunion tous les 3 à 4 mois) et les temps d'instruction des dossiers de demande de subvention le sont ici aussi. Il craint ainsi que trop de débats ne viennent peser très lourd dans le calendrier, et observe d'un œil prudent ce prof de math à la retraite, devenu propriétaire après avoir été locataire pendant 20 ans qui pose beaucoup de questions, cherche des informations par ses propres moyens, et lance des débats dans les réunions qui pourraient détourner le collectif de décisions importantes à prendre. Le contexte de ce projet, initié avant la pandémie et la crise des matériaux de construction qui a suivi, montre l'impact de l'allongement de cet avant-projet qui s'est accompagné d'un renchérissement des couts. « *Il y a eu une augmentation en 2 ans et demi des coûts des matériaux. Le budget qui était initial avait pris 15 % avec le coût des matériaux qui augmentaient, surtout le métal et autres. Donc y avait 15% par rapport au premier devis. C'est pour ça que j'aimerais bien que ça se valide. Parce qu'au bout d'un moment, on s'est rajouté 100 000 € de plus à diviser par 8.* »

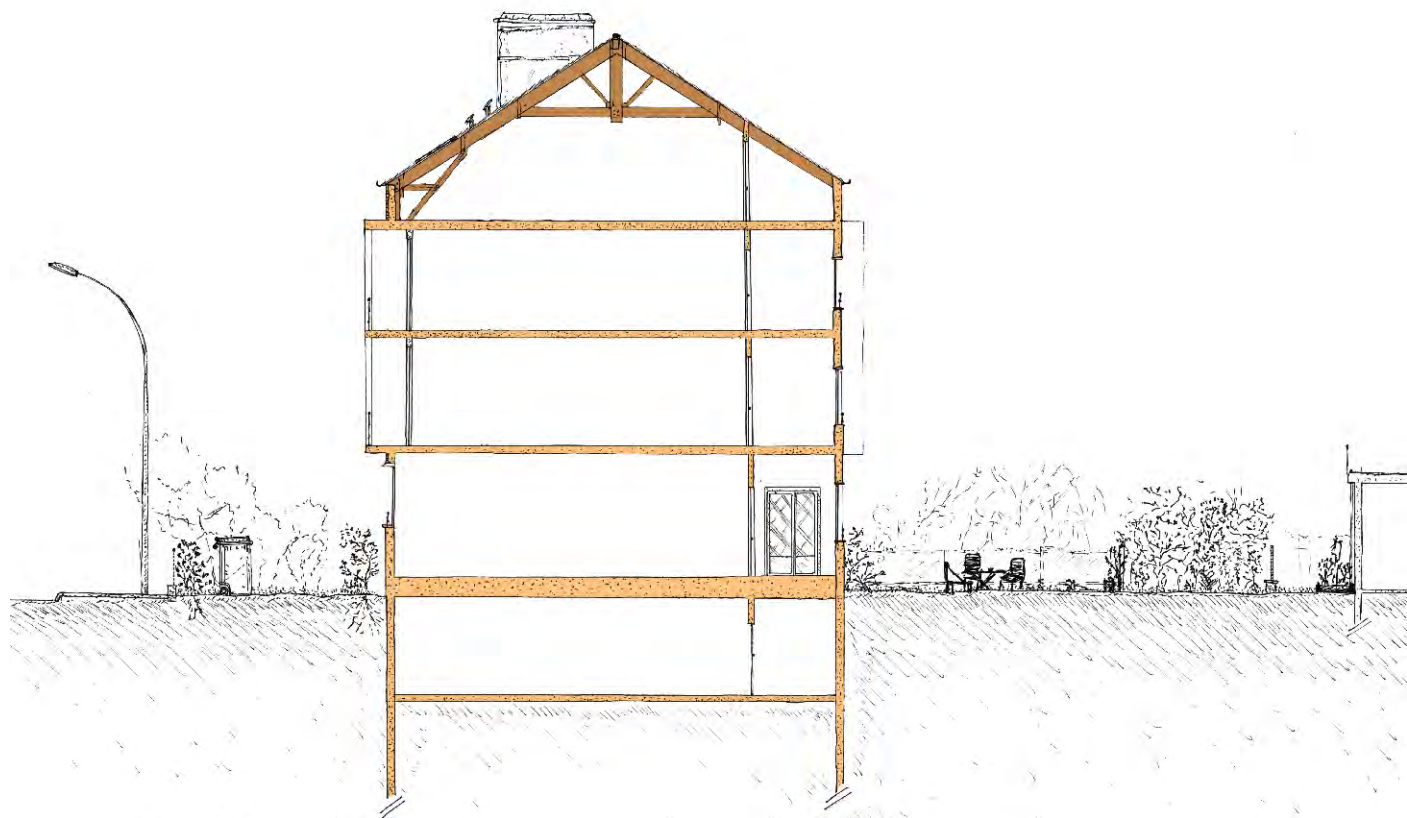
Un entretien mené avec une locataire du 7 rue des Vénètes montre comment les locataires sont tenus à l'écart de cette mise en projet de l'immeuble. Elle en a appris l'existence, au détour d'un échange avec des copropriétaires bailleurs, qu'elle ne connaissait pas. Les locataires que nous avons pu interviewés voient là **une occasion pour les propriétaires d'assurer un niveau d'entretien de leur patrimoine minimum**, en contre-point de la figure du propriétaire qui se fait de l'argent sur le « dos » des locataires. *« Non, non, c'est un appartement qui pourrait être bien, mais il faut le reprendre de A à Z. (...) Non, il faudrait refaire sans doute comme à fait M. Olivain, c'est-à-dire refaire tout et isoler. Et puis, ça permettrait d'agrandir la salle d'eau, parce que, si vous voulez, je sais pas comment ils faisaient les gens avant, mais moi, je peux pas avoir de machine à laver. (...) Je vous dis pas pour le bazar ! Parce qu'en fait, ils font ça sur mon dos, hein, parce que c'est des travaux à eux, mais c'est moi qui paye, c'est moi qui paye le loyer ! »*



Loggia et entrée

Coupes habitées, 5 rue des Vénètes
Dessins L.P. Baudet, 2020

Palier



Discuter le projet, faire et refaire du commun.

Le projet de rénovation est l'œuvre d'un collectif d'habitants (au sens d'acteur profane de la production de l'espace) qui s'organisent ensemble pour mener à bien un projet immobilier, dans lequel certains d'entre eux (propriétaires occupants) habiteront et co-habiteront. Le projet de rénovation réclame un travail de mise en commun, ou de remise en commun de l'habitat, **s'approchant par certains côtés de ce qui peut être observé sur le terrain de l'habitat participatif**, dans ces situations exceptionnelles où l'habitat collectif peut être conçu à plusieurs. En effet, s'il ne s'agit pas ici de concevoir des logements, leur agencement entre eux, et les espaces communs, mais seulement de se projeter dans des travaux d'amélioration matérielle, reste que le projet est bien une occasion de se mobiliser autour de l'immeuble, de son patrimoine et parfois de son cadre de vie, et de s'engager ensemble dans des travaux à conduire collectivement. Il s'agit moins de reconfigurer différemment le privé, le public et le commun dans l'habitat (Servain, 2022), ou de « rêver » son habitat (Iorio, 2013), que de se projeter dans un scénario d'amélioration de l'immeuble qui implique les engagements des uns et des autres copropriétaires. Ces engagements sont financiers, mais sont aussi des engagements en temps à investir dans le projet lui-même, dans les réflexions, dans les discussions, dans les réunions...

Au 7 rue des Vénètes, la présence d'un chauffage collectif fait un minimum commun. M. Olivain l'évoque en soulignant que c'est un sujet qui lie les copropriétaires. Le chauffage représente la moitié des charges de la copro et fait l'objet d'une discussion collective annuelle pour définir la date de mise en route de la chaudière. Si M. Olivain nous dit qu'il pourrait limiter ses charges de chauffage dans son appartement très bien isolé après les travaux d'isolation qu'il a réalisés, il **comprend cependant qu'il est lié ici à ses voisins** : *« Donc, j'ai un appartement qui est super bien isolé, je pourrais éviter de chauffer, mais ben, je paye autant pour mes voisins que pour moi, quoi, ou plus pour mes voisins que pour moi, quoi. C'est le problème des copropriétés, ça, c'est le problème de tout immeuble, quoi. »* **Au-delà, c'est l'ensemble des éléments techniques partagés qui réunit les copropriétaires et nécessite des investissements semblant parfois servir plus les uns que les autres.** Les copropriétaires sont liés et être propriétaire d'un appartement implique d'être soumis à un système de décision collectif et fait peser **le risque de devoir engager des frais auxquels on peut potentiellement ne pas pouvoir faire face.** Ceci est une des raisons d'une préférence pour une maison que M. Olivain a pu mettre en avant dans notre entretien : *« Les maisons, c'est autre chose. Si je n'ai pas envie de refaire ma toiture et que ça fuit à l'intérieur de chez moi, c'est mon problème et là par contre c'est un problème commun. Donc même si le toit là, moi je suis au rez de chaussé, ça n'impacte pas mon appartement, je dois payer quand même pour mes voisins, ce qui est normal, parce que la toiture nous appartient en tous. Donc même si moi ça n'a pas inondé admettons mon appartement, on va payer. Un appartement, le côté compliqué, c'est surtout, en fait payer... On a toujours des charges et on ne peut pas dire, « bon tiens, la façade elle n'est pas très belle, quand j'aurai les moyens, je ferai la façade, je ferai la peinture ou j'appelle une entreprise, là c'est si ça a été décidé. Là, c'est la majorité qui décide, mais si sur les 8 on est 4 à dire oui, les 4 autres qui ne voulaient pas, tant*

pis pour eux, ils vont être obligés d'abdiquer et de dire oui. Et que vous ayez les moyens ou pas, parce qu'il faut penser aussi à ça, tout le monde ne peut pas toujours ! »

Au 3 rue des Vénètes, les discussions sont particulièrement conduites sous le prisme d'un engagement budgétaire qui pourrait être difficile à tenir pour des personnes vivant seules et ayant peu de moyens. On se limite au minimum : la réfection de la façade et l'électricité des communs.

Au 20 passage du Dolmen, le projet de rénovation de l'immeuble est l'occasion de réfléchir à ce qui fait commun dans un immeuble, et à ce qui relève du confort des uns ou des autres, dans une forme de juxtaposition de propriétés, en décalage avec les pratiques de la copropriété. Ainsi, la rénovation complète de l'appartement du RDC, il y a deux ans, avec des aides spécifiques pour lutter contre l'insalubrité pèse dans les réflexions de ce trio de copropriétaires. *« Lui, la rénovation énergétique, malgré qu'il soit au rez-de-chaussée avec le hall, avec tout ça, lui, ne bénéficie pas de l'apport de la façade plein sud. Moi, je sais qu'au deuxième étage, j'en bénéficierais à fond. (...) Donc lui, légitimement, il pourrait nous dire, « je ne sais pas pourquoi, moi, au lieu de dépenser 2000 euros pour la façade, je vais en dépenser 7000 pour isoler par l'extérieur, alors que mon appartement est parfaitement isolé à l'intérieur ». Et nous, dans les étages, on aimerait bien pouvoir faire de la rénovation énergétique, mais techniquement, c'est hyper compliqué sur notre immeuble. Pour un cout fort, on n'aura qu'un gain qui ne sera pas optimisé parce que la façade Nord ne pourra pas être isolée. »*

Au-delà, nous apprendrons à l'occasion du COtech d'octobre 2023, que les deux copropriétaires moteurs dans cette dynamique de projet s'entendront pour accepter de diminuer la part de leurs aides au titre du syndicat pour en faire bénéficier leur voisin, copropriétaire modeste, dont la situation a été dévoilée par l'ingénierie sociale de l'OPAH.

Notre entretien, récent (avril 2024), avec une copropriétaire bailleur du **7 rue des Vénètes**, dotée avec son mari, d'importantes compétences pour pouvoir porter un regard critique sur le projet de rénovation de l'immeuble et son processus, dans le contexte spécifique de l'OPAH, nous mène à souligner **les controverses qui peuvent intervenir dans les débats suscités par la mise en projet, entre copropriétaires, mais aussi entre le collectif des copropriétaires, le syndic professionnel et possiblement les entreprises**. Notre enquêtrice est architecte-urbaniste et exerce une activité de conseil à Nantes, où elle habite avec son mari qui est lui-même notaire. Pour investir et réaliser eux-mêmes les travaux de rénovation d'un appartement préservé de toute rénovation malheureuse, ils ont fait l'acquisition de ce 70 m², il y a 14 ans. Ils en assurent eux-mêmes la gestion, afin de pouvoir choisir leurs locataires. Ils ont pu observer le renouvellement et le rajeunissement des copropriétaires de l'immeuble, majoritairement bailleurs (5/8) qui ont, comme eux, investi pour leur retraite. Parmi les 3 propriétaires occupants, l'un est employé des chantiers et vit seul, un autre loge sa fille et le troisième a récemment mis en vente son appartement. Mme Cottot connaît peu les copropriétaires qu'elle ne voit qu'une fois par an à l'occasion des AG convoquées

par le syndic professionnel. Elle constate la bonne entente au sein de cette copropriété-institution, le peu d'abstention dans les votes, avec une qualité de dialogue qu'elle renvoie à « un bon sens nazairien ». Elle-même reste discrète concernant ses activités et celles de son mari, tout comme le sont les autres copropriétaires. **Mme C. a pu observer les compétences d'un copropriétaire qui travaille dans le bâtiment, peut-être aux chantiers. Elle sait que d'autres sont multipropriétaires et tirent de ces expériences de véritables aptitudes,** comme dans la lecture de devis de travaux, par exemple.

Le caractère limité des moyens de chacun compte dans leurs échanges : **tous s'accordent pour réparer plutôt que de remplacer.** Depuis la mise en mouvement de la copropriété pour conduire des travaux, dans le cadre de l'OPAH, ils sont dans une recherche d'économie du projet, *« alors que le syndic ne nous y emmène pas »*. Elle observe un syndic qui *« gonfle les travaux sans faire le tri de ce qui convient, de ce qui est utile, de ce qui est réglementaire et de ce qui est superflu. Ils nous envoient tout. On a des sommes énormes et les devis sont incomparables. En fait, on est obligé de faire leur boulot ! »*. **Elle adopte alors une position d'experte discrète, et voit qu'« il y a vraiment un enjeu évidemment d'accompagner les propriétaires pour les orienter sur les travaux à engager, mais il y a aussi un gros travail à faire auprès des syndics ! »**. Son mari a, de son côté, repréciser les termes de la loi que mettait en avant cette gestionnaire professionnelle pour, sans doute, mobiliser les copropriétaires bailleurs afin qu'ils conduisent des travaux, mais, en les menaçant de ne plus pouvoir louer leur bien s'ils ne faisaient pas le maximum. Or, M. et Mme Cottot savent qu'un changement des menuiseries des appartements suffit à obtenir un classement D (qu'ils ont eux-mêmes obtenu pour leur appartement selon le diagnostic DPE qu'ils ont fait faire).

Certes, l'immeuble est vieillissant, commence à renvoyer une mauvaise image depuis l'extérieur, et nécessite la conduite de travaux, mais le choix de travaux doit être fait à l'aune de critères à définir par les copropriétaires, et, pour notre interviewée, **dans le respect de l'économie de matière par souci écologique, ainsi que sans dénaturer ce patrimoine architectural.** Exit le remplacement de la porte d'entrée par un modèle de catalogue; exit le remplacement des grilles du petit jardin. Le changement des huisseries des communs ne semble pas non plus nécessaire : *« Est-ce qu'il faut qu'on chauffe les parties communes ? Parce que c'est ça aussi. Faut-il qu'on soit en t-shirt l'hiver dans nos apparts ? Ben non. Enfin, ça dépend. C'est sûr, si on veut mettre du 25 degrés. Mais il y a peut-être aussi des habitudes à... Enfin, je veux dire, on peut avoir un pull quand même l'hiver chez soi. Enfin, c'est pas... Bon, ben, c'est un gros, gros travail de pédagogie à tous les niveaux. Donc c'est un chantier énorme ! »*. Elle regrette que **le diagnostic fourni dans le cadre de l'OPAH ne porte que sur les parties communes, se privant ainsi d'une lecture d'ensemble nécessaire et ajustée aux pratiques différenciées des espaces.** Elle pointe une **approche trop technique du sujet**, par l'opérateur de l'OPAH qui présente un bouquet de travaux maximal, et est soutenu par le syndic professionnel argumentant : *« - Ne vous inquiétez pas, tout va être pris en charge. - Mais non, moi je ne trouve pas ça normal qu'on dise ça. Tant mieux qu'il y ait des prises en charge. Mais on ne fait pas des travaux parce qu'on a des prises en charge. On fait des travaux s'ils se justifient, s'il y a un intérêt. »* Pour notre enquêtée, cette lecture trop technique du projet d'amélioration de l'habitat verse

dans le gaspillage, y compris de l'argent public. Cette façon de faire lui apparaît au risque de l'échec de cette politique. Elle fait l'hypothèse d'une incompétence voire d'une manipulation de la part du syndic, qui pourrait trouver une explication dans **la rémunération de celui-ci au prorata du montant de travaux**, « *ça ne devrait pas être comme cela* ».

Certains copropriétaires s'inquiètent de leur marge de manœuvre économique et ne sont pas sûrs de pouvoir rester propriétaires de leur appartement, à l'aune des coûts de travaux qui seront votés. Elle sait que les autres copropriétaires sont plus soucieux de leur porte-monnaie que de la préservation du patrimoine, mais qu'ils sont aussi sensibles à la valeur de leur bien. Pour construire les discussions collectives du projet de rénovation, Mme Cottot met avant le cachet de l'immeuble qu'il faut préserver : « *ce bâtiment fait partie d'une époque et c'est ce que l'on recherche aujourd'hui.* » Elle s'emploie, depuis sa place un peu extérieure, à faire valoir cette qualité architecturale et met en garde les copropriétaires sur des choix de modifications qui dévaloriserait leurs biens : « *du coup, on les vendra moins bien. Moi, je me suis dit que je vais aller là-dessus sur l'argument un peu économique, je veux dire financier. En fait, c'est une valeur ajoutée. - Vous, en tant que nazairiens, vous ne le voyez pas forcément. Nous, on est... (ils savent qu'on habite Nantes) venu à Saint-Nazaire pour ça, donc ce n'est pas pour gommer cette écriture* ».

A ce sujet, elle s'est « frictionnée » avec le syndic, qui proposait le remplacement des garde-corps en métallerie par du Bugal vitré. Elle a interpellé la ville qui s'est ensuite tournée vers l'ABF, concerné par les changements d'aspect extérieur dans ce secteur sauvegardé du Dolmen, puis a fait intervenir son architecte-conseil, afin d'exposer aux copropriétaires, lors d'une réunion sur place, les raisons d'un refus du changement de garde-corps tel que proposé par le syndic et l'entreprise de maîtrise d'œuvre. Ces questions posées dans le cadre du projet de rénovation de l'immeuble ont mis à jour **des controverses dans les goûts architecturaux** : pour beaucoup de copropriétaires « *le Bugal ça fait propre et moderne (comme sur les immeubles de la Baule)* ». Une des voisines lui a même dit : « *On n'en a rien à faire de l'esthétique, de toute façon ça ne peut pas être plus moche ce bâtiment, donc autant moderniser quoi!* » Mme Cottot fait cependant l'hypothèse que petit à petit les nazairiens pourront s'acculturer à une lecture de leur patrimoine architectural : « *Pour l'instant St Nazaire c'est pour le travail. Le rêve est ailleurs...* »

Patrimoine, patrimoine, ou ressources pour loger les gens ?

La question de savoir quels rapports nos enquêtés entretiennent avec une dimension patrimoniale de leur immeuble se pose sur l'ilot enquêté, et s'inscrit ici dans l'ensemble des rapports à la ville de St Nazaire et à ses institutions.

Si l'idée d'avoir affaire à un patrimoine n'est jamais mise en avant par nos interviewés, plusieurs ont pu reconnaître les qualités architecturales de leur logement. « *Ça fait des beaux logements, spacieux, lumineux. Et un T3 ou un T4 de 110 mètres carrés, à notre époque, ça serait introuvable. A Saint-Nazaire, il y en a partout. Tout ça, c'est un avantage, la Reconstruction. Ils ont fait des immeubles qui étaient modernes pour l'époque, qui ont des beaux volumes, des*

belles ouvertures, et qui sont quand même pratiques à vivre. (...) Je n'ai pas d'attachement particulier à l'architecture de la Reconstruction » (entretien M. Taveneau). Ces propos sont souvent suivis du constat du caractère décrépi des immeubles et de l'opportunité de rénover ce parc qui fait ressource pour habiter : *« En l'état actuel, franchement, ça avec les immeubles autour, jaunes et délabrés, c'est moche en fait quand on arrive là. Si on ne juge que le livre par sa couverture, on se dit "ah bah non, en fait, on ne peut aller là". Et les immeubles, il faudrait juste les repeindre. Et là, c'est pareil, une fois rénové, ça va être trop bien. »* (entretien M. Taveneau).

Ainsi, au 20 pass. du Dolmen, on est prêt à reconnaître une qualité architecturale au soubassement en pierres dont la préservation oblitère le niveau de rénovation énergétique du projet, en interdisant la réalisation d'une ITE. Par contre, on se plie un peu à contrecœur à un remplacement des garde-corps à l'identique, demandé par la Carene : *« Après l'atelier on avait discuté un peu de ça, je lui avais dit que je reprenais le dossier, que Eric vendait son appartement, etc. et on a parlé des balcons et elle m'a dit "il y a de fortes chances que la mairie refuse". Et je lui ai dit "c'est bête parce que franchement l'immeuble est sympa, on va le rénover, il n'y a pas de soucis, mais enfin je ne vois pas où est l'intérêt de garder cette grille métallique toute rouillée, moche, juste parce qu'elle est de 1964". On a fait des choses plus belles à cette année-là que d'avoir des espèces de treillis métallique à la place des rambardes de balcon. Mais bon, ça c'est mon point de vue... »*

Sans partager un gout pour cette architecture, M. Olivain, **au 7 rue des Vénètes**, comprend cependant les actions de protection menée par la ville : *« Donc, ils essaient de garder comme un patrimoine, c'est normal, ça fait partie de l'histoire, Saint-Nazaire a été complètement détruite, cette ville a été complètement détruite. Qu'ils veuillent respecter après tout ça, oui, je comprends... je comprends, que ce soit beau ou pas. »* **Il a, en effet, du mal à voir une qualité esthétique aux immeubles de la Reconstruction, même s'il reconnaît quelques efforts faits, comme une harmonie tirée d'une opération d'ensemble :** *« Moi Saint-Nazaire, honnêtement, je trouvais ça très moche ! Alors les immeubles après-guerre, on sait que ça a été le même constructeur, on voit qu'il y a eu quand même une harmonie, même avenue de la République, quand on parle de la guerre et autres, on voit bien qu'il y a eu quand même le même constructeur, alors bon, au début, je n'étais pas très fan, maintenant, j'y habite, oui, on s'y habitue. »* Comme d'autres enquêtés, il nous dit parvenir à s'habituer à ce cadre architectural, à l'usage. Il aimerait, nous dit-il, pouvoir mettre un peu de couleur sur son immeuble, comme cela a pu être fait sur certains immeubles avenue de la République. Cependant, il se pliera au choix collectif fait, d'une couleur neutre pour le ravalement de façade. M. Olivain **met surtout en avant la qualité des constructions de la Reconstruction dont il est témoin, et qui a été confirmée par les différents diagnostics portés sur son appartement et sur son immeuble, ainsi que par les entreprises qui sont intervenues sur le chantier de son appartement.** *« On voit bien que c'est de la bonne construction, mais bon, c'est daté, quoi. »*

A un niveau urbain, le charme tout particulier de cette ville est évoqué par plusieurs de nos enquêtés : une ville industrielle, animée par les activités des

chantiers navals, et les grands paquebots en construction dans le paysage. Cette histoire, certains en font clairement partie, eux qui sont originaires de cette ville et l'ont vu se transformer. Ils soulignent la mixité de cette ville, où on ne fait pas de chichis, et dans laquelle on a le souci de « loger le peuple », dans la tradition d'une ville ouvrière, mais aussi en écho avec l'histoire du traumatisme des bombardements, et le sauvetage représenté par la Reconstruction, qui a dû être efficace pour reloger les nazairiens.

Ainsi pour M. et Mme Lorrain, le centre-ville est construit dans « **un style qui ne plait pas à toute monde** », mais qui se justifie par la nécessité qu'il y avait de reconstruire avec peu de moyens. Ils ne mettent pas en avant de caractère patrimonial, mais soulignent la valeur d'usage d'un parc avec ses atouts. *« Il y en a beaucoup qui n'aiment pas, c'est à l'américaine. C'est un style, puis à l'époque... De toute façon, il n'y avait pas le choix, c'était comme ça. Il fallait bien faire avec les moyens qu'il y avait. Moi, ici, j'étais surpris que la charpente est une charpente métallique. Et tous les montants de porte qu'il y a ici, c'est métallique. Donc avant de changer une porte, il faudrait réfléchir... Mais c'était comme ça il y a un style. Maintenant, il faut le rénover, c'est sûr. »* Ils marquent la nécessité de rénover ce parc « très vivable » avec des appartements « en bon état » avec « une superficie plus qu'effective », et le souhaitent accessible à tous : « on ne veut pas être des privilégiés ». Ils évoquent la politique menée par la Carene dans ce sens, et citent les opérations de la concession centre-ville, et un nouvel immeuble réhabilité à côté du commissariat que M. Lorrain vient de découvrir. La dynamique de construction de nouveaux immeubles dans le tissu mutable peut, de son côté, faire craindre qu'un immeuble mal entretenu fasse l'objet d'une opération de démolition reconstruction : *« Faut rénover avant que ça tombe, hein. On voit tout ce qui se passe autour. On voit que ça commence à tomber un peu partout. »*

Mme Morais, nazairienne d'origine, qui a grandi dans les baraquements des camps allemands où ont été relogés ses parents originaires du quartier de Plaisance, 2 ou 3 ans après sa naissance, évoque l'histoire de cette ville, à l'architecture de laquelle elle commence à s'accoutumer. Celle-ci porte les traces de la nécessité de reconstruire vite pour loger les nazairiens. *« St Nazaire a été détruit à presque 90%. Il a fallu reloger au plus vite. Ils ont reconstruit avec des architectes qu'il y avait à cette époque-là. Et puis il fallait faire vite et bien. C'est pas si mal que ça, finalement... Au moins, c'est une ville où les rues sont bien définies à angle droit. Il n'y a pas de virages, il n'y a pas de côtes, c'est plat. On ne peut pas faire autrement parce que le départ de la ville de Saint-Nazaire, c'est le petit Maroc. Donc Saint-Nazaire s'est construite plus ou moins sur des marais. Ça a été remblayé et tout ça. Et à un moment les constructions ça a été un peu style russe, c'est comme la soucoupe, à côté de la mairie. Bon ben... on s'y fait ! Avec l'habitude on ne fait pas attention. C'est comme ça. Saint Nazaire, ça a été une belle ville. Il y avait des beaux bâtiments, il en reste encore quelques-un, mais on ne peut pas refaire à l'ancienne. »*

Si nos enquêtés pointent souvent le caractère décati des constructions du centre-ville et la nécessité d'intervenir, ils sont également nombreux à évoquer les transformations positives de cette ville, durant les dernières années, avec des aménagements des espaces publics et notamment ceux du front de mer qui donnent

le ton d'une revalorisation importante. La présence de la mer, c'est aussi ce qui rend cette ville moyenne plus attractive, et explique les importants changements que Mme Morais n'apprécie pas forcément. « *Dans mon secteur ça va, mais il y a des secteurs où non, j'aime plus trop cette ville, c'est du n'importe quoi.* » Elle cite des secteurs qui se sont récemment densifiés, avec la création de nouveaux quartiers, et des rues qu'elle ne connaît même pas. « *On parle de faire un immeuble de je ne sais combien d'étages, au Petit Maroc : c'est complètement n'importe quoi ! Ce ne sera pas des HLM bien sûr, ce seront des résidentiels. (...) Les Nazairiens, enfin, le peu qui reste je pense, ne trouvent pas à se loger. Les jeunes ne trouvent pas à se loger parce que c'est trop cher maintenant les locations puisque c'est vendu à des gens qui veulent profiter de la cote un peu en retraite. (...) Parce que les prix même pour acheter à Saint-Nazaire, ils ont quand même bien augmenté. Oui donc ça peut avoir un impact sur la population. De Nantes à Pornichet-La-Baule, on reçoit des petits bouquins sur les maisons, les trucs à acheter vous n'avez pas grand-chose à moins de 300 000 euros. Les revues immobilières là ça montre que les prix ont augmenté.* » Elle suit l'augmentation des prix et observe que les logements de l'ensemble Vénètes se vendent très bien, sans toutefois transformer la population : « *C'est des nouvelles personnes, mais autrement ça ne change pas la donne. Non, le quartier dans le coin, non, moi ça va, il n'y a pas de problème.* »

Au travers de ces récits croisés, on lit comment le parc du centre-ville apparaît moins comme un patrimoine architectural –qui est surtout l'affaire de la Carene-- que comme un cadre matériel qui fait ressource pour habiter, dans la tradition d'une ville ouvrière où il faut « loger le peuple ». A St Nazaire, comme au Havre, il semble que la patrimonialisation se fait (pour l'instant ?) sans réelle appropriation (Gravari-Barbas, Renard, 2010). Nos copropriétaires mettent, en outre, rarement en avant les apports d'un processus de patrimonialisation de leur immeuble, sauf pour notre dernier enquêté qui conçoit clairement son installation ici comme une étape dans son parcours. **On voit bien l'intérêt d'un travail sur les usages sociaux de la copropriété, à l'échelle des individus, à la lumière de leur positionnement social et de leur parcours biographique.**

c) Apprendre sur les copropriétés à l'œuvre depuis la monographie d'un îlot mis en mouvement

Notre enquête conduite à l'échelle d'un îlot, au grain fin des individus, de leurs stratégies résidentielles et patrimoniales, de leurs appropriations des espaces, mais aussi des institutions, et à la lumière d'une dynamique collective à deux détentes (celle de la gestion conjointe d'un cadre de vie partagé, et celle de l'administration conjointe d'un bien commun), dans un rapport étroit au cadre matériel (spatial, bâti, technique), révèle différents "faits de copropriétés" importants à considérer.

On voit comment certains s'engagent dans **un travail pour l'immeuble qui peut être de différentes natures**, comme pour ce duo de propriétaires-occupantes qui se répartissent le travail domestique et d'administration. Nous avons vu ainsi comment pouvait être intriqués système de voisinage et système d'administration (Haumont et alii, 1971 ; Lefeuvre, 1999), et comment, dans l'un des immeubles, la bonne entente entre trois copropriétaires-occupants se traduisait par une prise en charge commune de l'entretien des espaces collectifs, et pouvait se prolonger dans la prise en charge de la copropriété-institution par l'un, puis l'autre. Nous avons vu aussi comment cette bonne entente, permise par la petite échelle de l'immeuble, était un des critères de choix résidentiel pour de nouveaux arrivants. **Cette petite échelle ouvre ainsi sur des pratiques d'auto-régulation des appropriations différenciées des espaces communs, sans nécessaire formalisation et se poursuit dans la manière d'organiser en commun la gestion et l'entretien de l'immeuble par les occupants, jusqu'à la conduite de petits travaux, pris en charge par l'un puis l'autre des copropriétaires, comme raconté dans nos très petites copropriétés semi-conscientes.** Quand cette bonne entente entre copropriétaires voisins n'existe pas, les logiques de répartition des appropriations des espaces communs, de leur gestion et du petit entretien de l'immeuble sont similaires, mais des tensions peuvent apparaître (comme au 3 rue des Vénètes). Dans ces disputes, les uns et les autres peuvent mettre en avant des conceptions de ce qu'il convient de faire « pour l'immeuble » qui ne s'accordent pas nécessairement. Ces débats au sein desquels on tente de régler les usages sociaux de la copropriété ressortissent à une forme de « politisation du proche » (Dechézelles, Olive, 2019), dès lors que la gestion partagée des communs est débattue.

Nous avons vu comment **certain s'engagent dans un nouveau travail pour la cause de l'immeuble et la conduite de travaux de rénovation d'un cadre bâti vétuste**, pour résoudre des dysfonctionnements techniques plus ou moins importants (humidité voire infiltration dans les caves, façade et éléments de façade dégradés, électricité des communs dysfonctionnelle ; usure des huisseries des communs...). A l'échelle de cet îlot, c'est bien la mise en mouvement de la plus grande copropriété du 7 rue des Vénètes associée à la petite copropriété voisine du 5, portée notamment par le syndic professionnel ayant la gestion de ces deux adresses, avec le souci de résoudre des problèmes de dégradation de la façade, qui est à l'origine de cette mise en mouvement de l'ensemble des copropriétés de la rue des Vénètes. Cependant, l'engagement dans un projet de rénovation des différents immeubles est bien porté en interne par certains copropriétaires, parfois seuls (comme au 3 rue des Vénètes, avant d'être rejointe par un nouvel allié), parfois organisés en duo (comme au 20 passage du dolmen) ou en trio (comme au 5 rue des Vénètes), avec la perspective de devoir convaincre des copropriétaires moins porteurs, voire réticents.

Ce travail pour l'immeuble et la copropriété **réclame des compétences**, que nos *habitants-acteurs* peuvent tirer de leurs expériences professionnelles. A St Nazaire, un certain nombre de copropriétaires sont aguerris aux mondes techniques du chantier et de la planification de projet. D'autres personnes peuvent tirer leurs compétences de leurs autres expériences immobilières, comme cela semble être le cas de quelques multipropriétaires. Certains, encore, se forment sur le terrain de

leur copropriété de la rue de Vénètes, comme cette cadre d'une entreprise dans l'éolien qui s'engage fortement pour la cause de son immeuble, dans cette copropriété semi-consciente, à la suite d'une dynamique initiée par le vendeur de son appartement, en s'appuyant sur l'accompagnement proposé par la Carene. **Au-delà des aptitudes à la planification de travaux et au chantier, il faut parfois des compétences psycho-sociales pour manager le collectif de ses pairs avec lesquels on partage un immeuble.** Nous avons vu, encore, comment, dans le processus de "mise en copropriété" de copropriétés qui s'ignorent, soutenu par la politique analysée, le collectif des copropriétaires pouvait apparaître comme un *collectif d'apprentissage* : on attend que l'un se forme à la copropriété pour pouvoir bénéficier des compétences acquises, et prendre en charge, son tour venu, ce travail pour l'immeuble.

Détenir des compétences au sein du cercle des copropriétaires est un enjeu de taille pour les copropriétés en syndic bénévole, mais aussi pour celles gérées par un syndic professionnel dans lequel on ne met pas toute sa confiance. Notre monographie de l'ilot Vénète montre bien comment les usages sociaux de la copropriété peuvent varier d'un copropriétaire l'autre, d'un locataire, l'autre. Et si la mobilisation pour la rénovation de l'immeuble est ici un contexte propice pour révéler des compétences, acquises à cette occasion ou déjà détenues pour certains ; pour d'autres, au contraire, c'est l'occasion de mettre en évidence les limites de leur maîtrise des questions juridico-économiques, techniques et politiques, rendant l'expérience plus difficile. Nous avons vu comment **la présence d'un gestionnaire professionnel pouvait permettre de « former » en interne les copropriétaires à la copropriété**, et semblait mieux à même de garantir un engagement minimum des copropriétaires dans la gestion de l'immeuble, en même temps qu'elle sécurisait des dépenses à échelonner, et qu'elle assurait l'accès à un réseau d'entreprises du bâtiment, éloignant les difficultés rencontrées par des gestionnaires bénévoles de petites copropriétés pour « décrocher » devis et engagements d'entreprises. Cependant, la vigilance reste de mise, et notre étude de cas a montré comment une des copropriétés avait pu interroger des propositions de travaux conçues, à l'aune du diagnostic fourni par l'opérateur de l'OPAH, par la gestionnaire professionnelle et l'entreprise de maîtrise d'œuvre, avec une "débauche" de moyens et de matières. Ce projet de travaux aura ainsi suscité pour le collectif des copropriétaires un débat sur les contours de leur projet de rénovation de l'immeuble, ouvrant sur une entente pour tenir une économie du projet, et veiller à la préservation du cachet de leur immeuble, auquel certains sont plus sensibilisés que d'autres, mais dans laquelle ils voient tous les enjeux de ne pas dévaloriser leur bien.

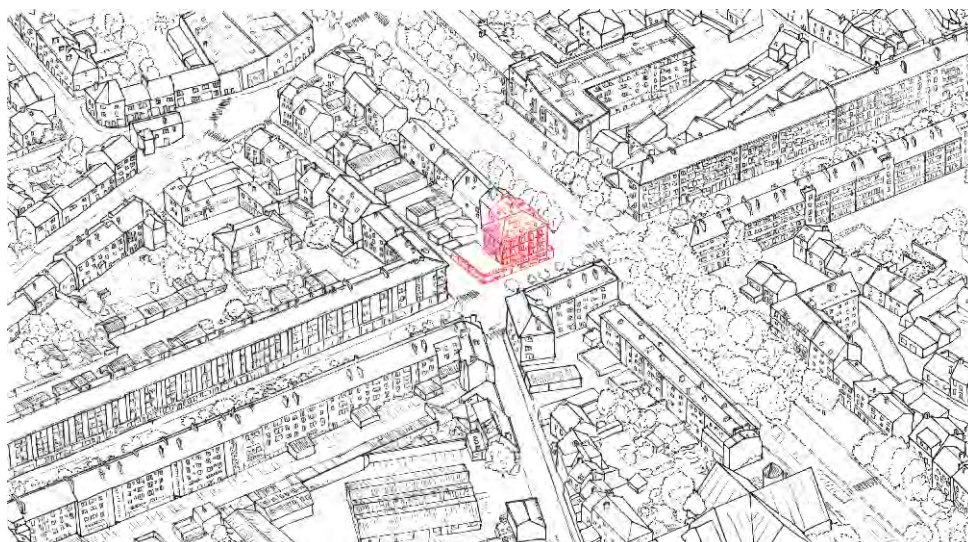
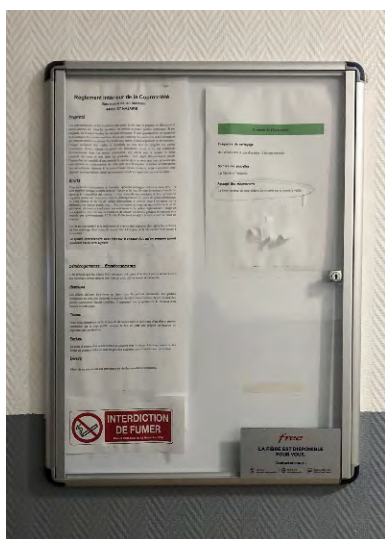
La mise en projet de la copropriété pour envisager la conduite de travaux apparaît bien comme **un processus social** (Brisepierre, 2019) qui mobilise le collectif des copropriétaires autour de l'immeuble. **Il s'agit de refaire du commun, en considérant les logiques des uns et des autres, en fonction de leurs moyens.** Les aides publiques apportées apparaissent ici déterminantes, pour permettre la remise aux normes de ce parc « au prix d'un ravalement de façade ». **Les implications financières pour ces propriétaires aux moyens limités restent toutefois importantes.** Il arrive, ainsi, que cette politique s'impose plus qu'elle n'apparaisse comme une véritable opportunité, quand on a appris à se contenter d'un cadre bâti modeste, en étant satisfait de son intérieur. Pour d'autres, il s'agit surtout de passer

les différentes épreuves et rebondissements du projet pour espérer pouvoir bénéficier de l'accompagnement et des aides publiques, mais aussi soutenir une mobilisation de propriétaires bailleurs qui va parfois moins de soi, notamment lorsqu'on est entre pairs, en cas de gestion bénévole. **On observe globalement comment les copropriétaires des immeubles de l'ilot acceptent de jouer le jeu attendu par les autorités locales pour pouvoir bénéficier des aides, en se pliant à certaines règles qui peuvent sembler contraignantes** (le calendrier, le recours à des entreprises extérieures, des prescriptions matérielles pour respecter le patrimoine...). Il s'agit de « sauver » un parc qui a été sous-entretenu pendant trop longtemps et fait désormais peser des risques de sécurité.

Semble être à l'œuvre dans ce parc une façon de se contenter d'un cadre bâti modeste ou peu confortable, qui fait résonner des travaux de sociologie des espaces populaires. **Il y a bien une condition habitante spécifique en petite copropriété fragile, sous influence d'une capacité à s'approprier des mondes juridiques, économiques et techniques.** Nous renvoyons, avec ce terme, aux rapports que l'habitant entretient avec son domicile (son chez-soi), qui sont à mettre en lien avec ses conditions d'habitations dans un contexte matériel et architectural (ce que traduisent en partie les enquêtes logements de l'INSEE), ainsi qu'avec sa « capacité à contrôler ou modifier les conditions de cet habitat » (MacKenzie, 1990, p.151). Cette définition permet de mettre en avant les ressources et les compétences que les individus peuvent mobiliser pour habiter leur logement, en même temps qu'elle les positionne dans un système de contraintes parmi lesquelles la dimension économique joue un rôle important. Ce concept invite également à considérer le rapport que les habitants peuvent entretenir avec les institutions de la production des espaces, incarnées ici avec force par la figure de la copropriété, et les politiques d'amélioration de l'habitat.



Au croisement de l'avenue
de la République
et du boulevard
de la Libération
Une situation d'angle urbain



Une entrée d'immeuble discrète et sécurisée
Un règlement intérieur ad hoc
d'usage des parties communes



2) Usages sociaux de la copropriété et mise en mouvement d'une copropriété dégradée à St Nazaire (Boulevard de la libération)

La copropriété du Boulevard de la Libération se distingue de l'ensemble des Vénètes par sa composition d'immeuble urbain positionné au croisement des deux axes principaux de la ville et composé quasi exclusivement de propriétaires bailleurs de petits logements (T1 et T2), nous laissant présager d'une plus faible articulation entre système de voisinage et d'administration. Par ailleurs, au commencement de notre enquête, cette copropriété cumulant des difficultés d'ordres sociales et techniques, fait l'objet d'une attention particulière des acteurs publics qui vont adosser au programme de redressement une action de portage de lots. Ainsi cette copropriété nous permet d'une part d'analyser un autre gradient d'intervention, et, d'autre part d'interroger l'articulation de ces dispositifs et leur réception par les copropriétaires bailleurs et les locataires.

Cette monographie s'appuie sur un travail d'enquête de terrain au long cours impliquant le déploiement de différentes ficelles d'enquête pour accéder - non sans difficultés - aux copropriétaires bailleurs, locataires, et plus largement pour saisir les usages sociaux au sein de cette copropriété en mouvement. Au moment où nous menons notre enquête, un tiers des logements deviennent vacants sous l'effet du portage de lots. Nous avons ainsi pu rencontrer deux copropriétaires que nous avons rencontré pour la première fois lors de visites de l'immeuble, interroger deux locataires dont celui du local commercial. Nous avons également pu mener des entretiens avec le gestionnaire de syndic, la travailleuse sociale et la chargée de mission de l'OPAH. Ces sources primaires ont fait l'objet d'un croisement avec les éléments relatés lors des nombreuses équipes projets de cette copropriété par les différents acteurs publics, nous permettant de livrer un récit croisé des usages sociaux de cette copropriété.

La copropriété se trouve à la croisée de deux axes principaux du centre-ville reconstruit (Av. de la République et Bvd de la libération) et se distingue par sa situation d'angle urbain. Cet immeuble des années 1950 est caractéristique de la reconstruction à Saint-Nazaire et de son architecture « moderne » ici marquée par la prédominance de la trame verticale en façade, des ouvertures verticales préfabriquées et d'une façade blanche ornée de plaques de béton qui trament la façade. Le RDC commercial apparaît comme un socle au-dessus duquel se déploie 3 niveaux d'habitations et de combles sous une toiture double pente caractéristique du velum nazairien.

Cette copropriété de 32 lots est un ancien hôtel avec des chambres de domestiques au dernier étage reconverties en logements. Sur les 31 logements, 30 logements sont des locatifs avec une dominante de studios (27), 2 T1 bis et 1 T2 avec de petits à très petits logements (10 m² - voire moins - à 21 m²). 18 copropriétaires détiennent ces logements avec 1 bailleur qui détient 11 logements disposant d'1/5 des tantièmes de la copropriété. Cette copropriété montre des signes de dégradations importants sur le plan technique (éclats de bétons en façade, gardes corps fragilisés,

absence de ventilation, infiltrations, faible isolation, logements indécents...) ainsi qu'une fragilité socio-économique de ses habitants (faibles revenus, addictions ...) et de pratiques de marchands de sommeil qui accentuent cette précarité.

a) La mise en mouvement d'une copropriété dégradée et son inscription dans l'OPAH

Une première prise de conscience du niveau de dégradation – Le rôle du DMC

L'origine du repérage et de la mise en mouvement de cette copropriété apparaît sensiblement différente du cas de l'îlot des Vénètes. De fait, dès 2010, dans le cadre d'une étude de repérage menée sur les copropriétés du centre-ville par Julia Le Ber, cette copropriété est identifiée comme étant une "copropriété très dégradée" sur la base du croisement de fichiers statistiques⁸², de plaintes déjà enregistrées par le service municipal d'hygiène, d'action social et de santé et d'un entretien avec le syndic professionnel qui reste le même actuellement. En 2010, les 30 logements de la copropriété sont détenus par seulement 2 propriétaires et 28 d'entre eux sont alors vacants à l'époque. Depuis cette première étude, cette copropriété est inscrite sur la liste de suivi régional du PIC et fait l'objet d'un suivi particulier par la collectivité depuis 2018 dans le cadre de la mise en œuvre du permis de louer sur le secteur du boulevard de la libération. La mise en œuvre du permis de louer a notamment permis de repérer et constater des infractions au règlement sanitaire départementale sur certains logements, un repérage renforcé par la médiatisation des mauvaises conditions de logements à l'initiative des locataires⁸³.

En 2019, l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH a permis de repérer cette copropriété via l'observatoire des copropriétés (ORCOP) et le diagnostic multi-critères est venu confirmer l'enjeu de déployer une stratégie de redressement de la copropriété. La présentation de ce DMC, en octobre 2021, a agi comme un révélateur pour les copropriétaires présents lors de cette réunion selon l'un de ses derniers. A la suite de ce DMC, une stratégie est élaborée dans le cadre du volet redressement de l'OPAH et proposé aux copropriétaires qui décideront de s'engager dans le programme dans le cadre d'une Assemblée Générale le mois suivant, en novembre 2021, avec le vote d'une première mission de MOE.

Une mobilisation des copropriétaires à l'initiative d'un « copropriétaire leader »

Ce travail de mobilisation et d'accompagnement des copropriétaires, dans le cadre du projet de redressement, se fait principalement à l'initiative des opérateurs de l'OPAH en lien avec la CARENE. Parmi les acteurs de ce projet, le syndic apparaît ici davantage comme un relai de l'information lors des AG, mais ne se pose pas comme prescripteur du projet selon la collectivité et les copropriétaires rencontrés. De fait, ce dernier nous explique "avoir pris le train en marche" de cette démarche et assurer actuellement les réunions avec le conseil syndical et la CARENE au fil

⁸² FILOCOM, MAJIC3, TH – Cf étude de Julia le Ber, 2010

⁸³<https://www.ouest-france.fr/pays-de-la-loire/saint-nazaire-44600/saint-nazaire-l-humidite-envahit-son-logement-6638535>

de l'eau, tout en pointant "l'enjeu de passer du curatif à du préventif à travers notamment des rénovations plus globales" pour les immeubles sur Saint-Nazaire. Aussi, s'il perçoit cette opération comme une vraie opportunité pour les copropriétaires du fait du niveau de subventionnement à un "niveau jamais connu" selon lui, il se montre aussi circonspect quant à ce qu'il appelle des "*promesses*" de la part de la collectivité.

Aussi, ce travail de mobilisation au plus près des copropriétaires, autour des enjeux de la rénovation, s'effectue largement par le conseil syndical et notamment l'un des copropriétaires bailleurs - président du conseil syndical - qui s'engage dès 2019 dans un travail multiforme pour l'immeuble que nous développerons plus longuement dans la deuxième partie de cette monographie. Il assure l'entretien des parties communes, engage un travail de sécurisation des paliers, veille à la fermeture des locaux techniques ou encore assure le relai d'information auprès des copropriétaires. Par ses divers engagements au sein de la copropriété et sa connaissance des propriétaires et locataires en place, il est présenté comme un "*acteur ressource*" pour la mise en œuvre du projet de redressement par la collectivité et les opérateurs. De fait il apparaît comme une figure rouage de cette politique de copropriété en renseignant les opérateurs sur les dynamiques au sein de l'immeuble mais aussi en sensibilisant les autres copropriétaires aux enjeux de rénovation d'un immeuble qui présente des désordres techniques importants et dont la performance énergétique est très faible.

"Moi j'ai essayé de leur dire à ceux qui sont là encore une fois. Si cela coûte 300 000 euros ce sera au prorata de vos tantièmes. Il faut s'imaginer que vous allez avoir peut-être 10 ou 20 tantièmes mais c'est un chèque de 10 à 15 000 euros à avancer [...] Avec la perspective des travaux là, il faut les sensibiliser tout le temps et leur dire de mettre de côté. Mettez de côté, mettez de côté, mettez de côté comme ça vous ne serez pas embêté quoi et ça c'est un peu mon rôle cette année." (Entretien avec Mr O.)

Ainsi, ce travail de mobilisation des copropriétaires vers un projet de rénovation plus global passe principalement par le concernement aux problématiques techniques et aux risques juridiques associés (responsabilité en cas de chutes d'éclats de béton, incendies au dernier étage) mais aussi par un travail de "prévoyance" en invitant les autres copropriétaires à provisionner les fonds de travaux dès à présent. Ce rôle de leader ne renvoie pas ici à un profil militant de "leader énergétique" comme Gaëtan Brisepierre a pu le décrire dans de précédents travaux (2011) avec une implication qui semble moins relever de convictions environnementales que de l'enjeu de valoriser un patrimoine immobilier, "*mieux loger*", à l'appui de compétences professionnelles développées dans le cadre de la copropriété.

L'inscription dans l'OPAH – « Une (trop) belle opportunité ? »

Notre enquête révèle que l'engagement de la copropriété dans l'OPAH est perçu par les copropriétaires d'abord comme une véritable opportunité pour la rénovation de l'immeuble, à l'heure où un certain nombre de travaux sont contraints (éclats de béton, ventilation ...). Ainsi, face à ce qui relève d'une obligation de faire,

le subventionnement permis par l'OPAH constitue un véritable levier pour accélérer une rénovation, attendue par les copropriétaires les plus mobilisés pour l'immeuble.

“Donc ça ne peut être que bénéfique que de le faire, sachant que la façade est en train de s'effriter, qu'un béton va tomber sur la tête de quelqu'un. Donc il faut que ce soit fait, maintenant ! Donc c'est un soulagement presque que l'on nous aide, même si les propriétaires n'en ont pas tous conscience.” Entretien avec Mr O.

Toutefois, le niveau de subvention pouvant aller jusqu'à 75% leur apparaît très important et peu réaliste doutant pour certains de la prise en charge de certains frais ou pointant une contrepartie qui pourrait s'avérer trop contraignante à l'image du bouquet de travaux imposé : « 70% c'est énorme [...] On sait très bien que c'est de la poudre aux yeux parce qu'après ils vont nous dire ça s'est pris en charge, ça non. » Ce dernier aspect renvoie directement aux logiques transactionnelles entre les pouvoirs publics et la copropriété avec dans notre cas un bouquet de travaux minimal obligatoire et une évolution du peuplement de l'immeuble via le portage de lots.

“Je vais vous dire parce que moi je vais devoir avancer 20 ou 30 000 euros et aujourd'hui je ne sais pas comment faire. On est des petits propriétaires, j'espère qu'ils vont nous soutenir jusqu'au bout [...] Ce n'est pas évident parce que l'on est toujours dans le flou.” (Entretien avec M. O.)

L'engagement de la copropriété dans l'OPAH redressement permet ici visiblement de construire un projet global d'amélioration des conditions d'habitat et de gestion de la copropriété actuellement gérée à minima par le syndic. Toutefois, la question de son portage par le syndic professionnel est posée et les tentatives de changements (3 syndicats contactés) sont restées infructueuses malgré les conseils de l'opérateur. Les syndicats professionnels indiquent souhaiter attendre la fin de l'OPAH ou n'ont pas pris le temps de répondre. Ces difficultés renvoient directement à la question de la formation des syndicats professionnels et au développement de savoirs et savoir-faire relationnels spécifiques en matière de rénovation qui peuvent avoir un fort impact sur la réussite du projet. Dans notre cas, la méconnaissance du modèle de subventionnement limite le travail de mobilisation des copropriétaires de même que les enjeux recouverts par la mission de MOE, votée en AG, qui n'a pas été correctement notifiée et entrave le lancement des études.

“Je me répète hein mais par exemple cela fait plusieurs mois que l'on demande à ce que la porte défoncée soit changée, que des devis soient faits mais rien ne se passe [...]” (Entretien avec M. C.)

Par ailleurs, du côté des freins à l'engagement, les modalités de versement de la subvention ANAH sur facturation, l'augmentation des budgets de travaux en contexte inflationniste ou encore l'impossibilité de mettre en place une ITE du fait du caractère patrimonial suscite des inquiétudes auprès des deux copropriétaires interrogés. Mr O se montre très critique par rapport à l'impossibilité de poser des ITE : « A un moment donné on fait les choses bien où on ne les fait pas. » car pour lui la pose d'ITI relève de l'utopie : « C'est utopique de gérer cela par l'intérieur, c'est déjà tellement petit, non il faut le faire par l'extérieur [...] quitte à reproduire le motif. » Il revient ensuite longuement sur le financement des travaux en

témoignant de son inquiétude des budgets travaux qui augmentent, de la difficulté des « petits propriétaires » à payer, mais aussi des modalités de financement et de subventions possibles via l'ANAH et SOLIHA qu'il semble maîtriser. Les travaux au dernier étage auront par ailleurs un impact sur ses revenus locatifs et il semble inquiet de la durée de ces travaux qu'il estime à 3 ans environ. Mr C. partage l'inquiétude de Mr O. quant au coût des travaux mais il revient sur la manière dont les travaux qu'il a déjà réalisés par lui-même vont pouvoir être pris en compte dans le coût final *“Moi j'ai tout rénové, j'ai déjà fait une isolation thermique par l'intérieur avec 10 cm d'isolant, posé du double vitrage, isoler les tuyaux pour l'acoustique et créé une petite VMC sur l'extérieur [...]”*.

Au-delà, l'engagement dans l'OPAH redressement de cette copropriété s'articule à une action volontariste de la collectivité – le portage de lots - qui n'est pas sans effet sur la perception du rôle de la collectivité, les temporalités et la dynamique d'action collective du projet de redressement dans son ensemble comme nous avons pu le décrire dans le premier axe de ce rapport. Le premier effet développé renvoie aux difficultés d'acquisitions des lots et *in fine* à l'incertitude du projet architectural sur le dernier étage qui grève le développement du projet de MOE sur l'ensemble des parties communes et privatives d'intérêts collectifs. Par ailleurs, le portage de lots ciblé suscite tout autant l'enthousiasme que la suspicion chez les copropriétaires enquêtés comme nous le rappelle le gestionnaire de syndic.

“ On a sensibilisé les copropriétaires à cette opportunité mais qui a aussi éveillé les soupçons par rapport à la volonté de la CARENE de s'approprier les appartements et en fait de faire évincer les copropriétaires [...]J'ai eu des retours de copropriétaires méfiants par rapport à la subvention qui est importante et donc méfiants par rapport aux intentions de la CARENE en contrepartie.” Entretien avec le syndic

S'il s'agit d'abord de souligner les effets positifs de l'évolution future du peuplement de l'immeuble pour des propriétaires bailleurs en quête de valorisation de leur investissement immobilier. Dans le même temps, ils s'interrogent sur cette démarche de rachat de lots par la collectivité et ses motivations réelles, ils craignent notamment que celle-ci puisse devenir majoritaire mais aussi, que l'action de portage engendre des travaux conséquents limitant les revenus locatifs pendant cette période.

Enfin, la proposition de rachat d'un logement appartenant au copropriétaire leader mentionné précédemment a par ailleurs fait évoluer son engagement dans la copropriété. Il temporise la vente de ce logement en espérant pouvoir en tirer un meilleur prix sur la base des prix de référence créés et l'impérative nécessité pour la collectivité d'en disposer pour les fusions de logements visées à cet étage. Cela l'amène à limiter son travail de mobilisation et d'accompagnement du syndic dans le projet pour gagner du temps.

b) Appropriations et usages sociaux

Choix résidentiel et patrimonial – « Habiter là, investir ici »

Notre enquête montre la prédominance de « petits » propriétaires bailleurs locaux ayant acquis un logement au sein de la copropriété, d'une SCI et d'un copropriétaire bailleur qui dispose d'un tiers des lots.

“On est ici sur des propriétaires bailleurs qui réalisent un investissement local et malheureusement des fois ils n'ont pas fini de rembourser leur crédit, on leur demande de casser leur tirelire pour faire de gros travaux de rénovation et vis à vis de la banque ce n'est pas forcément compréhensible.”
Entretien avec le gestionnaire de syndic

Le copropriétaire bailleur détenant 11 logements au sein de la copropriété les a acquis à des *“prix très faibles pour réaliser une opération financière”* selon un copropriétaire qui nous explique que ce propriétaire qui réside à Paris a mis ces logements en gestion locative auprès d'un gestionnaire locatif local. D'autres copropriétaires ont investi dans plusieurs logements au sein de cette copropriété, une SCI détient 2 logements ainsi que Mr O, président du conseil syndical. Ce dernier habite une maison à Pornichet après avoir résidé pendant plusieurs années à la caserne de pompier de Saint-Nazaire. L'achat de deux *« petits appartements »* de 21 m² dans la copropriété, au premier étage, visait à renforcer les capacités financières du ménage en vue de l'achat d'une future maison, *« le temps qu'on se décide »* nous explique-t-il. En 2021, il fait également l'achat de l'un des studios au dernier étage suite à la vente d'un copropriétaire, expliquant vouloir rénover ce studio pour le mettre en location. Selon ce dernier, la majorité des copropriétaires bailleurs assurent une gestion locative en direct de leurs appartements pour raisons financières, ce que nous confirmera Mr C., habitant sur le littoral Atlantique à La Plaine sur mer, qui a fait l'acquisition d'un studio de 16 m² au premier étage.

Ainsi, certains réalisent cet investissement dans la perspective d'un financement complémentaire pour leur retraite, d'autres encore nous expliquent avoir investi ici pour renforcer leur capacité financière en vue de l'achat d'une maison. Si certains propriétaires bailleurs s'inscrivent dans des pratiques de *« marchands de sommeil »*, appuyés parfois par des gestionnaires locatifs locaux, d'autres regrettent cet investissement pour lequel ils n'avaient pas mesuré les difficultés au sein de l'immeuble : *« on ne pensait pas du tout rentrer dans des problèmes comme cela »* ou encore *« on m'a dit que j'étais fou d'avoir acheté là [...] Ce n'est pas un bon investissement »*. Ces derniers ont investi dans la rénovation des parties privatives et se montrent moteurs dans le projet de redressement, meilleur moyen selon eux d'entamer un cycle de valorisation de leur patrimoine et de sortir de situations financières compliquées.

Les trajectoires résidentielles des locataires sont diverses, néanmoins leur inscription dans l'immeuble apparaît pour beaucoup comme un choix contraint. Parmi ces locataires, on retrouve notamment de jeunes étudiants à faibles revenus mais également des travailleurs détachés pour qui l'intermittence des temps travaillés et le coût des loyers dans le parc privé *« ordinaire »* constituent une contrainte dans l'accession au logement. Par ailleurs, cette fragilité socio-économique s'adosse, pour une partie des locataires, à des problèmes de santé

relevant de pathologies psychiques et d'addictions. L'accès au logement passe ici par des réseaux amicaux et/ou familiaux à la marge des circuits institutionnalisés.

« Dans ce bâtiment ce sont des locataires qui ne peuvent pas aller ailleurs [...] Ils ont de faibles revenus, ce sont des étrangers ou qui ont un handicap [...] ce sont pour 50 à 60% des personnes marginales [...] Sinon il y'a quelques étudiants avec peu d'argent et des travailleurs. » Entretien avec M. O.

Pour certains de nos enquêtés, le logement apparaît alors comme un « refuge » ou encore un « logement de transition » dans leur parcours de vie à l'image de Mr R. Ingénieur informatique de 34 ans, installé depuis 1 an à Saint-Nazaire pour sa convalescence, ce qui ne l'empêche pas de témoigner d'une forme d'attachement à la ville et à son logement qu'il habite seul. Il accède au logement par le biais d'une connaissance familiale, ce logement apparaît comme une opportunité pour lui de conduire sa convalescence à proximité d'infrastructures hospitalières tout en envisageant un retour progressif vers l'emploi. Il apprécie la dynamique associative de la ville, les services à proximité ainsi que les équipements comme la médiathèque et la proximité du front de mer. Au-delà d'un attrait pour le centre-ville, il se projette dans son logement « *le temps nécessaire à sa convalescence* » et le considère comme adapté à ses besoins, il fait partie des logements rénovés.

Une vie de l'immeuble apaisée mais précaire

Au sein de cette copropriété, la vie de voisinage a longtemps été perturbée par des problématiques de squats dans les parties communes durant les périodes hivernales. Plusieurs copropriétaires nous expliquent que longtemps les parties communes ont fait l'objet de dégradations techniques (portes, gaines...) et de jets de détritus (canettes...) en lien avec cette dynamique de squats dans les couloirs et les armoires électriques, ainsi que dans plusieurs logements.

Cette situation a évolué depuis quelques années avec de premières actions de rénovation engagées dans les halls, puis le travail de sécurisation de la porte principale mais également des différents paliers, d'entretien et de maintenance assuré par un copropriétaire en tant que professionnel.

La dynamique de voisinage, décrite par un locataire et les copropriétaires rencontrées, montre cependant la persistance de relations conflictuelles. Celle-ci renvoient pour partie à l'appropriation de parties communes (paliers) comme extension du logement pour y laisser se promener les animaux domestiques, mais elles semblent principalement liées au bruit renvoyant ici notamment à la faible qualité acoustique des logements. Le bruit mentionné provient de voisins de paliers mais également du commerce alimentaire du RDC qui ouvre sur une plage horaire étendue et tardivement le soir générant des nuisances sonores et contribuant au rassemblement de personnes alcoolisées à l'entrée de l'immeuble. Cependant, Mr R., locataire au premier étage, nous explique néanmoins que grâce au dialogue les échanges sont davantage cordiaux aujourd'hui et que des relations de solidarités se mettent en place à l'échelle du palier (portage de courses...).

Travailler pour l'immeuble – La figure du “gardien”

La forte proportion de copropriétaires bailleurs au sein de cet immeuble nous amène à faire l'hypothèse d'une forte dissociation entre système de voisinage et d'administration de l'immeuble. De fait, les entretiens menés avec les copropriétaires, ainsi que les éléments transmis par les opérateurs de l'OPAH, montrent un faible engagement de la majorité des copropriétaires dans les affaires de l'immeuble. On nous explique que lors des Assemblées Générales entre 5 et 8 copropriétaires sont présents sur les 18 copropriétaires, « *même dans les temps de prises de décisions importants* », nous indique l'un des trois copropriétaires investis dans le conseil syndical. Leur résidence principale lointaine est avancée par la plupart des personnes enquêtées comme principale raison, mais cette absence d'engagement peut aussi être liée à la fonction du lot à l'image du copropriétaire du local commercial du RDC de l'immeuble peu investi dans la gestion de la copropriété et réticent à payer des frais concernant des parties communes (escaliers, murs du dernier étage).

Conscient des relations de dépendances et obligations de solidarités qui unissent les copropriétaires, Mr O explique avoir pris en charge la présidence du conseil syndical en 2019 par obligation et parce qu'il fait partie de “*ceux qui habitent le plus proche de l'immeuble*”.

Ce travail pour l'immeuble (Richard, 2014) renvoie à un travail de gestion et de relai auprès des autres copropriétaires, comme décrit en partie une, pour lequel il est assisté par deux autres copropriétaires au sein du conseil syndical. Cependant, malgré son statut de bailleur, le travail mené par ce copropriétaire, est orienté avant tout vers un entretien et une maintenance générale de l'immeuble, dans l'attente d'un projet de rénovation plus important.

« *Il faut prendre sa part de travail aussi. Donc pour l'instant, il n'y a pas de choix. Il n'y a pas forcément de... Oui, il faut quelqu'un, oui. Si derrière je me retire du truc, que je me sens moins investi, ça recommencera... Normalement, là, maintenant, il y a un projet[...]* » Entretien avec M. O.

Avant 2019, ce travail de maintenance était soutenu par un copropriétaire bailleur qui avait entrepris de mobiliser “*trois ou quatre copropriétaires pour réaliser de petits travaux d'amélioration en repeignant la cage d'escalier*”. Face à l'absence d'engagement de rénovation plus globale, ce dernier a vendu l'ensemble de ces biens selon le président du conseil syndical, mettant ce dernier face à un dilemme qu'il présente ainsi “ *Je me suis dit, bon maintenant, soit je laisse tomber, pareil [...] C'est là où je dis bon allez maintenant, il faut changer les choses. J'ai du temps, je peux le faire, donc je vais me battre.* ”. Ainsi, il décide de monter une société de nettoyage qu'il proposera de faire intervenir dans la copropriété sur les parties communes tout en s'engageant dans une maintenance globale de l'immeuble qui passe par différentes actions de réparations comme il nous l'explique : “ *Donc je vais changer les ampoules, je vais changer les interrupteurs qui sont abîmés, j'ai repeint la cage d'escaliers, là la porte, je vais la réparer. J'ai fait un peu de placo, j'essaye d'embellir la chose. D'ailleurs j'aimerais pouvoir mettre des cadres photos, j'aimerais mettre des plantes, des photos comme ça mais pour le moment, c'est encore un peu tôt*”.

Toutefois, son engagement dans l'immeuble dépasse les missions d'entretien et de maintenance avec des actions de sécurisation des parties communes et de surveillance quasi quotidienne renvoyant ici à un travail relationnel d'ordinaire dévolu aux gardiens d'immeuble, rôle dans lequel il se reconnaît ici.

« Il s'agit d'assurer le nettoyage dans les parties communes mais aussi de faire le gardien. Topper les gens qui fument dans le hall, virer les sdf, fermer les locaux techniques. » Entretien avec M. O.

Cette mission d'entretien, de maintenance et de surveillance se traduit également par une permanence téléphonique continue auprès des copropriétaires bailleurs pour lesquels il peut intervenir pour réparer une évacuation - *« je suis joignable 24h/24 »* - par exemple chez un des locataires. Cet engagement auprès des copropriétaires dépasse le rôle du gardien en mobilisant des registres d'actions parfois dédiés aux gestionnaires locatifs (détections de sinistres, occupations illégales, intervention sur parties privatives...).

Le travail pour l'immeuble conduit par ce copropriétaire apporte un éclairage différent sur les formes d'engagements des copropriétaires bailleurs. Certes, les évolutions récentes de la loi climat résilience ont pu susciter un regain de mobilisation chez certains bailleurs craignant l'impossibilité de poursuivre la mise en location de leur bien, néanmoins ce cas permet de montrer qu'au-delà de la dimension gestionnaire, le travail d'entretien et de maintenance pouvait également être assuré par ces derniers. Ici, l'entretien des parties communes mais, également de parties privatives par des actions de maintenance et de surveillance apparaît comme une opportunité pour valoriser l'immeuble tout entier et assurer une continuité des revenus locatifs.

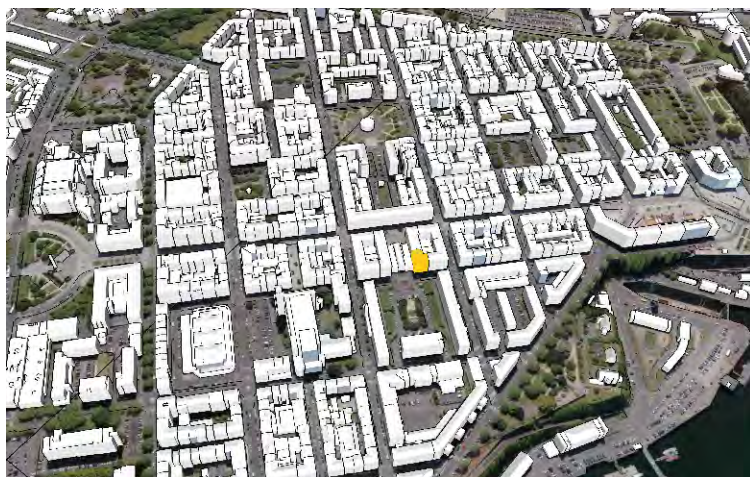
c) Apprendre sur les copropriétés à l'œuvre depuis la monographie d'un immeuble dégradé engagé dans une opération de redressement

Cette monographie d'une copropriété d'une trentaine de lots dans le centre-ville reconstruit de Saint-Nazaire s'avance comme un cas typique des désordres techniques du bâti de la reconstruction (éclats de bétons en façade, gardes corps fragilisés, infiltrations, faible isolation ...), cependant la fragilité socio-économique de ses habitants (faibles revenus, addictions ...) accentuée par des pratiques de marchands de sommeil, et une gestion *a minima* ont conduit les acteurs publics à proposer un projet de redressement pour cette copropriété.

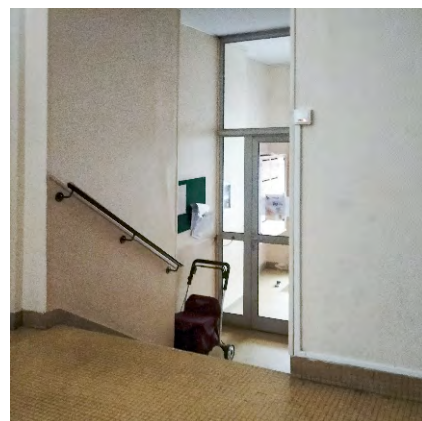
L'analyse des usages sociaux de la copropriété montrent une régulation des relations entre copropriétaires par deux à trois copropriétaires impliqués dans le conseil syndical, dont l'un se montre particulièrement investi dans un travail multiforme pour l'immeuble, orienté sur des actions d'entretiens, de maintenance mais également de gestion par une action de prévoyance auprès des autres copropriétaires. Notons que cette question de l'anticipation des coûts de maintenance, avec le provisionnement de fonds dédiés à ces travaux apparaît récurrent à Saint-Nazaire, où les propriétaires sont souvent modestes. **Par ailleurs,**

par des actions de surveillance, de dépannage quotidien chez les locataires, il opère également un travail relationnel renvoyant au métier de gardien. Cette relative "autonomie" (Lefeuvre, 1999) reste cependant fragile et dépendante de l'engagements de ces copropriétaires leader, tandis que le syndic opère une gestion *a minima* qui soutient tout juste les travaux de maintenance et les missions de MOE votées.

Dans ce contexte, le projet de redressement est construit par un petit noyau de copropriétaires qui tente de formaliser un projet de travaux attendu sur les parties communes et privatives d'intérêts collectifs, tandis que les autres copropriétaires sont absents de ces discussions, et que certains vendent leur logement. Si ce projet de redressement est contraint de par la nature des désordres techniques, l'engagement dans l'OPAH apparaît pour plusieurs d'entre eux comme une occasion de diminuer le coût de ces travaux non sans susciter des inquiétudes sur le coût final, tandis que certains ont déjà engagé des actions importantes sur les parties privatives. Dans le même temps, l'action de portage de lots suscite à la fois de l'intérêt dans la perspective d'une refonte du troisième étage dont une partie des logements est indécemment et suspicion quant aux motivations de la collectivité qui tarde à engager une co-construction du projet de MOE à cette échelle.



Situation :
Un îlot
structurant
de l'axe
transversal
de la ville



L'entrée
de l'immeuble
sous la galerie



3) Usages sociaux d'une copropriété "ordinaire" du centre-ville brestois (Square Monseigneur Roull)

Les contacts avec les copropriétaires de cette copropriété ont eu lieu grâce à l'intermédiaire d'une gestionnaire de syndic professionnel qui a diffusé un mail de notre part expliquant le projet de recherche, à la suite d'un entretien avec elle. L'un des copropriétaires nous a alors contacté ; ont suivies différentes rencontres, échanges téléphoniques avec certains copropriétaires, et observations lors de l'AG 2023 (qui a eu lieu en novembre 2023, après moult échanges et décalages de dates).

a) Un immeuble classé « construction remarquable » et une situation géographique centrale

Une architecture de la reconstruction

Cet immeuble, construit en 1953, occupe un emplacement particulier qui explique la composition générale de l'îlot : la galerie d'arcades sur la rue principale est surmontée d'une composition ordonnancée qui organise les quatre étages de toutes les façades. Un « ordre colossal » de pilastres rassemble les trois premiers sous une corniche. Le dernier niveau prend la forme d'un « étage d'attique » dont les ouvertures, en retrait sous un auvent formant corniche finale, semblent plus petites en raison de la perspective. La cour centrale est occupée par un ensemble de commerces desservis par un passage traversant (aucun garage dans la cour). Son terrain n'est donc pas directement associé aux propriétés riveraines. Avec la formule de l'immeuble préfinancé, les logements ont probablement été distribués dès la fin du chantier entre les propriétaires respectifs. L'association syndicale de reconstruction a pu jouer le rôle de syndic de fait, jusqu'à la loi de 1965, mais seule une exploration systématique des actes notariés, pour l'heure inaccessibles, pourrait accréditer cette hypothèse.

Un bon état général du bâti

Le bâti de cet immeuble est en relativement bon état, même si la façade possède plusieurs éclats de béton et fissures que l'on a observé lors de notre première visite (qui ont été mises en travaux entre temps, sur la façade avant). Le mode de chauffage est individuel (certains copropriétaires qui se chauffent au gaz ont installés des robinets thermostatiques et des thermostats d'ambiance, d'autres ont changé de chaudière récemment ou installé un poêle à granulés). Plusieurs fenêtres des logements ont été changées, pour une meilleure isolation. Les fenêtres des parties communes (cages d'escalier) seraient à changer (cela a d'ailleurs fait l'objet d'un point particulier lors de la dernière AG).

Une situation privilégiée dans le centre-ville

Les propriétaires occupants se plaisent dans ces appartements lumineux de centre-ville. Cet immeuble bénéficie d'une proximité quasi immédiate avec une station de tramway et des arrêts de bus. Les commerces de toutes sortes (et notamment la librairie Dialogues) sont accessibles rapidement, à pied ou à vélo. C'est un point

mis à l'honneur par les habitants de cet immeuble, occupants ou bailleurs : pour Mme FB., bailleur, c'est une « *valeur plus sûre* » d'être en centre-ville ; M. S., occupant, estime qu'il a « *tout à proximité* », y compris l'Église et le conservatoire, étant croyant et musicien ; M. D. explique c'est surtout pour satisfaire les souhaits résidentiels de sa femme qu'ils ont opté pour une recherche d'appartement dans le centre-ville (« *ma femme aime bien la ville* »). En revanche, M. S. déplore le manque de verdure dans ce secteur ; il « *trouve que ce qu'on a fait cette rue de Siam est presque indécent. C'est granitique au possible, y a pas une verdure... alors bon après qu'on vienne pas me dire on a mis un pot de fleurs avec 2-3 bourraches (...)* quand je vois qu'il y a quelques années dans la petite rue ici qui était en face de Saint-Louis, la rue Étienne Dolet, y'avait deux (...) haies d'aubépine, magnifiques. Et puis pour que ces arbres aient cette taille-là, elles avaient un certain âge, les aubépines, du jour au lendemain, ils ont tout coupé. Ils ont remplacé par 3 magnolias. D'ailleurs, y en a plus que 2, y'en a un qui est mort ». Il reconnaît néanmoins que selon les secteurs, des efforts sont faits, notamment sur le jardin Kennedy ou sur l'avenue Le Gorgeu : « *y a quand même des gens qui travaillent, les municipalités dans les espaces verts, enfin ils nettoient, ils entretiennent, mais ce sont les petites mains* ».

b) Composition sociale de l'immeuble : une répartition équitable entre bailleurs et occupants

Huit appartements au-dessus des commerces

L'immeuble se compose de 8 lots d'habitation (2 appartements par paliers), et de 5 commerces au rez-de-chaussée. Cette copropriété, immatriculée au registre, est gérée par un syndic professionnel bien implanté dans la ville ; elle n'a pas de conseil syndical constitué. La gestionnaire de copropriété a changé en septembre 2023, peu de temps avant l'AG annuel. Les copropriétaires sont en moyenne assez âgés (M.S. dira d'ailleurs à plusieurs reprises qu'il est le seul copropriétaire à posséder une adresse électronique, ce qui selon lui indique bien l'âge moyen du syndicat de copropriétaires), mais les âges des habitants et occupants, locataires ou propriétaires, sont assez bien répartis entre jeunes et plus anciens. La moitié des logements est habitée par ses propriétaires, l'autre moitié est possédée par des propriétaires bailleurs.

Au 1^{er} étage, on retrouvait jusqu'à peu Mme V., 89 ans, propriétaire depuis la construction de l'immeuble, en 1953 donc. Elle avait acheté sur plan et son mari et elle étaient les premiers occupants de l'immeuble ; elle est très nostalgique du quartier d'antan, qu'elle trouve désormais moins sûr et dégradé. Elle vit dorénavant en EHPAD (depuis l'été 2023). Aux dernières nouvelles, l'appartement était vide. Sa voisine de palier est assez peu présente dans la vie de la copropriété ; elle a beaucoup de problèmes de santé. Son mari, décédé il y a plusieurs années, était, lui, investi, d'après les dires des voisins.

Au deuxième étage vivent M. et Mme Dumont, 89 ans. Anciens commerçants, ils ont acheté cet appartement en 2012. Mme D. aime "la ville", c'est surtout elle qui désirait s'installer dans ce quartier. M. D. est actif dans la gestion et le quotidien de la copropriété. Leur voisine de palier est une étudiante, locataire de Mme Fleury, 81 ans, soucieuse et respectueuse de son patrimoine immobilier.

Au troisième étage habite un locataire (*a priori* assez bruyant, cela engendre d'ailleurs quelques tensions, notamment avec le voisin du dessus) ; son propriétaire travaille chez Dialogues, magasin construit en 1976 juste à côté de l'immeuble. Lors de l'AG 2023, M. Simon avait sa procuration. L'appartement d'à côté est en location (la propriétaire est Mme FL, croisée lors de l'AG, de plus de 80 ans).

Au quatrième et dernier étage, vit M. Simon, 38 ans, propriétaire depuis 2011. Originaire de Lyon, il est arrivé à Brest pour ses études. Encouragé par son père pour acheter un bien immobilier, il tenait à habiter dans le centre-ville pour bénéficier des déplacements à pied, à vélo, même s'il souligne régulièrement le manque de verdure dans le quartier. Sa voisine de palier, étudiante, loue l'appartement à Mme C.

Des bailleurs de logements impliqués et “prenant soin” de leurs biens

On constate une logique d'investissement immobilier de plusieurs copropriétaires et notamment de la part de Mme Fleury, qui le fait depuis de nombreuses années (environ 40 ans). Cette femme possède actuellement 5 appartements dans le centre-ville de Brest. C'est en effet une localisation qu'elle privilégie. Elle explique comment s'est enclenchée cette dynamique d'investissement lors du décès de ses parents : *« ça fait bien longtemps que j'ai commencé les achats d'appartements. Le premier que j'ai fait, c'est au décès de mes parents, comme ils m'ont laissé de... J'ai acheté mon premier appartement, c'était rue Yves Collet, et puis, mon mari et moi, on a décidé de faire de l'immobilier parce que moi, je travaillais avec lui, mais je n'étais pas... comme on faisait avant, je n'étais pas déclarée. Donc ça, c'est ma retraite, si vous voulez, mes appartements, sur les conseils de l'expert-comptable »*. On voit d'ailleurs que ce monde de l'immobilier est présent chez toute la famille : son mari possédait une entreprise de bâtiment, elle y faisait la comptabilité, et leur fille de 56 ans est actuellement gestionnaire de copropriétés en syndicat professionnel, depuis de nombreuses années. Mme Fleury passe désormais par une agence immobilière pour louer ses biens : *« maintenant oui, avant, je faisais seule, je me débrouillais. Et puis là maintenant, il y a trop de... pour plus de sécurité, les agences prennent plus... ils font plus attention, ils peuvent se permettre de refuser certaines choses que des fois en particulier après on n'ose pas »*. Elle ajoute : *« on ne veut pas de problème. Arrivé à nos âges, on ne veut plus de problème »*. En effet, des situations vécues très difficiles dans d'autres immeubles (voisin de son locataire qui battait sa compagne) ont joué dans le fait de déléguer ce rôle à une agence. Mme F. loue essentiellement à des jeunes et indique : *« C'est vrai que je n'augmente pas beaucoup [les loyers], c'est peut-être pour ça que les locataires restent plus longtemps, c'est vrai, je veux dire que ce sont des jeunes, allez, ils en ont plus besoin que moi »*. Elle précise aussi que *« quand c'est situé comme ça, quand les appartements sont propres, entre chaque on refait tout. On repeint partout, tout est repeint par nous, les cuisines sont équipées. Donc on ne lésine pas pour le bon état des appartements. On ne peut pas laisser un appartement se dégrader, il faut entretenir »*. On voit ce soin et ce souci de bien entretenir les biens immobiliers, dans leur intérêt mais aussi celui des locataires qui habitent ce logement, tout comme avec Mme B., présente à l'AG et qui semble être une habituée de ce système d'investissement/location (et, nous l'apprendrons lors de l'AG, une remarquable négociatrice d'honoraires avec les syndics professionnels).

c) Des relations relativement apaisées entre copropriétaires et avec le syndic professionnel

Des rôles de membres de « conseil syndical » non officiels

Deux copropriétaires occupants semblent particulièrement investis dans la vie et l'entretien de l'immeuble : M. Dumont, 89 ans et M. Simon, 38 ans. A la question posée à Mme Fleury sur les relations avec le syndic et les copropriétaires dans cet immeuble, l'évocation immédiate de M. D. et M. S. confirme que ce sont les deux personnes clés, ressources, dans l'immeuble : *« quand il y a des travaux ou autre à faire, ben comme je vous dis, mon mari était dans le bâtiment, donc Monsieur S. et Monsieur D. et mon mari vont tous les trois voir les travaux à faire. Donc non, il y a une très bonne ambiance dans cet immeuble-là »*.

M. Simon raconte ne pas attendre que le syndic intervienne, et prendre parfois les choses en main avec son voisin M. Dumont. Son implication est très importante. Même si un conseil syndical n'est donc ici pas constitué, on remarque vite que M. S. représente clairement cette figure et pourrait largement faire office de président de conseil syndical. Si ce n'est pas identifié de la sorte, dans les faits, il assure ce rôle. Tess Simaillaud, dans son travail sur les petites copropriétés, évoquait l'idée d'un investissement de la part des copropriétaires sans connaître pour autant le droit de la copropriété (Simaillaud, 2021), que l'on retrouve ici : M. Simon ne connaissait en effet pas cette instance. En fin d'AG, il nous dira d'ailleurs, en riant : *« parfois je me demande pourquoi je paye un syndic finalement, je fais le boulot »*. On note ici la pointe d'ironie, déjà sentie lors de l'AG, sans oublier la reconnaissance d'un syndic qui a beaucoup d'autres dossiers et qui *« fait de son mieux »*.

Un syndic pro « qui fait de son mieux »

Avec le syndic professionnel, les relations sont donc cordiales même si considérées comme « distantes » par certains. Le principal problème relevé est la difficulté à être en lien et obtenir des réponses, relevé non sans ironie par un copropriétaire très investi dans sa copropriété : *« je n'aurai qu'un seul conseil avec les syndics en général : insister au risque de marteler » ; « les échanges avec les syndics en général relèvent de la prouesse et de la patience »*. La nouvelle gestionnaire de syndic, présentée à l'occasion de l'AG 2023, viendra peut-être rebattre les cartes : en effet, elle a fait très bonne impression aux copropriétaires présents, qui l'ont trouvé très bien : rigoureuse, carrée, ordonnée.

Les copropriétaires semblent accepter et admettre que les syndics sont relativement compétents mais ils laissent tout de même entendre les difficultés à avoir les informations et à communiquer simplement. M. S. dit : *« les dialogues avec les syndics, ça prend du temps et encore, j'ai quand même l'impression, même la certitude que j'ai notamment un syndic d'immeuble qui fait des choses, contrairement à pas mal d'amis qui me disent... quitte a donné des noms, je crois que chez X ou chez d'autres plus petits à Brest, mais c'est l'enfer, parce que la partie locative ne les intéresse pas »*. Le turn-over, évoqué plus haut, semble ici aussi une réalité : en effet, lors de nos mois d'enquête, nous entendrons/verrons trois gestionnaires différentes.

La précédente gestionnaire semblait moins présente et appréciée, dans le sens où il y avait peu d'échanges et de réactivité. Un des copropriétaires dit : « *on n'est pas embêtant* » mais rappelait tout de même que plus de réactivité notamment pour les retours de mails ou les appels aux entreprises serait appréciable.

Voisiner en bon entente malgré un locataire « trop bruyant »

Dans l'ensemble, l'ambiance de voisinage (entre copropriétaires comme locataires) est bonne, assez sereine, bienveillante, calme. Les relations sont cordiales voire « excellentes » : des « locataires charmantes » (M. Dumont, 89 ans) ; des « voisins très gentils, adorables » (Mme Vidal, 88 ans) même s'ils ne se voient pas non plus beaucoup. L'un des copropriétaires raconte quelques liens un peu plus forts qui s'étaient construits avec l'un de ses jeunes voisins : ils allaient boire des verres de temps à autre sur le toit, ayant une vue imprenable sur la ville et la rade.

Cependant, depuis deux ans, un locataire bruyant trouble le voisinage : dans l'un des entretiens est simplement évoqué le fait qu'il marchait avec ses chaussures dans l'appartement, mais que cela s'était amélioré depuis, malgré une personnalité assez distante, sans que ce soit gênant. Mais, ont aussi été évoqués des bruits de basse jusque très tard, de jeux vidéo, le lancement de son lave-linge à 22h30... ce locataire semble « *agir comme s'il était seul dans l'immeuble* » (M. Simon). L'un des voisins a tenté plusieurs fois d'aller le voir, sans succès : parfois, il ne daigne même pas ouvrir sa porte. Le sujet est alors évoqué en fin d'AG. Le syndic de location est lui aussi informé. La gestionnaire suggère de faire intervenir les forces de l'ordre si nécessaire, étant ce qui semble fonctionner le mieux, ou alors de faire appel à un médiateur, type CLCV (acteur clé évoqué dans l'axe 1). Elle explique qu'en tant que syndic, ils ne peuvent intervenir qu'auprès des propriétaires mais pas des locataires. Elle raconte avoir vu de rares cas extrêmes d'expulsions, avec des dossiers très lourds à constituer (preuves, plaintes, témoignages...) Le propriétaire de cet appartement-là étant absent lors de l'AG, des idées de recommandation à lui faire pour parler avec son locataire sont évoquées.

Des copropriétaires possédant des locaux commerciaux au rez-de-chaussée "toujours absents"

On constate une représentation de la copropriété par les copropriétaires occupants qui est sans les bailleurs des commerces : en effet, lorsque l'on écoute les copropriétaires, ce sont les copropriétaires des appartements d'habitation qui font copropriété, sans ceux des commerces : les copropriétaires rencontrés ne savent d'ailleurs même pas réellement dire quels commerces appartiennent à la copropriété (alors qu'ils sont quand même cinq) ; leur absence systématique en AG n'aide évidemment pas. D'ailleurs, lors de l'AG 2023, ce sujet n'a pas du tout été évoqué.

Une anecdote autour d'un souci dans la cour commune (racontée plusieurs fois par M.S) témoigne de ce phénomène problématique de copropriétaire complètement absent. Quelques années auparavant, ils ont retiré un WC présent dans la cour commune (en conservant et en rénovant l'autre pour les salariées d'une des boutiques, et ne pas les obliger à aller dans des toilettes publiques, la boutique n'ayant pas de point d'eau). L'un des copropriétaires, possédant d'ailleurs plusieurs biens dans le centre-ville de Brest (mais vivant dans une autre métropole française), dont les locaux de cette boutique, était injoignable ; le syndic ne l'avait d'ailleurs jamais vu, ce qui signifie que « *c'est l'enfer pour faire les travaux* ». Il ne payait pas

non plus ses charges. M. S. avait fini par réussir à le joindre après maints appels, en cherchant son nom (peu commun) dans l'annuaire. Il l'avait remis en contact avec la gestionnaire de syndic, ce qui avait permis de débloquer la situation : « *Parfois, il faut forcer, il faut plutôt tenter que forcer (rires)* ». Cela montre bien l'ampleur que certaines situations peuvent prendre si tous les copropriétaires ne sont pas bien informés ou peu investis dans leur rôle de copropriétaire.

d) Des petits travaux individuels de rénovation aux travaux d'entretien à l'échelle de l'immeuble

Des travaux fréquents à l'échelle des logements, par des copropriétaires plus ou moins bricoleurs

Les habitants rencontrés témoignent tous du caractère spacieux et de la luminosité agréable de ces appartements. Cependant, quelques travaux nécessaires ont été faits à l'échelle des appartements, essentiellement de peinture, mais aussi la rénovation de salles de bains et toilettes dans quelques appartements (notamment la transformation d'une baignoire en douche, en termes de praticité pour des personnes âgées), ou la pose de robinets thermostatiques, ou encore le changement de chaudière qui « *tombait un peu... enfin, ouais, elle était arrivée un peu en... Ouais elle devenait un peu... oscillante dans son bon fonctionnement* » (M. S.). Les bailleurs ne sont pas en reste : en effet, Mme Fleury raconte que lors de l'achat de cet appartement de 70m², ils ont rénové : « *on le voit tout de suite, disons, étant dans le bâtiment, on voit tout de suite le potentiel. Là, vous voyez, la cuisine était d'un côté, on l'a remis de l'autre, on a modifié les cloisons, et amener quelque chose de plus contemporain que ce n'était* » ; « *on a mis partout des fenêtres isolantes ou autres et isolation du sol, des combles, tout ça, ça a déjà été fait* ».

De son côté, M. Simon explique donc avoir changé sa chaudière, refait le plafond, son entrée lui-même (« *enfin, avec une amie qui m'a aidée mais le papier peint, peinture, machin et tout* »). Il dit aussi avoir fait des travaux d'électricité, mais en étant « *très mal tombé* » : en effet, la personne embauchée n'a « *pas du tout fait l'affaire* », et il a dû entamer des procédures avec un huissier. Plusieurs années plus tard, il a refait effectuer les travaux, non sans mal car l'artisan a constaté plusieurs soucis (« *tout ce qui devait être enlevé n'avait pas été enlevé : vieux câbles en gaines tissés par exemple* »). Il dit ne pas avoir « *beaucoup de chance pour les travaux (rires)* » et que « *ça a été l'enfer* ». Il a aussi installé un poêle à granulés. Il voudrait désormais refaire la salle de bain, mais n'aime « *tellement pas les travaux* » et dit qu'il n'a jamais eu le courage. Il insiste sur le fait de ne pas avoir de « *passion pour le bricolage. Clairement non. J'ai rien touché au salon et sur les murs, j'avais pensé un temps puis bon... Ce jaune me... (rires) on s'y fait ! Puis blanc, ça ferait vraiment... Blanc j'aurais peur de trouver ça un peu... Hôpital quoi !* »

Une mobilisation commune des copropriétaires pour l'entretien de leur immeuble

De petits travaux, à l'initiative des copropriétaires se mettent en place. M. Simon parle de son voisin du premier étage, M. Dumont : « *on a beaucoup fait de travaux ensemble, quoi. Quand on avait encore l'ancienne porte, lui et moi, on ponçait la porte à coups de meule ou à coups de brosse pour qu'elle ferme. Il change les ampoules comme il faut, c'est moi qui les remonte parce qu'il commence à avoir du*

mal à monter les escabeaux. Mais y'a quelques années encore, lui et moi on s'est retrouvé sur le toit, hein ! Ouais ouais, à plus de 80 ans, quand même hein ! Pour investiguer les... voilà, on essaie de faire un peu... ». On constate cet investissement pour leur patrimoine, pour l'immeuble avec des formes de « travail gratuit » en lien avec l'entretien matériel de l'immeuble (Kabriti, 2022, p.104 ; Simonet, 2018).

Quelques travaux un peu plus conséquents ont été effectués dans cet immeuble ces dernières années : changement de la porte d'entrée à l'identique, tout en conservant les barres de seuils, ce qui avait été une grosse étape au vu des échanges nécessaires avec l'Architecte des Bâtiments de France. M.S. raconte : *« la porte d'entrée on a pu la changer, mais au bout d'années et d'années de tractation (...) on a fait un premier dossier, il nous est revenu avec un "non". Ensuite, la tactique consiste à le remettre en ligne. Enfin, le redéposer et là, c'est qui ne dit mot consent, c'est-à-dire que le gars, s'il répond pas, au bout d'un certain temps, c'est qu'il est d'accord. Enfin... donc, c'est comme ça qu'on a pu changer la porte, puis on entre-temps, bah moi, le seul propriétaire... Disposant d'une boîte mail, ce qui vous dit l'âge des autres. Bah ils sont là à me dire, la porte est lourde, vous pouvez pas la changer ? (rires) on fait ce qu'on peut, donc c'était un peu long ».* Cette étape montre bien les visions d'un ABF qui *« convaincrat d'immobilisme »* mais aussi la posture d'un copropriétaire presque comme un membre de conseil syndical, sans l'être. Un autre petit chantier a eu lieu, très simplement cette fois : la pose d'un bout de rambarde dans le hall. M. S. explique : *« on a une vieille voisine, 88 ans, qui est un peu fébrile. Elle avait besoin d'une rambarde. Alors au début je comprenais pas parce que des rambardes, y en a partout quand vous montez... (...) en fait la rambarde qui lui manquait... C'était les 3 mètres, même pas, de plat entre la fin de la rambarde à droite et la rambarde à gauche. Donc là j'ai fait appel à une amie qui était auto-entrepreneuse qui a mis cette rambarde et qui convient parfaitement à tout le monde. Donc ça ça a pu être rapide ».*

De manière plus cadrée, en 2022, un diagnostic a été réalisé, a priori à l'initiative du syndic. Les travaux de rénovation énergétique ne semblent pas enclenchés dans cet immeuble, malgré quelques scénarios proposés à la suite du diagnostic. Néanmoins, on apprend qu'une société dans le secteur de la construction a fait une visite de l'immeuble avec la gestionnaire de syndic et qu'à cette occasion, les affaires de fissures dans les façades ont été évoquée.

Des travaux, votés lors de l'AG 2023, sont à venir, tels que la reprise des éclats de béton et des fissures des façades avant, sur rue. Les travaux des façades arrière, sur cour, sont remis à plus tard, tout comme le remplacement des fenêtres de la cage d'escalier (M. D. : *« ça c'est suffisant pour nous cette année, les fenêtres en plastique, elles attendront ! (rires) »*). Durant l'AG, on peut constater un engagement relativement immédiat de la part de tous les copropriétaires présents pour rénover leur immeuble en vue de conserver ce patrimoine immobilier en bon état (comme indiqué dans le descriptif de l'état de l'immeuble dans la première sous-partie), sachant qu'*a priori* ce sujet était sur la table depuis un moment déjà.

On serait alors plutôt dans une logique de gestion pro-valorisation pour maintenir ce cycle de valorisation de l'immeuble (Simon, 2017). On constate ici peu de stratégie d'économies sur les travaux évoqués ; les propriétaires décident rapidement, et à l'unanimité, de reprendre l'ensemble des éclats et des fissures

(purge et maçonnerie) et de ne pas simplement effectuer une purge, ce qui serait moins onéreux. La question des garde-corps, qui sont bien privés et non publics (une confusion datant d'il y a plusieurs années est rappelée par quelques copropriétaires durant l'AG) est aussi abordée. En effet, au dernier étage, les garde-corps des balcons sont rouillés. Les deux copropriétaires concernés décident de recontacter cette même entreprise pour faire changer les garde-corps dans le même temps, afin de s'accorder et d'optimiser la venue des artisans, le calendrier des travaux, la main d'œuvre, etc. On sent néanmoins la difficulté à avancer sur le sujet des garde-corps : l'un des copropriétaires que l'on a vu plusieurs fois en parle beaucoup. Il se sent d'ailleurs, avant l'AG, assez seul dans cette entreprise : en effet, sa voisine (copropriétaire bailleur) attend qu'il s'en charge sans proposer de l'aide. M.Simon raconte, quelques mois avant l'AG, un accueil assez mauvais chez sa voisine lorsqu'il avait prévu un rendez-vous entre une entreprise et la locataire : « *"Vous savez, je le connais par cœur votre balcon (rires)" c'est moi qui m'en occupe donc... bon c'est pas grave le tout c'est qu'on avance (rires) C'est très drôle, ça m'a fait rire (pause) Enfin, ça me fait rire mais pour le moment ils font rien et le truc est dans un tel état qu'en fait le fer comme ça, se dilate et donc en se dilatant il casse tout le béton. C'est pour ça que Mme Y (syndic) veut faire venir un expert et j'ai pas de nouvelles. Donc je suis un peu bloqué* ». Notons que, en septembre 2020 déjà, il avait un mail évoquant les soucis de corrosion des balustrades, le problème remonte donc à trois ans lorsqu'il nous en reparle : « *là dans le ciment, il y a une fissure donc en fait on est parti pour faire une espèce de ravalement de tout ce qui est façade, entretien, et ça, ça peut nous coûter cher quoi. Mais malheureusement, l'âge de l'immeuble, c'est prévisible, il faut le faire. Donc je pense que c'est surtout ça dont il faudra parler à la prochaine réunion de syndic. (...) j'ai fait venir les entreprises ici pour voir la mienne, parce que moi j'en ai une surface beaucoup plus longue, j'ai une longueur beaucoup plus longue de la balustrade, mais je l'avais entretenue, donc elle n'est pas trop... enfin elle n'est pas dans le même état que la sienne et encore heureux, mais c'est sûr que si on fait la sienne, on refait tout, c'est l'idée, et les balcons en dessous aussi* ».

Finalement, à date de juin 2024, les travaux ont eu lieu par l'entreprise de cordistes évoquée lors de l'AG (même si la certitude sur les travaux terminés est faible et qu'il semble difficile d'avoir contact avec l'entreprise en question, d'après M.S.). Cela renvoie aux soucis de contact et de retours souvent évoqués concernant les suivis de travaux. Revenons à la manière dont la mise en place des travaux s'est faite. Dans un premier temps, la gestionnaire de copropriétés avait fait part de la difficulté de trouver une entreprise pour la réparation des fissures. La nouvelle gestionnaire de copropriétés n'en parle pas mais présente les devis de deux entreprises différentes. Celle des cordistes est assez rapidement retenu, même si le devis est plus cher, mais aussi plus complet. Les copropriétaires sont dans une logique de réparation sérieuse et complète. Rappelons que ce sujet était sur la table depuis un moment, il arrive donc un moment où il n'y a « plus le choix ».

Autre sujet en lien avec l'entretien de l'immeuble : un problème ancien de fuites d'eau, aussi évoqué lors de l'AG. Il y a eu des dégâts dans les caves mais aussi dans l'un des appartements du deuxième. M. S. explique : « *j'étais allé dans leur cave,*

elles avaient des problèmes d'eau, il y avait un truc qui fuyait. Enfin, c'est vieux maintenant, je me rappelle pas très bien. Et puis c'est pas des choses très intéressantes mais... Ouais ça a été compliqué (...) L'appartement du dessous, le propriétaire, il a fait les travaux... la cuisine, elle est derrière ce mur quoi, mais aucun appartement n'a une cuisine derrière ce mur dans les immeubles, sauf celui-là. Et donc récemment il y a eu un problème de fuite, ça a dégouliné chez M.D. en dessous, il était fou, il me dit ça fait trois fois que ça dégouline, et il a dû tout refaire son mur quoi. ». M.S. dit qu'il essaye de suivre et de faire avancer les "affaires de l'immeuble" (Richard, 2013), tout en étant parfois "limité au bon vouloir des gens". Il conclura, évoquant le fait que ce sont "es inénarrables problèmes de syndics enfin, et de copropriétés ».

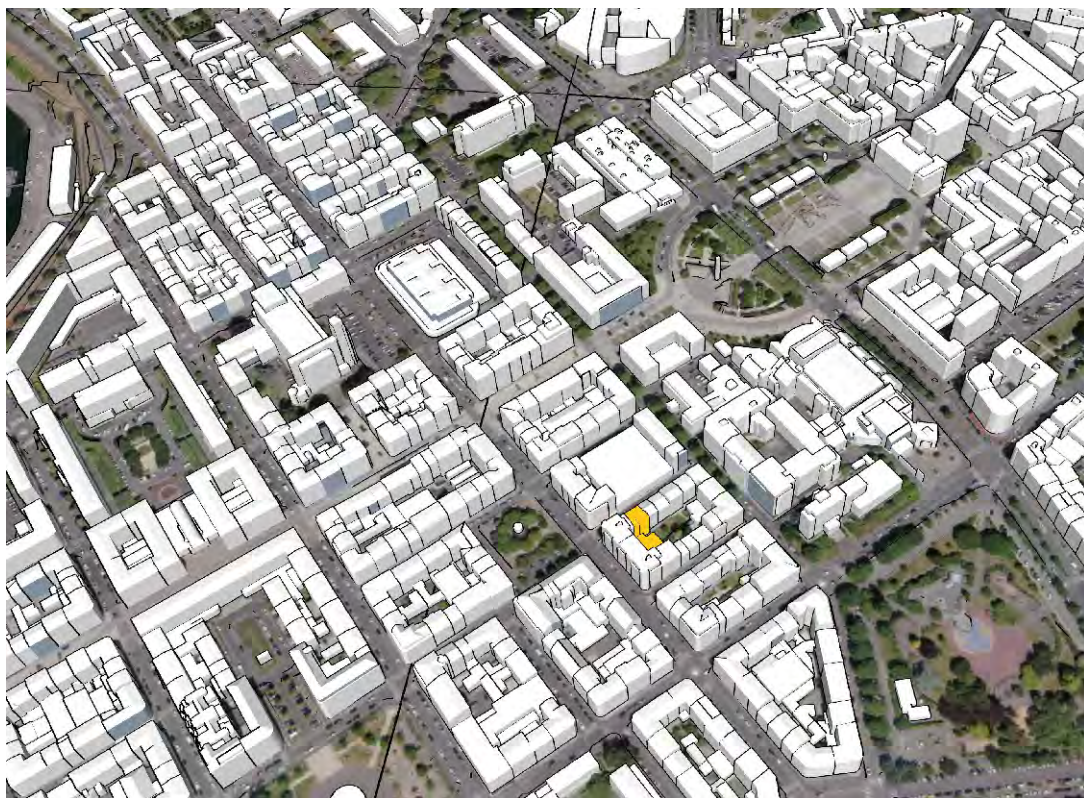
Une absence de mise en mouvement spécifique de cet immeuble

M.Simon semble méfiant et sceptique sur le projet Siamorphose, et parfois presque dans une attitude de « défiance » de la collectivité, notamment par rapport aux espaces verts : *« je remets en cause les choix électoraux qui nous sont imposés clairement, là-dessus, je comprendrai jamais. Et des magnolias y'en a partout, c'est la mode quoi. Voilà ça fleurit 2 semaines et puis merci... ouais je ... vous pouvez me trouver un peu dur. Mais je suis d'autant plus dur qu'y a personne à qui parler (rires) »*. Pourtant, dans le fond, il est intéressé par ce projet : il redemandera l'objectif de ce projet, les volontés, les possibilités, mon avis en tant qu'architecte ; il ne pourra malheureusement pas se rendre aux réunions de concertation au vu des horaires mais était prêt à aller voir de plus près, ayant assisté à la réunion publique de lancement du projet. Il semble être le seul de l'immeuble à se pencher sur cette question. Lors de l'AG 2023, le sujet de Siamorphose n'a pas été évoqué.

e) Apprendre sur les copropriétés à l'œuvre depuis la monographie d'une copropriété ordinaire

L'étude de cette copropriété met donc en lumière des dynamiques typiques des petites copropriétés de centre-ville reconstruit. Sans être exemplaire, c'est un immeuble qui semble plutôt bien fonctionner, à la fois depuis le point de vue des gestionnaires de syndic professionnel successifs, et depuis celui des copropriétaires rencontrés. **Cette copropriété fait "ce qu'il faut" pour maintenir son patrimoine en bon état, sans initiatives particulières pour mettre en place une amélioration nette ou une rénovation énergétique de grande ampleur.** Le syndicat de copropriétaires n'est pas spécifiquement engagé dans ce type de démarches, même si quelques essais apparaissent au fil du temps. Ces copropriétaires fonctionnent essentiellement au rythme quotidien, de manière assez pragmatique et "terre-à-terre". Cela permet de souligner le facteur de "temps long" de la copropriété, avec des idées qui demandent maturation avant que les projets ne se mettent en place (on voit que même sur des travaux assez basiques il aura fallu plusieurs AG, et donc plusieurs années, pour que le projet soit voté et ne se lance). Les habitants s'entendent bien, entre occupants et locataires, malgré un habitant plus problématique par le bruit qu'il génère. Les enjeux liés à l'entretien, à la gestion des relations entre copropriétaires et à la valorisation du patrimoine immobilier sont bien visibles ici. Notons aussi que les investissements locatifs sont bien gérés : cela

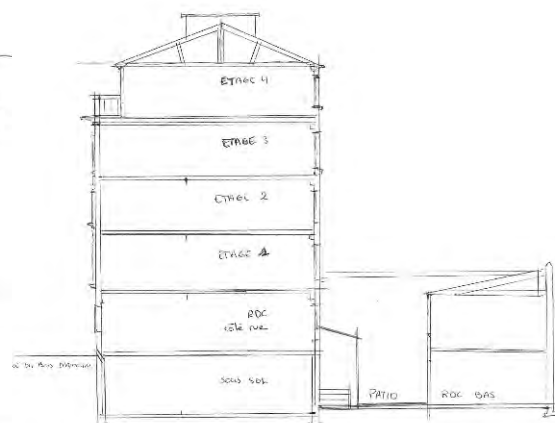
favorise la stabilité des locataires et l'attractivité des logements. Rappelons l'importance de l'implication des copropriétaires et des stratégies de gestion "active" pour maintenir la cohésion et la qualité de vie dans ces espaces majoritairement résidentiels, exceptés les locaux commerciaux du rez-de-chaussée (Simon, 2017 ; Simaillaud, 2021). **Les défis de communication avec les syndic professionnels et les rôles informels joués par certains copropriétaires sont mis en avant dans cette monographie.**



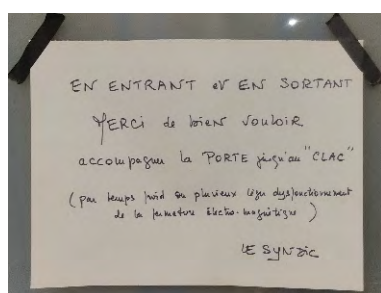
Situation :
Un îlot fermé du
centre-ville



Un cœur d'îlot contrasté :
minéral / végétal
Entretien variable des façades



Dessins : Turatahi Le Caill



Hall d'entrée :
Isolation du plafond

4) Usages sociaux et mise en mouvement d'une copropriété "bénévole" brestoise (rue du Bois d'Amour)

Nous avons contacté le syndic bénévole de cette copropriété se trouvant dans la liste de Tinergie, ce qui constituait une bonne entrée pour notre étude. Par ailleurs, son mode de gestion nous intéressait particulièrement afin d'observer une gestion bénévole en plus de celles professionnelles. Le président du syndic a très vite répondu par l'affirmative pour une rencontre. Par son intermédiaire, nous avons pu échanger avec d'autres copropriétaires et être conviés à l'AG (novembre 2023). Le projet Siamorphose a aussi joué un rôle sur le terrain : en effet, ces copropriétaires s'y intéressant, il a permis de relancer une prise de contacts à un moment donné, ce qui a réactivé le terrain d'enquête après une première phase.

a) Une façade d'immeuble « ordinaire » et un logement en souplex dans le cœur d'îlot

Cette copropriété correspond à une situation assez courante : immeuble de quatre étages à l'alignement, initialement monopropriété ayant évolué progressivement au fil des reventes et des successions (il n'y a qu'un logement par niveau, en plus des bureaux présents au rez-de-chaussée). L'immeuble a été reconstruit en 1959. L'architecte qui en était propriétaire avait installé son agence en cœur d'îlot ; l'emprise est donc restée construite et est désormais un logement, en souplex. L'immeuble possède environ 750m² habitable.

Selon les critères de l'Observatoire des copropriétés, cette dernière se porte bien (indice de fragilité faible). La copropriété a été accompagnée par Tinergie sur un audit énergétique (premier contact en décembre 2016, fin de l'étude en mars 2018). Le mode de chauffage de cet immeuble est actuellement un chauffage au gaz collectif (après du chauffage au fioul).

b) Composition sociale de l'immeuble : une majorité de copropriétaires occupants avec des choix résidentiels assumés

Une petite copropriété de 6 lots

L'immeuble comprend 6 lots, dont 5 logements (T3 et T4) : quatre propriétaires sont occupants et deux sont bailleurs. Les 4 logements situés dans le bâtiment principal sont traversants et font environ 100m². Le sous-sol contient des caves. Un petit ascenseur (non fonctionnel) est présent dans l'immeuble.

Au rez-de-chaussée sont installés les bureaux d'une agence d'intérim. Le propriétaire est un homme d'affaires et investisseur localisé à Rennes. Il loue actuellement ses bureaux à l'agence Régionale Intérim et est donc très peu sur place.

Au premier étage habite Mme E⁸⁴. Veuve, elle a complètement rénové son appartement il y a quelques années. Elle a des enfants.

Au deuxième étage habite M. Dubois. C'est l'actuel président du syndic bénévole de la copropriété, depuis 2021, soit trois ans après avoir emménagé dans l'immeuble. Ancien dentiste, il a travaillé durant 26 ans à Plougastel. Pendant longtemps, il a préféré rester locataire de son logement principal dans le secteur de Siam à Brest, car il a toujours désiré vivre dans le centre-ville. Il était néanmoins propriétaire d'une maison secondaire sur la côte. Depuis 40 ans, il vit dans ce secteur mais n'est que récemment devenu propriétaire dans le quartier.

Au troisième étage habite M. Martin. Fils et neveu des architectes propriétaires de l'immeuble et héritier du bien, il a été président du syndic bénévole de la copropriété avant M.D., pendant près de 20 ans.

Au quatrième et dernier étage vit Mme Henry. Originaire de Douarnenez où elle a grandi, elle a étudié à Brest et a été par la suite propriétaire d'une librairie. Elle est aujourd'hui à la retraite depuis 10 ans. Elle a décidé de rester locataire durant quelque temps dans le secteur de Siam, préférant la vie en ville à celle en périphérie, avant d'être propriétaire-occupante depuis 1995, où elle s'était installée avec ses deux enfants. Dès son arrivée dans la copropriété, elle devient présidente du syndic bénévole et ce jusqu'en 1998.

Dans la Cour (souplex), M. N. est propriétaire bailleur. Travaillant dans la Marine Nationale, il est souvent en déplacement pour des missions. Il a loué durant un certain temps son souplex, notamment à d'autres marins. Il a également déjà réalisé des travaux de rénovation par lui-même et ayant été muté à Toulon en 2022, il cherche à revendre son bien. Il a finalement remis le souplex en location fin 2023 car il n'arrive pas à le vendre.

Une volonté affirmée de vivre dans le centre-ville par ces copropriétaires occupants de classes sociales « privilégiées »

Les habitants rencontrés sont tous aisés ; on retrouve des profils socio-économiques assez similaires dans la copropriété. La moitié des copropriétaires sont des personnes de plus de 60 ans qui vivent seuls et d'une classe sociale aisée. D'ailleurs, lors de la soirée d'AG qui a eu lieu au domicile du président du syndic, on note dans les discussions et centres d'intérêt ce riche capital culturel et social.

Quant aux parcours résidentiels, il semblerait que les copropriétaires soient généralement installés depuis longtemps dans le quartier, avec une volonté de rester dans le centre-ville, notamment pour pouvoir se déplacer à pied, bénéficier d'une variété de commerces (notamment de bouches) à proximité. C'est un réel choix que d'y vivre, le fait d'être propriétaire passant en second plan pour certains (ou venant plus tardivement dans un parcours résidentiel). Ils ont des modes de vie citadins. Mme Henry, ancienne commerçante, explique : *« je me suis toujours sentie mal à Douarnenez, je voulais aller dans la grande ville et maintenant que je me suis retrouvée à Brest dans la grande ville, j'aurais aimé aller dans une plus grande ville »*. Dans une région où l'accès à la propriété est gage de réussite sociale, certains

⁸⁴ Nous n'avons pas réellement pu échanger avec elle, et les informations sont relativement difficiles à obtenir.

de ces habitants vont à l'encontre de cette logique pendant quelques années. Vers 40 ans, soit assez tardivement en comparaison à d'autres profils de la région brestoise, Mme Henry se dit : « *"peut-être investir dans un appartement, plutôt que de faire des économies sur des comptes qui rapportent pas grand chose", et en fin de compte c'est une bonne idée parce que moi, je n'y pensais pas à la retraite. En fait à la retraite, je me suis peut-être mal débrouillée, mais enfin, je ne gagne pas des milles et des cent, et le fait de ne pas avoir un loyer à payer, plus d'emprunts, ce n'est pas mal. (...) il ne faut pas non plus acheter un appartement trop jeune, faut vivre quoi, ne pas se priver pour... enfin je ne sais pas, après chacun son... Donc voilà mon cursus, Brest, parce que les études, Brest, parce que vie familiale et après Brest, parce que commerce* ».

M. Martin, lui, habite le quartier dans lequel il a grandi. Il est fils et neveu des architectes de cet immeuble, (son grand-père était déjà architecte). Il explique : « *j'ai 62 ans, ça fait presque 62 ans que j'habite ici, ça a été l'appartement de mes parents et j'ai racheté ma part aux décès de ceux-ci à ma sœur et donc j'habite ici depuis une vingtaine d'années à peu près* ». Notons que malgré ses dires il a vécu une vingtaine d'années dans d'autres villes, mais on constate son profond attachement au quartier et à l'immeuble avec cette "parenthèse de 20 ans" occultée.

M. Dubois a lui aussi décidé d'investir tardivement, et a toujours souhaité vivre dans le centre-ville de Brest malgré un emploi prenant dans une autre commune de la métropole. Avant la retraite, il avait alors des mobilités quotidiennes à contrepied de celles que l'on retrouve fréquemment dans le Pays de Brest, à savoir habiter dans une commune périurbaine et travailler à Brest ou dans la métropole.

c) Travailler, entretenir, administrer : une gestion bénévole qui convient à tous aujourd'hui, malgré des périodes plus complexes

Une gestion bénévole qui demande à être « disponible à 200% »

Cette copropriété a toujours été gérée par un syndic bénévole. Trois des habitants de cet immeuble ont assumé ce rôle à un moment donné. Le président actuel, M. Dubois, l'est depuis deux ans au moment de l'enquête. Il y a eu un « *coup de force avec le voisin* », ancien syndic durant près de vingt ans, pour changer les modes de faire et de fonctionner dans l'immeuble, et cesser les réflexions systématiques autour des économies financières. Le nouveau président du syndic, retraité, pourrait ici faire figure de « leader énergétique ». Il explique comment il s'est « pris au jeu » et qu'il aime se former, au fur et à mesure, pour endosser ce rôle de président de syndic : « *c'est comme ça que j'ai appris un peu mon métier de syndic* », où l'on retrouve ce vocabulaire du "travail" (Simonet, 2018). Néanmoins, il n'a pas connaissance du Club des Syndics bénévoles, et semble très intéressé pour se rapprocher d'eux, ayant maintenant l'information que cela existe à l'échelle de la métropole brestoise. Il déclenche à son arrivée une série de travaux pour améliorer l'immeuble (toiture refaite, changement de chaudière et raccordement au gaz, rénovation du hall d'entrée et un prochain chantier : le ravalement de la façade ?), à la suite d'un président de syndic bénévole qualifié de « *radin, qui ne veut pas*

dépenser un sou et qui ne voit pas la nécessité d'investir pour valoriser le patrimoine ». En revanche, ses qualités de gestion comptable et administrative sont pointées, c'est sa réticence aux travaux de rénovation qui ont engendré des conflits et critiques.

La nouvelle gestion semble satisfaire les voisins : d'après une habitante, le nouveau président *« prend bien les choses en main, il gère bien. Il gère, il fait au mieux, alors justement, quand on entend... moi j'entends un tas de personnes se plaindre parce que les syndics, le contraire de bénévoles, avec des honoraires, soit ils laissent trainer, soit ils n'arrivent pas à mettre tout le monde d'accord. Bon nous on a la chance, on n'est pas nombreux et on s'entend tous bien, et financièrement on arrive à suivre. Bon et on est tous plus ou moins, enfin disons qu'on n'est pas forcément impliqué par tous les travaux, mais on joue la carte quand même de la solidarité »*. Les copropriétaires semblaient être lassés du mode de faire de l'ancien président, qui, de son côté, est aussi soulagé d'avoir laissé la main après plusieurs années de gestion. Malgré tout, il préférerait continuer de gérer que de payer un syndic professionnel : *« ça s'est trouvé comme ça, je veux dire, on savait très bien que prendre un syndic payant, ça ne nous n'aurait rien rapporté de plus. Sur ce genre de comptabilité entre guillemets, il n'y a pas besoin de... ce n'est pas très compliqué, il faut juste savoir faire une addition, une table Excel et voilà »*. On note ici une perception réductrice de ce métier complexe, détaillée plus haut, et dans lequel il faut pourtant savoir être un « couteau-suisse ».

Une AG essentiellement portée sur la répartition des millièmes

Lors de leur assemblée générale 2023, on voit très clairement que ce n'est pas une simple question « d'additions et de tableau Excel », puisque la répartition des charges et des millièmes a occupé une bonne partie des discussions de la soirée. Ceci est surtout dû à un règlement de copropriété ancien, qui n'a pas été révisé, et qui fait que le souplex - anciennement des bureaux, transformés en logement – est dans une configuration particulière. Certains éléments dans la répartition des millièmes semblent illogiques (chauffage...). Des débats s'ensuivent alors sur la manière de diviser les charges mais aussi les coûts pour les travaux. Le président actuel insiste en disant que pour le moment tout cela se fait en bonne entente, mais selon qui achète le souplex cela pourrait changer. Il faudrait passer par un géomètre expert et notaire pour reclarifier cette répartition même si cela coûte de l'argent (entre 5000 et 6000 euros). Les discussions sont longues, on sent que ce sujet a été posé maintes fois sur la table. Le président actuel met surtout en garde sur le fait d'une bonne entente actuelle et d'une manière de faire à l'amiable, mais que cela ne saurait perdurer si « un mec un peu pointu » achète le souplex et voit que la ventilation et la répartition des millièmes posent des problèmes. Le propriétaire bailleur des locaux du rez-de-chaussée dit en riant son envie soit de payer pour réaliser ce nouveau document, soit de trancher pour ne pas payer une bonne fois pour toute, et dans ce cas de ne plus en parler et de « boucler cette affaire ».

Finalement, ils insistent sur leurs satisfactions de conserver une gestion bénévole, plutôt car ils ont l'impression que les copropriétés gérées par des syndics professionnels sont toujours déçues et payent « pour rien ». Ça semble finalement être un choix par défaut malgré l'engouement de M. Dubois. A la question de savoir s'ils ont hésité à un moment donné à passer en gestion professionnelle, M.M. ancien

syndic, répond : *“Vu le prix, non, même pas une question. C'est vrai que ça prenait un peu de temps mais moi, j'avais fait un peu de compta, c'est facile, dépenses, recettes, on peut toujours faire ça, et puis une fois que ça roule, ça roule quoi”*. Il est à noter que c'est possible de rester dans cette configuration de manière sereine car il n'y a pas de gros désordres ou d'impayés et que le président de syndic a du temps et s'intéresse à ces questions. Cela n'a pas toujours été le cas dans cette copropriété : en effet, en remontant trente ans en arrière, la gestion était beaucoup plus chaotique. Une habitante explique qu'en voyant les comptes au moment où elle a pris ce rôle de syndic, à son arrivée dans l'immeuble (avant la gestion par M. Dubois et de M. Martin), elle a *“dû tricher, il y avait des dettes, j'ai tout repris à zéro, il n'avait pas payé la chaudière, il y avait de l'argent de côté, je sais pas où il était passé, enfin j'ai dû faire un micmac pour retomber sur mes pattes”*.

Toutes les copropriétés ne sont pas en mesure d'assumer une bonne gestion, efficace ; on voit aussi que cela dépend des temporalités et des personnes qui s'en chargent, selon leurs envies et leurs compétences (d'ailleurs, un immeuble voisin de l'immeuble Mr Roull se pose la question de passer à une gestion professionnelle, comme on peut souvent l'observer).

Une AG organisée dans les règles de l'art

Lors de l'AG 2023, cinq copropriétaires sont présents (dont l'un pour qui la présence est notable au vu de la rareté), et le sixième, absent, a donné son pouvoir au président du syndic. Les convocations sont envoyées en avance par mail, avec un ordre du jour ; on sent la volonté de tout faire « dans les règles » : je recevrai un mail disant que la date de l'AG est décalée pour que l'une des copropriétaires, à ce moment-là en long voyage, soit présente, car son absence aurait perturbé la majorité. Le président de syndic précise aussi que l'« *on doit respecter les 3 semaines de délai pour les convocations* ». Malgré les soucis de millièmes évoqués plus tôt, l'organisation et les étapes semblent respectées et non pas “bricolées” comme ça peut parfois l'être dans une gestion bénévole (on l'a d'ailleurs vu sur le terrain d'étude nazairien). En fait, au-delà des codes de l'AG, les copropriétaires ne sont pas toujours en mesure de respecter le formalisme nécessaire pour respecter le cadre juridique même s'ils pensent “bien faire les choses” (Simailaud, 2022).

d) Une série de travaux engagés, et un désir de mise en mouvement de la copropriété

Des travaux de rénovation à l'échelle des logements

Les logements sont appréciés pour leurs volumes, leur luminosité, les matériaux de qualité (porphyre, belle bibliothèque sur mesure avec des rayonnages en bois réalisés par un artisan, parfois mobilier sur mesure également...). Plusieurs travaux individuels, à l'échelle des logements, ont été réalisés. L'habitante du dernier étage a rénové son appartement lors de son arrivée, il y a une trentaine d'années puis a de nouveau fait notamment des peintures il y a cinq ans. Elle voudrait aussi refaire sa salle de bains et sa cuisine, à terme. L'habitant du troisième étage a refait la cheminée, vitrifié le porphyre au sol, refait les peintures et a retiré la moquette, le crépis et les lambris. Les deux autres logements de ce bâtiment ont aussi été quelque peu rénovés. On sent, en plus des questions pratiques et fonctionnelles de distribution des appartements notamment, une recherche d'esthétique et un attrait pour les beaux matériaux, pour le côté "chic" et élégant, pour le soin accordé aux matériaux "nobles".

Des travaux communs conséquents en 2021, après une période de tensions entre deux copropriétaires

Quelque temps après la prise du syndic bénévole, M. Dubois lance une série de travaux conséquents et nécessaires pour l'immeuble, après trop d'années sans anticiper suffisamment sur ce bâti et ces équipements vieillissants.

En effet, la chaudière aurait dû être changée il y a longtemps ; ce fut une des sources principales de conflits entre les deux présidents de syndic bénévoles. L'ancien, M. Martin, raconte : *« effectivement, quand la chaudière a lâché, il a fallu la changer. Donc "tac", d'un seul coup, on a le couteau sous la gorge, on est là... Mais bon, j'ai essayé de tenir au maximum la chaudière en disant un jour j'aurai une solution "copropriétaire", on va dire, et il n'y en a jamais eu, c'est monsieur D. qui en a hérité et qui a géré ça. Bon, on est pénard pour 40 ans, voire un peu plus d'ailleurs, c'est du "Viessmann", donc ce n'est pas demain que ça va tomber en panne »*. M. Dubois a l'impression d'avoir été lésé, retrouvant dans les PV d'AG des textes parlant déjà de la nécessité de changer la chaudière.

En 2021, ont donc été effectués la réfection de la toiture et son isolation à la suite de problèmes d'humidité et de moisissures dans l'appartement du dernier étage, ainsi que l'installation d'une nouvelle chaudière à condensation et le raccordement de l'immeuble au gaz de ville (le chantier a duré 8 mois, entre le devis et le démarrage du chauffage). Le président du syndic m'écrivait, dans un mail avec les photos des chantiers : *« il vaut mieux être syndic bénévole totalement disponible pour coordonner les travaux !!! »*. On sent une fierté d'avoir pu réaliser et suivre avec rigueur ces travaux qui ont obtenu la satisfaction de l'ensemble des habitants de l'immeuble malgré la somme importante de 63 000 euros de travaux. Il racontera aussi le chantier épique pour le raccordement au gaz, avec des vices de forme dans le branchement (*« ils ont déménagé toutes les bagnoles de la rue et ils ont recreusé*

le trou, et l'équipe qui avait branché le gaz, il y avait la conduite principale et puis perpendiculaire, il y avait notre conduite pour venir à notre compteur, et là-dessus il y avait une vanne, et la vanne les mecs, ils avaient oublié de fermer la vanne ») et de « comment il a bouché la rue avec les tractopelles ». Puis, fin 2022, c'est l'isolation de plafond de hall d'entrée qui a été revue afin de couper le pont thermique avec la cuisine du 1^{er} étage.

Mobilisation pour l'immeuble : un intérêt pour le projet Siamorphose

Cette copropriété semble très intéressée par la démarche du projet Siamorphose. Dès la publication des articles de presse sur le projet, quelques-uns des copropriétaires sont emballés par l'idée. C'est d'ailleurs un point à l'ordre du jour de leur AG 2023.

Certains se libèrent pour les temps de concertation qui suivent. Le syndic bénévole a aussi répondu à l'appel du journal du projet Siamorphose du mois de juin 2024, qui vise à énumérer les raisons pour s'engager dans ce projet, récapitule les propos des derniers temps de concertation, et de lancer l'enquête « mobilisation des propriétaires » (prévue jusqu'au 12 juillet), qui vise à identifier les copropriétés et copropriétaires intéressés pour contribuer à la sélection des deux îlots démonstrateurs qui aura lieu en septembre, et de concevoir les programmes de travaux spécifiques sur le dernier trimestre 2024.

L'ancien président de syndic, M. Martin, explique son intérêt pour ce projet d'envergure, notamment pour la partie accompagnement et compétences d'acteurs : *« Siamorphose, j'ai lu les 108 pages (du rapport de l'adeupa), et ils ont pris en fait des quartiers entiers, enfin des pâtés de maisons entiers. Moi, j'aurais bien aimé qu'ils viennent, parce que j'aurais bien aimé faire l'isolation et tout ça, j'étais parti dans cette idée-là à l'époque pour faire tout ça, mais voilà, et le faire tout seul, c'est impossible. (...) je suis intéressé effectivement, éventuellement, parce que je pense qu'on l'est tous dans l'immeuble, enfin en tout cas, après effectivement à financer... Mais le problème, ce n'est pas tellement le financement, c'est surtout la compétence. Parce que moi, je sais que malheureusement qu'effectivement, de bonnes entreprises, il n'y en a pas 36 000. Là, ce sont des choses qui sont un peu nouvelles, on sort un peu du cadre ordinaire, et en plus il y a des choix tenus dans le temps, enfin etc. il faut quelque chose qui ne s'abîme pas. Enfin voilà, il y a plein de contraintes qui font que c'est assez compliqué »*. Il donne des arguments pour dire qu'ils sont prêts à se lancer : *« on a fait le bilan énergétique »*. En revanche, ils n'en ont pas échangé avec les copropriétaires des immeubles d'à côté au moment de notre rencontre.

Il insiste sur les aspects autres que financiers, même si on interprète plutôt une posture intéressée vis-à-vis de ces aides, tout à fait légitime d'ailleurs. Il dit : *« ce n'est pas tellement le financement lui-même, même s'il est important parce que je veux dire après, c'est l'histoire de la garantie générale, on a chacun plus ou moins les moyens de le faire, mais c'est vrai que c'est la copro qui le porte »*.



Travaux :
Raccordement au gaz
Toiture et isolation
Chaudière à condensation



Logement de Mme H.
un duplex lumineux



Logement de M. M.
valorisation des matériaux



e) Voisiner, cohabiter : aujourd'hui, une copropriété « en bonne harmonie » après une période tendue

Les rapports entre voisins semblent être aujourd'hui relativement fluides dans cet immeuble, et ils s'y plaisent beaucoup, malgré quelques tensions au moment de changement de syndic il y a quelques années. Une des habitantes en parle : *« entre nous, entre les gens de la copropriété, oui, tout se passe bien, ouais c'est bien maintenant. Bon il y a eu un moment donné où M.M. et M.D. qui a été dissident, il ne voulait pas payer où faisait... M.D. s'est un peu pris la tête avec M.M. pour obtenir tous les documents. Il voulait faire bloquer pour reculer le moment de payer quoi, il ne voulait pas investir, mais à un moment donné, faut le faire »*. Le président du syndic bénévole explique que selon lui, le paramètre fondamental qui permet un équilibre (notamment financier) dans la copropriété est celui d'avoir des copropriétaires occupants au sein de l'immeuble, en plus de celui "d'avoir le même train de vie", ce qui semble désormais le cas, après les périodes de tensions expliquées juste avant. On peut donc ajouter le paramètre d'une gestion investie et efficace sur les divers aspects liés à la copro pour obtenir ce relatif équilibre.

Ce sont d'ailleurs des tensions que l'on retrouve de manière légère lors de l'AG 2023, même si on constate que les échanges et avis sont donnés sur les divers points abordés. Le président actuel raconte lors d'un entretien : *« j'ai sympathisé avec mes voisins, ils m'ont fait confiance et le voisin du 3ème, donc M.M. me dit "oh bah oui, moi ça fait 20 ans que je gère ça", il s'est dit "ouais bah M.D., il n'y a pas..."*. Il est mal tombé, enfin mal tombé sauf que j'ai secoué le cocotier grave. Et donc en 2021, le toit était complètement pourri, il était d'origine, donc 59-2021, vous voyez ce que ça fait ? Il pleuvait chez la voisine, tous les plafonds étaient humides-moisissés chez la dame du 4ème et elle ne s'en sortait pas, elle n'avait aucun pouvoir sur le syndic. On refait la toiture de fond en comble avec isolation et tout et tout, donc aux normes. Ça c'était au mois de mars, au mois de mai "paf", la chaudière d'origine, vieille chaudière au fioul, pourrie de chez pourrie, le corps de chauffe rongé par la rouille, "oui, mais j'ai changé le brûleur il y a 2 ans". Je dis "écoutez Monsieur, vous m'avez donné tous vos rapports d'assemblée générale de copropriété, c'est marqué 2 ans avant que j'arrive, c'est marqué qu'il faudra à terme envisager de, voilà", l'air de dire qu'on met de la poussière sous le tapis. Donc là, les relations se sont un peu dégradées et j'ai même été obligé de prendre un expert, plus un avocat pour lui dire "maintenant, si vous contestez, je vais mettre en cause votre responsabilité" parce que, voilà ». Le dynamisme et l'investissement, l'engagement du président de syndic actuel démontre de cette envie de bien faire pour le patrimoine, et de faire commun, après une gestion qui laissait apparaître de gros soucis de confort pour les habitants de l'immeuble.

On note une difficulté ponctuelle avec des voisins de l'immeuble d'à côté : en effet, les isolations phoniques de mauvaise qualité font que les copropriétaires entendent parfois plus leurs voisins des immeubles d'à côté que ceux de leur propre immeuble, comme ça a été le cas pour Mme Henry. Elle raconte les pleurs de bébé très fréquents et une contrariété de savoir si ce ménage allait bien, et d'autre l'autre sens, un voisin qui a tapé sur son mur quand elle avait une crise de fou rire avec sa fille pour leur ordonner de faire moins de bruit. Elle explique aussi qu'à un moment

donné, son voisin du dessous entendait beaucoup ses fils avec leurs copains. On retrouve ici de manière très concrète les faibles isolations acoustiques de ces immeubles reconstruits.

L'AG permet aussi d'évoquer le sujet de l'accessibilité : on sent que l'envie d'un ascenseur fonctionnel est tout de même présente en fond, notamment pour l'habitante du dernier étage qui dira en riant que si elle gagne au loto, elle fera un ascenseur privatif. Actuellement, l'ascenseur (qui est plutôt un monte-charge) n'est pas en état : il a été condamné car non conforme.

f) Apprendre sur les copropriétés à l'œuvre depuis la monographie d'une copropriété ordinaire, en gestion bénévole

L'immeuble est donc majoritairement habité par des personnes âgées de plus de 60 ans, de classe sociale aisée, manifestant un fort attachement au quartier du centre-ville de Brest. Cette vie urbaine est un choix résidentiel affirmé, motivé par des modes de vie citadins et une volonté de bénéficier des commodités "urbaines" à portée de main.

La gestion de la copropriété, assurée par un syndic bénévole, a connu des périodes de tension, notamment lors du changement de président du syndic. Le nouveau président, très impliqué et dynamique, a initié des travaux nécessaires après des années de négligence. La rénovation de la toiture, le changement de chaudière et le raccordement au gaz sont des exemples de son engagement à améliorer le confort du bâti et la qualité de vie des copropriétaires.

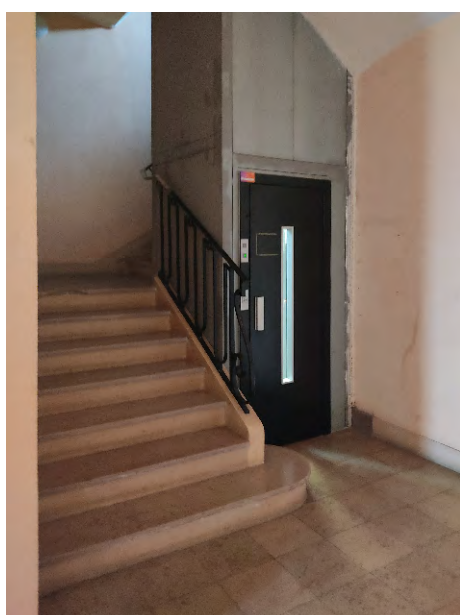
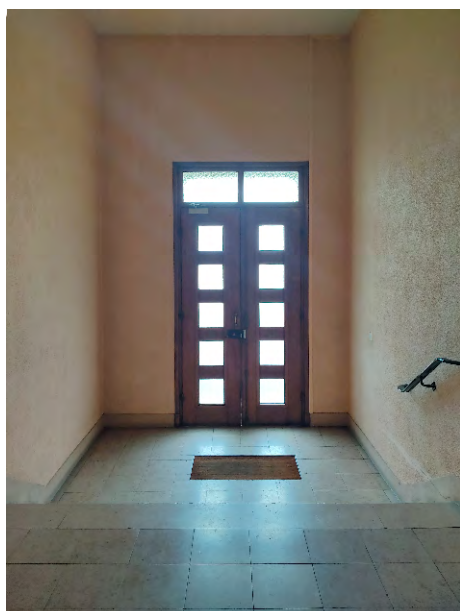
Les relations entre copropriétaires sont aujourd'hui plutôt harmonieuses, malgré des frictions lors de périodes antérieures. Les AG permettent d'aborder des sujets sensibles tels que la répartition des charges et le règlement de copropriété qui serait à refaire (par exemple si un nouveau proprio "tatillon" arrive dans l'immeuble, étant donné le splex en vente). Malgré tout, on note un consensus général sur l'importance de maintenir une bonne entente et une gestion bénévole efficace, pour une relative harmonie au sein de la copropriété. Les copropriétaires et notamment le président du syndic réalisent un "travail pour l'immeuble", qui englobe les *"activités sociales qui prennent pour objet l'entretien de l'immeuble dans ses dimensions matérielles, sociales, voire morales"* (Richard, 2013), en considérant l'immeuble comme un tout. En fait, **on note que désormais cette copropriété est bien avancée sur les questions de travaux, mais que les questions juridiques (notamment la partie de répartition des millièmes) relèvent un peu plus de "bricolage".**

Cette monographie offre donc un bon aperçu des dynamiques complexes qui caractérisent les petites copropriétés en centre-ville reconstruit. Elle met en lumière l'importance d'un investissement conséquent de la part des copropriétaires lors d'une gestion bénévole, mais aussi celle de la cohésion sociale entre copropriétaires, en plus des nécessités du bon entretien du patrimoine immobilier. La valorisation des "beaux matériaux" est importante dans les discours des

copropriétaires, tout comme la question de l'image de son immeuble (en AG, la comparaison aux autres sera évoquée : *“les autres font leur ravalement, nous on va être montré du doigt !”*). Malgré des désordres et des dysfonctionnements dans cet immeuble, l'entente actuellement bonne permet à la copropriété d'avancer, de se mettre en mouvement sur certains projets. Comme on l'a vu, le projet d'actualités Siamorphose a fait l'objet de discussions entre eux. Les données objectives de l'Observatoire des Copropriétés témoigne d'un immeuble qui fonctionne plutôt bien, ce qui est aussi le cas depuis le point de vue des copropriétaires rencontrés. On peut tirer de l'analyse de cette copropriété des enjeux de gouvernance, de solidarité, de dimension patrimoniale de l'immeuble, et d'identification territoriale à un quartier particulier.



Rue Émile-Zola :
Une copropriété en angle
dans un îlot fermé,
proche d'une place



5) Usages sociaux d'une copropriété du centre-ville brestois "en conflit" (rue Zola)

Cet immeuble a fait l'objet d'une enquête de terrain moins fouillée et se base sur un nombre de matériaux de terrain plus restreint. C'est une copropriété dans laquelle nous n'avons rencontré qu'un couple de copropriétaires occupants, mais dont nous avons entendu parler par des chargés d'opérations de Tinergie, par un syndic professionnel ; nous avons aussi pu consulter le dossier d'audit énergétique. Ce qui est exposé est donc à lire en sachant que c'est essentiellement un point de vue subjectif et des interprétations. Nous n'avons pas forcément pu recouper toutes les informations. C'est important de l'avoir en tête, d'autant plus que le sujet porte sur des conflits. Néanmoins, ce cas nous semblait primordial à évoquer, possédant diverses caractéristiques notables qui permettent de l'inscrire dans les copropriétés ayant une tendance au « mouvement » : changement de syndic professionnel, lien avec Tinergie, conflits entre copropriétaires occupants et copropriétaires de locaux commerciaux du rez-de-chaussée, immeuble avec ascenseur...

a) Deux bâtiments construits au début des années 1960, avec deux cages d'escaliers

La résidence a été construite en 1960. En « L », à l'angle d'une rue, elle est composée de deux bâtiments de 4 étages (rez-de-chaussée à R+3), et possède donc deux entrées et deux cages d'escaliers. Il y a sept logements, tous relativement grands (allant du T3 au T6) et des cellules commerciales au rez-de-chaussée, en plus d'une vingtaine de garages dans la cour. Les deux bâtiments sont reliés à une chaufferie collective, située au sous-sol, près des caves, qui produit l'eau chaude sanitaire et le chauffage (chaudière fioul, vieillissante, et radiateurs en fonte dans les logements).

Un petit ascenseur est présent. Il a été installé après la construction de l'immeuble : la grande taille de la cage d'escaliers le permettait. La gestionnaire de syndic Mme Mercier imagine la complexité du projet à l'époque : *« ça fait quand même quatre ou cinq propriétaires pour un ascenseur et quand ils le font, c'est un budget important, et avec qu'une cage de concernée "ah, je ne paye pas", donc ouais, ça a dû chiffrer à l'époque... »*. Les copropriétaires rencontrés précisent qu'au départ, l'ascenseur avait été installé par les copropriétaires du deuxième et du troisième étage, sans ceux du premier. M. Petit explique qu'au premier étage vivait Mme R., une dame âgée, *“et puis bon, elle est partie, elle était âgée. Elle était en maison de retraite depuis longtemps. (...) Et puis à côté, au premier, c'était un cabinet de stomatologie, donc eux ils ne voulaient pas, Mme R. elle voulait pas investir dans ascenseur puisque de toute façon elle savait qu'elle resterait pas longtemps. Et puis le cabinet de stomato, il voulait pas non plus lui investir dans un ascenseur pour ses clients. Donc c'est les deux au-dessus qui ont installé l'ascenseur”*. Il explique qu'à leur arrivée, ils ont fait faire un bilan des coûts et ils ont payé leur part pour avoir accès à l'ascenseur. Il précise : *“la porte de l'ascenseur existait. Mais elle était verrouillée et puis maintenant elle est ouverte. Mais de toute façon, il faut un*

code pour monter et descendre. Il n'y a que nous. Et puis... les deux autres, ils prennent systématiquement l'ascenseur donc on les voit jamais dans l'escalier. (rires) Nous on prend l'escalier quasiment systématiquement". On observe ici une évolution au sein de la copropriété, qui a permis de s'adapter aux besoins et demandes des habitants à leur arrivée dans l'immeuble. La présence d'un ascenseur dans les immeubles du centre-ville reconstruit reste rare et donc particulièrement appréciée.

b) Composition sociale de l'immeuble : une majorité de copropriétaires occupants avec des choix résidentiels assumés

Les lots des copropriétaires, d'âges assez variés (de 30 à 80 ans environ), se décomposent ainsi :

Au rez-de-chaussée, se trouvent les locaux d'un petit supermarché (les deux investisseurs ont créé une SCI, avec laquelle les copropriétaires des logements sont en conflit), à la place d'un cabinet de radiologie et d'une petite galerie de peinture qui ont fermé. Il y a un aussi local vide (occupé précédemment par le crédit foncier, qui a déménagé dans une autre ville).

Au premier étage, il y a deux appartements dans l'un des bâtiments : celui de M. et Mme Petit (dont nous allons parler plus en détails juste après ; M. P. est membre du conseil syndical) et celui d'une famille recomposée, constituée d'un couple d'enseignants d'une cinquantaine d'années, et de cinq enfants. Ils sont tous arrivés à peu près au même moment. Dans l'autre bâtiment, il y a un appartement occupé par un couple de jeunes arrivés récemment (environ 2 ans).

Au second étage, il y a un appartement par bâtiment. Dans le bâtiment de M. et Mme Petit, l'appartement est occupé par un couple de militaires et leurs enfants (l'appartement a été en location quelques années, lorsque la famille vivait à la Réunion). Dans l'autre bâtiment vit un homme membre du conseil syndical, d'une cinquantaine d'années.

Au troisième étage, il y a un appartement par bâtiment. Dans le bâtiment de M. et Mme Petit, vit un homme à la retraite, d'environ 70 ans, membre du conseil syndical.

c) Le cas d'un couple de propriétaires occupants du premier étage : un appartement rénové en centre-ville de Brest et un penty à Crozon

Nous avons rencontré M. et Mme Petit, un couple de 77 et 75 ans y vivant depuis 2013. Ils organisent leur année ainsi : durant un peu plus de la moitié de l'année ils vivent dans cet appartement, et le reste du temps (de mai à octobre), ils vivent dans une petite maison dont ils sont aussi propriétaires depuis une quarantaine d'années, sur la presqu'île de Crozon. Mme P. se plaît mieux ici, en ville, mais lui apprécie énormément être dans leur penty, notamment pour avoir accès très rapidement aux

chemins de VTT, son loisir favori. Leurs habitudes sont bien prises à Brest : *“on a notre petit trafic, on marche tous les matins, la matinée est consacrée à la marche. Ici dans la ville, en dehors de la ville, un peu partout. Et puis l'après-midi, ben chacun bricole dans son coin. Moi je fais du VTT autrement, je pars dans l'après-midi...”*. M. P. Mobilise la cour d'immeuble pour laver son vélo, et l'ancien local du gardien pour le ranger. On sent dans le discours une appropriation des lieux de l'immeuble qui s'est faite au fil du temps.

Le couple avait à cœur de trouver un appartement en centre-ville où *« tout est à portée de main »* et souhaitaient bénéficier de la proximité des commerces, d'autant plus que Mme P. ne conduit plus. Ils désiraient aussi habiter dans un immeuble avec ascenseur, et tenaient à réaliser des travaux ; ils ont toujours rénové leurs lieux d'habitation, dans tous leurs logements achetés : *« on aime mieux les vieux trucs que les... (rires) On préfère le style ancien »*. La volonté d'ascenseur réduisait drastiquement les possibilités lors de la recherche d'un bien immobilier. Cette envie était surtout liée à une projection dans le futur, *“par rapport à l'avenir”* : en effet, ils l'utilisent essentiellement pour les courses ou quand ils font *“la transhumance entre ici et puis Morgat”*, et prennent *“quasi systématiquement”* les escaliers. A l'époque, Mme P. avait tout de même des soucis de jambes et de hanches, l'ascenseur était donc un critère non négociable, tout comme le fait d'avoir un logement de plain-pied, sans escaliers.

Après deux ans et demi de travaux durant lesquels M. Petit venait *“tous les jours passer (s)es journées ici, travailler”*, ils aménagent dans leur appartement lumineux et ensoleillé de 100m² environ. L'appartement est composé de deux chambres, d'une salle de bains et de WC séparés, d'une salle à manger/séjour et d'une cuisine ouverte. Hormis un artisan qui a posé les fenêtres et huisseries extérieures, M. P. a tout fait lui-même. Il en est fier, il évoquera très régulièrement au long de notre échange qu'ils ont *« tout refait du sol au plafond »*. Ils y ont refait toutes les installations électriques, la plomberie, l'isolation, les doublages, le parquet et les autres sols, les portes, la salle de bains, et ils ont déplacé la cuisine. Avant les travaux, leur couloir, très spacieux, était très sombre, ils ont cassé quelques cloisons pour réaménager les espaces et profiter de la luminosité.

Ils ont deux filles, l'une habitant à Grenoble et l'autre à Lesneven, commune du Pays de Brest, et des petits-enfants, qu'ils reçoivent parfois chez eux même si *“c'est un petit peu juste”* : en effet, *“il n'y a qu'une pièce pour les recevoir”*.

d) Une mise en mouvement de la copropriété : des volontés de travaux de rénovation en lien avec Tinergie

Cette copropriété gérée par un syndic professionnel possède un conseil syndical de trois membres, dont M. P. La plupart des logements sont occupés par des copropriétaires occupants, il y a toujours eu peu de locataires et copropriétaires bailleurs.

On observe que cette copropriété a une tendance au mouvement (même si toutes n'aboutissent pas, confrontées à la réalité des difficultés administratives, parfois

techniques, liées à la copropriété) : ascenseur créé, remplacement de fenêtre et porte sur l'une des entrées (1995), étanchéité de la toiture-terrasse (2007), isolation des combles (2017), tentative de revente du local gardien échouée (ce local sert actuellement pour stocker des affaires des uns et des autres, à défaut), Diagnostic Technique Global (dont audit énergétique) avec Tinergie (2020), volonté de raccordement au réseau de chaleur urbain, sans parler des initiatives privées propres à chaque copropriétaire pour la rénovation de son appartement.

Mme Mercier, gestionnaire de syndic pro explique que les copropriétaires sont ici « à l'initiative du DTG ». Elle espère pouvoir avancer avec eux sur divers travaux dans une réflexion globale, à l'échelle de l'immeuble entier : *“je pense que le fait d'avoir des aides pour ces travaux là et d'avoir fait le DTG, va nous permettre de travailler sur l'immeuble globalement, parce qu'il y a un besoin de travaux, pas qu'énergie en fait. On a fait passer un couvreur, on n'allait pas refaire, mais il y avait des problèmes dans la toiture. Enfin il y a pas mal de petites problématiques et je pense qu'on aurait eu du mal à le faire. Si là, on ne leur dit pas "ben OK, vous voulez avoir des aides ? Changez votre chaufferie, OK, mais par contre, on fait global", et je pense qu'ils ne l'auraient pas fait si, bon ils n'ont pas voté encore, mais on les oblige un peu et on leur dit "mais par contre attention, vous avez quand même beaucoup d'aides, on en profite", enfin moi pour le coup, je vais leur dire aussi "ben non, ça on ne fait pas l'impasse dessus, vous n'avez pas beaucoup de restes à charges, c'est le moment en fait d'y aller, il y aura un maître d'œuvre qui sera missionné, profitez"”*.

A la suite de l'audit énergétique de 2020, quelques travaux à court terme ont été suggérés, dont certains à prioriser :

- remplacement de la chaudière (travaux prioritaires)
- reprise des fissures et éclats de béton de balcons et fixations des gardes corps ainsi que le remplacement des gardes du corps (travaux prioritaires en termes de sécurité et d'esthétiques)
- installation d'une ventilation mécanique contrôlée pour régler les problèmes de condensation et assurer une bonne qualité de l'air intérieur (seul l'appartement du couple rencontré possède une ventilation mécanique autoréglable, les six autres logements de la copropriété ayant un renouvellement d'air par ouvertures des fenêtres)

D'autres travaux sont suggérés à moyen terme :

- réfection des façades, vieillissante et avec des éclats d'enduit
- réfection des toitures terrasses du rez-de-chaussée (eau stagnante qui peut causer des désagréments liés aux infiltrations)
- remise en état du local du gardien (forte humidité)
- isolation du plancher bas en sous-face, entre commerces et sous-sol.

Prenons l'exemple du remplacement de la vieille chaudière fioul, travaux inscrits comme prioritaires et les plus urgents donc, pour montrer les difficultés auxquelles ces copropriétaires sont confrontés. Plusieurs possibilités s'offraient à eux dont la pose d'une chaudière à gaz. Mais cela était trop coûteux. M. Petit explique : *“ on avait fait un devis pour un chauffage au gaz, mais le chauffage au gaz, ça coûtait*

et ça coûtait... Il faut faire plein de trucs, il faut les repères, faut reprendre complètement le local chauffage, faut isoler, faut un tas de précautions avec le gaz. Bon, ça coûtait trop cher. Personne n'a voulu le faire. Et puis depuis le gaz...". Cette option mise de côté, celle du "chauffage urbain" a été explorée. À cette occasion, on sent que les rôles de chacun pour les aides et supports autour des rénovations énergétiques n'est pas très clair ; j'évoque Tinergie, qui est assimilé ici aux "personnes de la ville". M. Petit tente de rapporter leurs propos : "y'en a une qui a dit "ah ben peut être qu'on pourrait faire le chauffage urbain". Donc nous "Ok, allez-y". Et puis, ça a traîné un petit peu et puis là maintenant, on nous a dit "ah bah non, maintenant ça c'est terminé. C'est le tram", tout l'argent va dans le tram, il y a plus d'argent pour faire le chauffage urbain. Donc ben voilà combien de temps ça va durer... On ne sait pas ! (rires) Parce qu'il est pas loin le chauffage urbain, il est un peu plus haut là, il suffirait de... " Il y a possiblement eu une incompréhension d'un élément technique, ou budgétaire, à ce propos. M. P. note en tout cas l'accord et la volonté générale des copropriétaires de choisir cette option. On l'évoque avec la syndic professionnelle, Mme Mercier : « ils sont en cours de DTG, ils envisagent de se raccorder au RCU, ils ne sont pas très loin en fait, c'est pareil, chaufferie au fioul. Vu les prix du gasoil, le choix est vite fait. » Je demande si techniquement, ce serait possible pour eux : "Ouais, à priori. Ils aimeraient bien que l'Hôtel d'à côté se raccorde, parce que du coup, il est juste en face et ça pourrait rester rentable, même s'ils ne le font pas". M. Petit tranche : "pour moi toute façon, c'est le chauffage urbain, ou on passe en chauffage individuel, chacun se débrouille, c'est clair hein. Parce que bon ça va bien. Je crois que... Mais bon. Mais ce n'est que ma voix donc je suis pas majoritaire dans cette histoire hein". On sent ici la difficulté de devoir attendre la validation par tous pour le lancement de travaux évoqués depuis déjà plusieurs années.

Un autre problème soulevé relève des copropriétaires de garages, introuvables, qui bloquent parfois les possibilités d'évolution de la copropriété. M. P. narre une tentative, lié à une revente et à un changement de destination de l'un des lots : "à une époque, au rez-de-chaussée, il y a un petit local, c'est l'ancien local du gardien. Autrefois, il y avait un gardien. Et ce local, il y avait une personne qui était intéressée par l'achat de ce petit local pour se faire un petit pied à terre au centre-ville. Mais bon, comme ça fait partie des parties communes... Si on veut le vendre, il faut le sortir des parties communes, créer des millièmes pour ce local-là, et bien sûr on peut le vendre. Et pour faire ça, il faut l'unanimité de tous les copropriétaires. Et on n'a jamais, jamais pu contacter tous les propriétaires de garages. Ils n'ont jamais répondu, ou les propriétaires faisaient gérer leur garage par une société X Y. On n'a jamais eu de réponses, on les a tous contacté et donc on n'a jamais pu... On ne peut rien faire en fait... à l'unanimité, on ne peut pas. On ne peut rien faire dans cette copropriété puisque à cause de cette propriété des garages... Voilà." Il existe un réel sujet autour des garages des cours communes à l'échelle de la ville de Brest⁸⁵. Ce sujet est régulièrement abordé dans le cadre du

⁸⁵ à Lorient, la question s'était également déjà posée au moment des campagnes de réhabilitation de 1991-1992. C'était d'autant plus complexe qu'il y avait beaucoup d'îlots ouverts, d'usage public alors même que le sol n'était pas toujours un espace public... La corrélation entre un logement et son garage était déjà perdue de vue depuis longtemps. Ils avaient réglé une partie de problème en obligeant certaines copropriétés à clôturer l'îlot ouvert. Cette opération avait permis d'identifier un certain nombre de propriétaires de garages, mais lorsqu'ils sont injoignables, le problème demeure :

projet Siamorphose et fait l'objet d'études de la part d'une notaire et d'une avocate (AMO juridique). Les syndics y sont confrontés au quotidien, dans diverses copropriétés.

Prenons un dernier exemple de volonté de travaux. Mme P. dit qu'elle aimerait beaucoup faire une isolation thermique par l'extérieur, mais elle précise : "je crois que c'est difficile". En effet, la demande avait été réalisée pour une ITE, qui a été refusée il y a quelques temps. M.P., qui était présent au Forum des copropriétaires d'octobre 2023, et notamment à la conférence-flash "Concilier architecture et isolation thermique par l'extérieur : c'est possible !", précise : "il y avait un truc sur les isolations par l'extérieur du bâtiment et d'après ce qu'ils disent, on peut faire sur tous les bâtiments. C'est possible maintenant, ils ont des systèmes pour... Parce qu'en fait il faut garder le look. Le look de l'immeuble quoi. Ils disent qu'on peut le faire, maintenant c'est un problème de coût. On n'a pas eu d'assemblée générale depuis donc je n'ai pas pu remettre le truc sur le tapis. Mais j'en parlerai". On sent ici des informations qui passent sans qu'elles soient toutes bien comprises ; en effet, l'ABF ne peut pas autoriser une ITE sur tous les bâtiments du centre-ville même si certains ont pu réaliser ce type de travaux.

M. Petit poursuit en insistant sur la priorité donnée au changement de mode de chauffage, avant tout autres travaux, l'ITE passant en second plan : "quand on aura décidé du type de chauffage qu'on va faire aussi parce que... (sa femme dit : c'est ça la priorité c'est sûr). Parce que si on veut avoir des aides pour changer de chauffage, changer de technique de chauffage, bon autrefois on pouvait le faire, on changeait le chauffage, refaire etc. Mais là, récemment, ils ont changé les protocoles, il faut que non seulement si on veut changer de chauffage, si on veut avoir des aides, il fallait isoler, il fallait... Ils sont revenus un petit peu en arrière, là, si j'ai bien compris. Et maintenant on peut encore faire des travaux ponctuellement, mais on ne sait pas trop sur quel pied il faut danser parce que ça change tous les... (rires)". On note ici les difficultés de compréhension des divers critères à respecter pour pouvoir bénéficier des aides et des subventions éventuelles, cela fait écho à ce qui a été développé plus tôt sur l'importance de l'information et de la pédagogie sur ces sujets et sur la difficulté de suivre les diverses évolutions, comme rapporté par M. Cadiou, syndic pro.

e) Une gestion difficile de la copropriété et des relations complexes entre copropriétaires depuis le rachat de locaux commerciaux par une SCI

Des relations relativement harmonieuses entre copropriétaires occupants mais une relation conflictuelle avec la SCI du rez-de-chaussée : "un gros dossier en cours"

la copropriété ne peut récupérer un "lot en déshérence" qu'au bout du délai de prescription : trente ans !

Dans l'ensemble, les relations sont apaisées entre copropriétaires occupants. M. P dit que les contacts sont bons, *"y'a pas de problème, tout le monde s'entend bien mais on se voit pas plus que ça"*. Le fait que la copropriété soit divisée en deux bâtiments fait qu'ils ne connaissent parfois pas ceux qui n'ont pas la même cage d'escalier. Et même au sein d'un même bâtiment, ils se croisent finalement peu, mis à part parfois sur le palier ou quand il y a des problèmes (notamment de chauffage, où il faut alors se contacter). Les relations avec la gestionnaire de copropriété actuelle et qui a succédé à Mme Mercier que nous avons rencontré, qui gère donc le dossier depuis peu, sont bonnes d'après M.P. : *"elle est très bien, elle est sympa, y'a pas de problème, elle est bien, elle est à l'écoute"*.

Par ailleurs, avant le rachat de locaux commerciaux et les soucis qui en découlent que nous allons détailler, *"c'est une copropriété qui était bien gérée"* explique Mme P. Son mari ajoute : *"il n'y avait jamais de retard de paiement, il n'y avait jamais de problème. Tout le monde payait dans les temps. On avait une comptabilité qui tenait la route, tout ça"*. Cela fait environ deux ans qu'ont débuté les travaux pour l'installation du supermarché dans des locaux d'environ 430m² rachetés par une SCI composée de deux investisseurs. Lorsque cette dernière rachète les locaux commerciaux du rez-de-chaussée pour y installer un supermarché, elle démarre des travaux rapidement, sans accord des autres copropriétaires (certains travaux avaient été refusés en AG, d'autres jamais annoncés). M. P. raconte en détails les soucis liés à ce chantier non autorisé : *"ils ont tout cassé. Alors y compris quand ils ont cassé des cloisons. Ils ont enlevé les radiateurs, mais ils n'avaient pas coupé le chauffage, donc ils ont tout inondé, ça a inondé les garages en dessous. Enfin bon, il y a pas mal de petits problèmes comme ça quoi. Et puis bon, après la SCI a fait faire les travaux, quand ils ont... bon ils ont cherché plusieurs locataires, donc ils ont fini par louer à ce supermarché"*. On sent la question de principe du manque de communication qui a engendré les tensions ; M.P poursuit : *"ce que j'aurais souhaité, c'est qu'ils fassent une réunion, une assemblée générale des copropriétaires avant de commencer leurs travaux pour dire "on va faire ça. Faire ça, dans telles conditions." Non, ils sont rentrés dedans, ils ont... ils ont mis un petit tractopelle pour démonter la chape. Parce qu'il y avait un sol qui leur convenait pas. Mais en démontant la chape, ils ont à moitié attaqué la dalle. Or la dalle, c'est la copropriété. Il y a des endroits où la dalle faisait plus que trois centimètres d'épaisseur au lieu de dix ou douze. Bon, enfin bref. Donc nous on est en procès avec eux parce qu'ils ont attaqué les éléments de copropriété sans demander l'autorisation. Ils ont fait des travaux sur les toitures, sur leurs toitures, ils ont fait des trous, ils ont mis des oculi ; ça fait partie de la copro aussi, ce sont des éléments qui font partie des parties communes. Ils ont rien demandé à personne. Bon, et j'en passe et des meilleures, mais il y a un problème."*

En plus de ces soucis de travaux, il y a des problèmes d'impayés sur les charges communes de la part de ces investisseurs. M. P explique que *"le supermarché a installé un chauffage par climatisation ou chose comme ça j'en sais rien. Et puis maintenant, les copropriétaires, ils ne veulent plus payer le chauffage de la copropriété. Pourtant ils sont dans la copropriété, ils sont copropriétaires. Le règlement de copropriété dit bien que chacun participe au prorata de ses millièmes, aux frais de chauffage, etc. Qu'il utilise ou qu'il utilise pas. Si je ferme tous mes radiateurs, j'aurais quand même à payer une partie des frais de chauffage, et eux*

ils ne veulent pas payer. Donc en fait ils nous doivent 20 000 € je pense quelque chose comme ça actuellement. Et puis ben nous à la copropriété, on a plus de sous quoi, quand il faut faire le plein de fioul, en plus on a une vieille chaufferie. On est en chauffage collectif. Fioul, une chaudière qui a 30 ans, qui consomme... Pfiou. Alors là c'est... Donc ça fait partie des trucs qu'on doit changer aussi".

Cela a fatalement des conséquences sur le confort quotidien des habitants, comme l'explique M.P : *"quand on veut faire le plein de fioul, ben on est obligé de mettre des petites quantités cumulées, 1500 litres 2000 litres et on ne peut pas mettre plus parce que... Et puis 2000 litres ça part en un mois quoi. Donc tous les mois pratiquement, ou plus, il faut... Alors moi j'ai la clé de la chaufferie, donc je vais surveiller le niveau de fioul dans la cuve, dès que ça baisse un peu, hop j'appelle Marine [la gestionnaire de syndic] et je dis bon, allez il faut faire le plein. D'ailleurs je lui ai envoyé un petit message vendredi pour lui dire il faut faire le plein cette semaine".* Mme P. poursuit en disant que c'est arrivé fréquemment qu'il n'y ait plus de fioul, y compris quand *"on est sous la douche... (rires) Ah ben c'est froid !"* M.P. continue : *"Et c'est toujours le vendredi que ça arrive. Voilà. Alors jusqu'au lundi - mardi, après le temps qu'ils reviennent faire le plein. Le chauffage, on s'en fout, on met un pull et c'est pas grave. C'est isolé. Mais l'eau chaude..."*

De là a donc démarré donc la cristallisation de conflits, les travaux ayant été l'élément déclencheur : manque de communication, accusation de copinage avec le syndic de l'époque (nous y reviendrons un peu plus loin), non-respect du règlement de copropriétés... Actuellement, des procédures judiciaires sont en cours. A date de l'entretien avec M. et Mme Petit, ils n'avaient pas encore de nouvelles pour la suite. Ils sont conscients qu'ils n'obtiendront sûrement pas gain de cause :

Mme P : Ils vont pas fermer, ils vont pas refaire tout leur magasin.

M. P : Ils vont pas fermer le magasin, le refaire. (pause) C'est comme ça. Et puis ils ont des tonnes d'avocats de trucs... Intermarché... Nous on pèse peanuts !

Mme. P : C'est le pot de fer contre le pot de terre !

M. P : Notre avocat a beau se démener. Je suis pas sûr qu'il ait de quoi se démener...

Mme. P : C'est pour ça, dès le point de départ, moi j'étais contre.

M. P : C'est ce qu'on disait, moi j'ai toujours dit... Ce n'est pas la peine. Bon on a suivi parce que, c'est pareil... De moi-même bon je serai allé voir la SCI, J'aurais dit bon, on discute. Voilà, on aurait essayé de... Mais les autres ils voulaient pas d'intermarché. Tout mais pas Intermarché (rires) Donc ça, plus les travaux qui ont été faits n'importe comment...

Cette situation montre comment des copropriétaires se liguent « contre » l'un pour être soudés avec d'autres : la crainte de se mettre à dos les copropriétaires occupants des logements joue un rôle important dans la dynamique. On note des stratégies mises en place pour s'intégrer, pour faire en sorte que tout se passe au mieux. Par

exemple, M. et Mme P. semblent dire que les voisins, installés depuis plus longtemps qu'eux, était contre la SCI et qu'ils se sont mis avec eux : *"on a été obligés de suivre... Si on voulait pas se fâcher avec les voisins non plus. Donc on a un peu suivi le mouvement."* On note des propos contradictoires à cet égard, car M. P. semble tout de même bien investi dans cette tâche et ces procédures, notamment en tant que membre du conseil syndical. Il confiera d'ailleurs ne pas être très satisfait de la manière de faire d'un couple de jeunes nouvellement arrivé : *"je vais être un peu mauvaise langue (rires). Ils ont racheté l'appartement il n'y a pas très très longtemps (...) c'est un couple de jeunes, et dès le départ, lui, il était tout à fait en cheville avec la sci donc... Il nous a mis un peu les bâtons dans les roues donc... En réunion de... En assemblée générale... quand nous on protestait contre... Lui bon, il était plutôt... Bon, alors il nous a demandé à faire partie du conseil syndical, mais en quatrième. Pour l'instant la majorité a dit non "*. Sa femme rétorquera qu'il aurait sûrement mieux fallu s'entendre avec la SCI, et que cette dernière n'a pas été bien accueillie, qu'ils leur ont *"mis des bâtons dans les roues donc ils veulent pas nous arranger non plus (rires) c'est un peu de bonne guerre"*. Mme P. explique que le rejet du supermarché des copropriétaires vient peut-être du fait qu'ils voulaient un local commercial "plus classe". M. Petit reviendra systématiquement sur le non-respect du règlement de copropriété dans ce cas-là, et sur le principe de base d'une copropriété, cadrée par la loi. En fait, les craintes de certains copropriétaires face à ce supermarché qui s'installe serait que l'immeuble perde de sa valeur.

Un changement de syndic professionnel dans une période déjà tendue

Mme Mercier explique être syndic depuis un peu plus d'un an (entre temps, sa collaboratrice a pris le relai), et explique une autre difficulté à laquelle ils ont été confronté : *"parce qu'en plus pareil, ils sont passés par l'administration judiciaire, ils ont été chez un autre syndic pro et bon, alors je ne sais pas ce que ce syndic a fait puisqu'en général, ils ne sont pas mauvais, mais là il y avait quand même un parti pris, enfin le supermarché alors qu'ils faisaient des travaux sans autorisation, c'était un peu bizarre. Donc du coup, ils sont vite partis de chez eux, ils sont venus chez nous et ils sont un peu échaudés"*.

M. Petit explique en effet ce parti-pris de leur ancien syndic qui a compliqué la situation déjà tendue de la copropriété à ce moment-là : *"on était avec un autre syndic au moment où ils ont rachetés... Les deux copropriétaires là. Le syndic nous a mis à la porte. Carrément. Bon, ils ont trouvé une bonne excuse pour nous mettre... Et moi je pense qu'il y a une collusion entre les nouveaux copropriétaires. Et puis la nana qui nous gérait. Ils habitent à peu près au même endroit et ils sont bon... ils ont tous la même formation d'origine. Je suppose qu'ils se connaissent. Et puis elle se doutait bien qu'il y aurait des soucis. Donc elle a... Ils nous ont viré. Donc on s'est retrouvé sans syndic alors on est passé par un juriste, enfin comment dire... un cabinet de justice quoi enfin. Bon bref, ça a traîné, ça a traîné. Bon, on a pris un autre syndic et puis quand on a... bon ça a duré quelques temps. Et puis à la première réunion de copropriété, on a compris que ce syndic qu'on avait choisi, c'était le syndic qui assurait en fait les deux copropriétaires... Donc en fait, bon, ils ont... on a bien compris qu'ils nous coupaient l'herbe sous les pieds. Donc on a changé de syndic. Maintenant là ma foi, ça se passe bien. Enfin y'a eu un an et demi*

de gros problèmes de syndics qui nous ont perturbé pas mal. Et tout ça avec en plus les travaux dont je vous parlais de la SCI. Tout ça s'est chevauché, donc on a eu un peu de mal à...” Ces jeux d’acteurs ont complexifié les démarches et les avancées pour la copropriété.

Des copropriétaires occupants actifs et qui « suivent » malgré leur sentiment d’impuissance face aux règles de la copropriété

Pour la gestionnaire de copros rencontrée qui gère cette copropriété au moment de l’enquête de terrain, *« ils sont vraiment hyper chronophages, parce qu’il y a quatre procédures en cours, en plus, on a un impayé... »*. Malgré tout, elle nous explique : *“je préfère gérer cette copro avec ces quatre procédures, et quand j’envoie un mail, j’ai mes réponses du siège dans la journée quoi, et on sait ce que l’on fait et on avance”*.

Elle explique aussi qu’il n’est pas toujours simple de rester neutre et de ne pas prendre parti dans ces conflits d’intérêt : *« là clairement, moi de mon point de vue perso, le supermarché, ils sont arrivés avec leurs gros sabots, ils imposent leur truc en AG, on leur refuse, ils font quand même. [...] Ils ont refait, la vitrine-là, elle n’a jamais été acceptée par la copro. Ils ont fait des travaux sur la dalle, ça n’a jamais été accepté par la copro, ils ont changé des choses en toiture, ils se sont débranchés du chauffage collectif, enfin il y a beaucoup de choses. Là normalement, une chaufferie, c’est calibré pour le réseau de chauffage, donc quand on enlève un local comme ça... Donc ça fait beaucoup de choses... »*.

Les copropriétaires investis de cette copro sont aussi présents en AG et arrivent tout de même à avoir la majorité, leur permettant donc d’avancer sur certains aspects de la copropriété. On sent tout de même une frustration du manque d’investissement de certains. M. Petit explique : *“le propriétaire du local, l’ancien ici en dessous, là, qui y vit maintenant, il vient jamais non plus aux assemblées générales, il n’y a que les copropriétaires qui sommes en assemblées générales. Bon alors nous on décide des trucs mais bon... Quoi que on a la chance qu’avec nous sept on a la majorité des millièmes, donc on peut quand même prendre des décisions. Parce que la SCI il a... pfiou Et puis alors M.B., ils ont des gros paquets quand même, ils ont des gros locaux, donc... mais on a quand même la majorité des millièmes, donc On peut prendre des décisions. A la majorité.”* Il est intéressant de noter ici que M.P. qualifie les habitants de “copropriétaires”, considérant les autres comme ayant un autre statut. A l’évocation des sujets discutés en AG, M.P répond : *“c’était le problème de la sci là (rires) C’est le sujet. (Mme P : ah oui depuis deux trois ans il n’y a plus que ça) Autrement, il n’y a pas de problème autrement. Et puis bon quand est ce qu’ils vont nous payer ? Et puis de toute façon eux viennent jamais aux assemblées générales. Ils viennent pas.”*

On sent aussi des investissements en termes d’esthétique et de modification pour améliorer le cadre de vie, ce qui passe aussi par les éléments végétaux. Mme P. appuie sur la présence du magnolia dans la cour, avec ce désir de privilégier des espaces naturels au sein de ce secteur reconstruit. Elle explique d’ailleurs sa volonté d’installer des toitures végétalisées sur les locaux du rez-de-chaussée, pour rendre “plus esthétique” le bâtiment : *“je ne sais plus qui avait dit qu’on pourrait... On fait*

maintenant, au lieu d'avoir ces toits qui sont en amiante, enfin en tôle, on fait des toits végétalisés. Ce serait beaucoup plus joli sûrement que ces horreurs-là !”, insistant en disant que “*c'est très laid*” dans la cour commune.

On sent néanmoins la “déception” de certains copropriétaires (de façon presque un peu “naïve”) de ne pas pouvoir agir simplement, par l’encadrement et le règlement de la copropriété : “*On peut rien faire en fait... à l'unanimité, on ne peut pas. On peut rien faire dans cette copropriété puisque à cause de cette propriété des garages...*” ; “*c'est ce qu'on cherchait aussi au point de départ (une copropriété avec surtout des copropriétaires occupants). Une petite copropriété, parce que on sait qu'il y a souvent des problèmes de copropriétés (rires) et on s'est dit bon moins il y aura de monde... Mais à l'époque on ne savait pas qu'il y avait 30 garages.*” ; “*Les désavantages de la copropriété. c'est... On ne peut pas prendre de décision (rires).*” Cela semble exacerber pour l’un des copropriétaires, M. Petit, qui note une nette différence entre le fonctionnement habituel en tant que propriétaire de maison et en tant que copropriétaire dans un immeuble : “*nous, on a été habitués à vivre, avant de venir ici, on a été habitué à vivre dans des maisons, on était en maison à Gouesnou, on était en maison au Guelmeur, bon ben j'avais envie de changer mon chauffage faire n'importe quoi, moi je prends mon téléphone, je fais deux trois devis et puis c'est parti, c'est fait dans les... Maintenant ici, faut... Voir avec tout le monde, ça prend un an déjà, deux ans ou trois ans pour prendre une décision. Après il faut une autre... enfin, ça prend des années à chaque fois pour n'importe quoi. C'est un peu l'inconvénient des choses, mais bon, globalement ça se passe pas trop mal.*” On sent aussi que l’apprentissage de ce qu’est une copropriété, et de comment celle dans laquelle on achète un bien se compose, se fait au fil du temps : “*on n'était pas au courant pour les garages*” ; “*On sait pas trop si c'est à nous ou pas. On était persuadé que c'était à nous (la petite "terrasse" donnant sur la salle de bains dans leur appartement)*”.

f) Apprendre sur les copropriétés à l'œuvre depuis une copropriété en situation de conflits

Le cas de cette copropriété montre bien les dynamiques et les relations particulières aux et entre les divers acteurs, aux intérêts parfois divergents, qui peuvent être complexes. **On note aussi des postures très variables, notamment concernant le syndic professionnel, positionné tantôt comme “ennemi”, tantôt comme un allié.** En effet, la copropriété a dû changer de syndic, suspectant des accords tacites entre des copropriétaires ne respectant pas les décisions d’AG et le syndic lui-même. La neutralité d’un syndic dans des situations de frictions et conflictuelles s’avère délicate.

La copropriété montre aussi une volonté collective de réaliser des travaux de rénovation. Mais des tensions au sein du syndicat de copropriétaires sont exacerbées par des conflits avec la SCI qui a entrepris des travaux non autorisés, et refuse désormais de payer les charges de chauffage communes, créant un climat de litige au sein de la copropriété.

L'ascenseur, initialement financé par certains copropriétaires, est ici l'un des témoins des adaptations progressives et des anticipations des besoins des habitants dans le temps long de la copropriété.

Enfin, il est important de revenir sur **les découvertes du “monde de la copropriété” par les copropriétaires eux-mêmes, se trouvant face à diverses difficultés concernant la gestion et les possibilités d'action au sein d'une copropriété, objet très cadré et réglementé.** On note cet apprentissage progressif du couple rencontré qui a vécu une grande partie de sa vie dans des maisons individuelles, et découvre les manières d'administrer et de gérer son bien au quotidien et sur le temps plus long de la copropriété.

Conclusion de partie :

Les rapports à l'immeuble et au temps de la copropriété à St Nazaire et Brest

Nous tirons de notre enquête différents éclairages sur les rapports à l'immeuble et à l'avenir entretenus par les copropriétaires du centre-ville nazairien. Ils sont intimement liés à un cadre matériel singulier, avec en fond de plan un cadre institutionnel propre à la copropriété. Si le temps quotidien de l'entretien des parties communes est plutôt bien investi, le temps de la gestion de l'immeuble apparaît, lui, suspendu et se traduit par un vieillissement technique sans "maintenance". Ainsi, depuis la livraison des immeubles, seuls quelques ravalements ont été réalisés et apparaissent comme les seuls travaux jugés légitimes et nécessaires. Les logements ont, eux, pu faire l'objet de travaux, mais pas toujours comme en témoignent quelques locataires enquêtés, ou de nouveaux copropriétaires ayant conduit des travaux à leur arrivée dans les lieux. Ainsi, d'une manière générale, on peut pointer pour les copropriétaires nazairiens une faible tension vers l'avenir, sauf à être mus par la crainte d'avaries et le risque de devoir conduire des travaux dans l'urgence, à grand frais, sans provisionnement. On comprend ici que le manque d'engagement des copropriétaires nazairiens dans l'entretien de leur patrimoine n'est pas seulement à rattacher à une carence des copropriétés sans gestion professionnelle.

A Brest, même si des moments d'inertie ou d'immobilisme peuvent être observés, on note aussi des dynamiques individuelles et collectives à l'œuvre dans nos copropriétés du centre reconstruit, avec notamment des initiatives de la part des copropriétaires, guidés et épaulés par une série d'acteurs intermédiaires qui se complètent bien dans leurs compétences et approches, notamment autour de travaux réalisés, en cours, ou projetés.

Acéphale hétéronome ; syndic bénévole/syndic pro, ce n'est finalement pas la question

- copro autonome de la rue d'Anjou à St Nazaire où contrôle fort de la syndic bénévole aidée et coopération règnent
- copro hétéronomes majoritaires : 5 autres avec bonne entente, contrôle partiel des parties communes, petits travaux à échéance normale à Saint Nazaire et Brest
- copro acéphales, rue des Halles à St Nazaire, avec une syndic bénévole très apeurée et seule, et pour deux adresses de la rue des Vénètes, avant leur intégration dans l'OPAH.

Même s'il est possible de classer les copros investiguées à Saint-Nazaire et Brest dans les catégories élaborées par MP Lefeuvre, il n'en demeure pas moins que des

bémols doivent être introduits tant, à St Nazaire, les travaux d'importance sont laissés de côté, impensés, oubliés, alors qu'ils devraient être préoccupants. Si les travaux de remise en état ne sont pas faits, comment même envisager une réhabilitation énergétique ?

Les petites copro sont une société de voisinage dans laquelle le déni des travaux importants règne le plus souvent, sans doute pour maintenir ce bon voisinage et aussi parce que la cellule du logement prime sur l'entretien de la copropriété dans un contexte de copropriété qui mélangent des propriétaires aux moyens limités soit du fait des statuts d'emplois (employés) soit du fait du coût du logement récemment acquis et rénové (professions intermédiaires). La société de confiance (Lefeuve, 1999) existe si l'entourage soutient le syndic dans l'action, sinon elle est plutôt une société de déni, celui du gros entretien de l'immeuble.

Rien ne permet de dire a priori qu'une gestion professionnelle serait meilleure. Les copropriétés gérées par les syndics professionnels ne fonctionnent-elles pas de manière équivalente, repoussant pour beaucoup d'entre elles à chaque assemblée générale, les travaux coûteux, rencontrant des difficultés à trouver des entreprises à la nuance majeure qu'elles y parviennent plus facilement que les syndics bénévoles.

Donc si catégorisation il faut faire, ce serait : syndic pro actif / syndic bénévole actif et engagement des copropriétaires.

Trajectoire des petites copropriétés nazairiennes

En nous tenant sur le terrain d'une mise en projet des copropriétés, portée par des politiques locales, nous analysons moins une diversité de copropriétés restituées dans la typologie "acephale, hétéronome, autonome" qu'une trajectoire des copropriétés. A St Nazaire, nous avons vu comment la politique locale des copropriétés sert notamment un mouvement de "mise en copropriété" (H. Richard, 2014) de copropriétés qui s'ignoraient, ou opéraient une gestion de leur patrimoine en dehors du cadre juridique. Les pratiques organisationnelles sont présentes, mais bricolées, et sans formalisation. On a affaire à des "copropriétés qui s'ignorent" ou des "copropriétés semi-conscientes", comme celles évoquées par T. Simaillaud. C'est le récit que l'on trouve à plusieurs reprises dans notre enquête, auprès de copropriétés sans syndic professionnel, récemment entrées dans l'OPAH: "avant ça n'était pas une copropriété". **Ces éléments semblent indiquer, en creux, que de nombreuses copropriétés nazairiennes sont encore aujourd'hui en marge d'une bonne administration de leur immeuble.** La lecture du registre national des copropriétés, avec de nombreuses adresses absentes donne une idée de ce phénomène.

Ainsi, la politique locale conduite soutient un mouvement de "mise en copropriété" des copropriétés nazairiennes, la prise de conscience d'être en copropriété se faisant à la suite de contact pris avec la Carene, souvent pour obtenir des aides dans le cadre de projet de travaux (et notamment un ravalement de façade). Leur parcours commence par leur immatriculation au registre national des copropriétés, acte instituant fort, pour lequel ils peuvent trouver de l'aide dans le cadre du volet animation de l'OPAH. Ils seront ensuite invités à participer aux ateliers de l'OPAH

(volet animation), afin de se former aux mondes juridico-économiques de la copropriété.

Nos copropriétaires, en charge d'assurer eux-mêmes la gestion de leur petite copropriété trouvent dans ces ateliers des informations et des outils précieux pour instaurer les bonnes pratiques d'administration de leur copropriété. Ils s'y rendent seul, ou en petite équipe. C'est souvent le duo, syndic bénévole et président du syndicat, qui se charge de se former à la copropriété pour leur collectif de copropriétaires.

Parler de mouvement de mise en copropriété apparaît juste pour mettre en avant le caractère dynamique du phénomène. On doit, en effet, considérer, d'une part, le temps nécessaire à la professionnalisation des copropriétaires et à la mise en œuvre d'une bonne gestion de l'immeuble par des habitudes et des outils (comme le bilan financier). On doit aussi prendre en compte *le turn over* des personnes qui s'engagent dans la vie de la copro, au fil des mutations résidentielles, ou des engagements des uns et des autres. Notre enquête montre que peut alors opérer une transmission des connaissances et des outils d'un syndic bénévole à l'autre, en même temps que les nouveaux usages de la copropriété, maintenant intégrés par le collectif, pourront se prolonger (20 passage du Dolmen). Cet équilibre reste toutefois fragile à tenir, comme le montre le suivi rapproché de ces petites copropriétés assuré dans le cadre de l'OPAH-redressement, avec des professionnels devant parfois faire face au désengagement des collectifs résidentiels leaders, soit que les copropriétaires moteurs souhaitent se désengager de ce travail pour la copro, soit qu'ils ont vendu.

Ainsi, notre enquête socio-anthropologique met en avant le caractère mouvant, voire "vivant", de la copropriété qui est bien une des clés de compréhension de ce qui s'y joue. La copropriété est mouvante, certes, par les mouvements immobiliers qui peuvent changer les équilibres en place, et peser dans la dynamique d'agir en commun pour la cause de l'immeuble, mais aussi par les mouvements d'engagements des uns et des autres, ainsi que par une dynamique propre d'apprentissage des mondes juridico-économiques de la copropriété. Ainsi, au-delà des rénovations conduites dans les copropriétés inscrites dans l'OPAH Cœur de Ville, l'acquisition des "savoir-faire copropriétés" par les copropriétaires apparaît susceptible d'avoir un impact sur les trajectoires des immeubles du centre-ville. Les opérateurs de l'ANAH sur le terrain nazairien savent que la partie est rarement gagnée une fois pour toute, et qu'il leur faudra, potentiellement, après un changement réintervenir pour soutenir une dynamique collective qui ne peut exister en l'absence de l'engagement de quelques copropriétaires impliqués dans un conseil syndical.

Un autre mouvement est sans doute celui d'une trajectoire de dévalorisation du parc par manque d'entretien des nombreuses copropriétés restant en marge de cette mise en mouvement et de cet accompagnement public à la mobilisation des copropriétaires autour de leur immeuble. Notre enquête montre bien le caractère déterminant de cette politique pour permettre la conduite de travaux : c'est le cas des aides financières, mais aussi celui de l'accompagnement qui travaille sur la coordination entre les copropriétaires et permet, in fine, une « remise en copropriété ».

Les copropriétaires, acteurs urbains ?

Sur nos terrains, les copropriétaires apparaissent de fait comme des acteurs urbains, en charge de la maintenance du cadre matériel des centralités de nos villes reconstruites, qui est paysage vécu et parc de logements.

A Brest, les copropriétaires émergent comme des acteurs urbains, mobilisés autour de leur copropriété dans un projet revendiqué à une échelle urbaine, avec Siamorphose.

A St Nazaire, c'est parce que cette maintenance a été mal assurée pendant de longues décennies que les copropriétaires nazairiens deviennent des partenaires d'une politique de régénération urbaine qui passe par la rénovation du parc privé. Ils sont destinataires d'une politique locale qui vise à les mobiliser, les former, les accompagner et leur apporter des aides financières pour conduire des travaux de mises en normes de leur immeuble.

Dans la séquence étudiée dans le cadre de ce programme de recherche, l'accès à l'OPAH fait ainsi entrer des copropriétaires dans une politique locale, qui les inscrit dans l'horizon de l'amélioration du parc du centre-ville, partagé avec ceux qui se rendent aux ateliers Copro de la Carene. Cette dimension collective de la politique compte sans doute peu dans la décision qui revient aux copropriétaires de conduire des travaux, mais nos interviewés ont tous conscience d'être parties prenantes d'une vie collective qui se joue à l'échelle de cette ville, aux formes et à l'histoire singulières. Dans le cadre du volet redressement, l'accompagnement à la formalisation d'un projet global de travaux et à la mise en place d'une bonne dynamique collective d'administration de la copropriété les positionne comme des maîtres d'ouvrages non professionnels (Claustre, 2022) de leur projet de rénovation. C'est bien cette position de décideurs, indépassable sauf exception dans les politiques d'amélioration de l'habitat privé, qui en fait des partenaires et les révèlent comme des acteurs urbains.

Pour conclure, il nous semble que ce sont les copropriétaires, mais aussi les copropriétés, acteur-collectif, qui émergent maintenant depuis plus de 10 ans comme des acteurs de la ville de St Nazaire.

Conclusion générale

Le sous-titre « copropriétés à l'œuvre » retenu pour notre recherche met d'une part en avant la part active des copropriétés (espaces et institutions) dans la production de l'urbain. Ce fait est rendu manifeste dans nos villes reconstruites composées d'immeubles de même génération, arrivant en nombre à un stade d'obsolescence qui inquiète d'autant plus qu'il avait été annoncé. Nous avons vu que ce n'est pas d'aujourd'hui que les copropriétés des secteurs reconstruits sont dans les préoccupations des acteurs publics. Une telle situation justifie le choix de nos terrains, pour contribuer à un champ de recherche sur la copropriété ordinaire, à la faveur d'une mobilisation des autorités locales qui tentent de trouver les leviers d'action sur ces espaces privés. S'y inventent de nouvelles "politiques urbaines des copropriétés", appuyées sur une politique nationale d'amélioration de l'habitat qui doit s'ajuster à ces nouveaux terrains. Une des spécificités de ces politiques est de devoir faire avec les acteurs ordinaires de la fabrique urbaine que représentent les copropriétaires, en tissant une forme de partenariat. Ainsi, « copropriété à l'œuvre » renvoie, en deuxième lieu, aux pratiques de ces acteurs urbains que sont, de fait, les copropriétaires, prises dans des logiques socio-économiques croisées. Notre recherche a pu souligner comment ce sont les copropriétaires qui sont à l'œuvre individuellement dans la fabrique de la copropriété (immeuble et institution) et de la ville, avec en fond de plan des parcours biographiques qui peuvent être prégnants; mais ce sont aussi les collectifs de copropriétaires, qui présentent la même diversité, dans leur fonctionnement concret, dans leur composition, dans leurs capacités à agir. De ce point de vue, notre étude pare de multiples nuances cette notion de copropriété qu'il est commode de poser comme un acteur-collectif idéal-typique.

C'était bien l'un de nos partis pris initial que d'articuler deux pans de recherche souvent distincts, d'un côté la copropriété, comme objet urbain et objet de politiques urbaines, d'un autre côté, la copropriété comme objet urbain vécu et investi par les propriétaires privés et les occupants, ainsi que géré et administré en commun par des collectifs de copropriétaires. Nous nous serons ainsi emparés de récentes politiques urbaines qui se saisissent de copropriétés ordinaires (qui les auscultent, qui en agitent certaines, etc.) afin de développer des connaissances sur une fabrique de la ville par les espaces du logement privé, et par une galaxie d'acteurs qui tentent de s'organiser collectivement, pour agir au croisement des échelles du domestique et de l'urbain. L'exercice n'est pas évaluatif, mais profite d'une situation de mise en mouvement et de dialogue engagée entre institutions et copropriétaires, pour analyser autant ce qui se joue dans un agir des copropriétés et des copropriétaires, que ce qui se construit dans les politiques elles-mêmes, dans le détail des activités conduites sur leur terrain quotidien.

Les copropriétés, objets urbains, objets de politiques urbaines ?

Dans une perspective de sociologie de l'action publique urbaine, nous avons documenté deux récentes politiques urbaines qui s'attèlent aux espaces singuliers du tissu des copropriétés issues de la Reconstruction. La typo-morphologie spécifique est telle qu'elle dispose des copropriétés de taille moyenne à très petite, avec un impact sur les capacités à entretenir ou rénover ce parc. Cette petite échelle justifie la part importante de gestion non professionnelle à laquelle s'ajoute encore celle d'une gestion non-formalisée, d'une part ; elle fait peser, d'autre part, des coûts de chantier de rénovation conséquents sur peu d'épaules, ce qui explique pour partie les difficultés à décider des investissements. Les profils socio-professionnels des ménages comptent ici bien sûr beaucoup.

Les politiques analysées s'inscrivent dans le temps "long" des politiques d'amélioration de l'habitat privé, qui doivent changer de braquet pour résoudre un problème longtemps anticipé. Dans les deux cas étudiés, les autorités locales expérimentent (l'AMI à Brest, L'AP copro à St Nazaire) en construisant de nouvelles politiques urbaines "sur mesure" pour régénérer ces espaces, à la mesure des moyens que les collectivités peuvent allouer, des outils dont elles peuvent disposer notamment avec l'ANAH, et des opportunités qu'elles peuvent trouver par ailleurs (AMI démonstrateur de ville durable à Brest, PIA et Programme Action Cœur de Ville à St Nazaire).

En zoomant sur les activités conduites sur le terrain quotidien de ces politiques, nous avons montré l'importance du partenariat collectivités-copropriétés et copropriétaires. Nous avons vu le rôle déterminant joué par les acteurs du conseil (Tinergie, SEMPI, ADIL à Brest, Soliha à St Nazaire) qui assurent, au-delà de la mobilisation et la formation des copropriétaires, un rôle essentiel de tiers-expert, mis en avant par nos enquêtes. **A St Nazaire**, dans le cadre de l'OPAH Cœur de Ville, nous avons vu également comment le travail mené par les professionnels de l'amélioration de l'habitat, "opérateurs de l'ANAH" –aux compétences rarement mises en avant par la recherche urbaine– articulait différents registres d'ingénierie pour accompagner les copropriétaires, au plus près de la situation des uns et des autres. Les actions conduites dépassent largement le rôle d'opérateur qui renvoie à un "simple" montage d'opération immobilière, pour assurer un travail qui traverse les étapes de la formalisation du projet (avec des dimensions matérielles, financières, mais aussi psycho-sociales).

Notre recherche a permis de mettre en avant le travail spécifique conduit sur la dynamique collective de la copropriété qui apparaît décisif pour nos petites copropriétés. Nous pointons ainsi une reconfiguration des politiques d'amélioration de l'habitat, avec la montée d'un régime de "l'accompagnement", en marge d'une ingénierie technique et financière rattachée à la formalisation d'un projet de rénovation du cadre bâti. Ce nouveau travail a nécessairement des impacts sur les métiers des opérateurs avec « l'acquisition de compétences et de savoir-faire venant compléter ou enrichir les métiers de base » (Devlin, 2001, p. 123) notamment dans la médiation et la gestion de conflits.

Cet "accompagnement" fait sur mesure est mené dans un esprit d'aide à la décision, reconnaissant la copropriété comme une maîtrise d'ouvrage non-professionnelle, à

outiller de compétences pour évoluer dans les mondes techniques de la construction et des politiques urbaines, et dans les mondes juridico-économiques de la copropriété. Bien que conséquent, attentif et complet techniquement, l'accompagnement ne signifie donc pas désappropriation de la copropriété.

Articulation des échelles et des espaces des copropriétés

Nos enquêtes montrent des politiques qui se collètent avec la question des échelles pertinentes pour "régénérer" le tissu des copropriétés. A St Nazaire, on perçoit bien les limites d'un travail copropriété par copropriété qui ne permet pas de dégager des économies d'échelle pour les chantiers de rénovation, et passe également à côté de la possibilité d'ajuster la transformation de séquences urbaines qui font aussi paysage. On comprend cependant que cette organisation est une réponse aux temps longs de la décision en copropriété, que notre enquête nous a largement montrés. On touche là, peut-être, à une limite difficile à dépasser des copropriétés, somme d'objets urbains, la copropriété étant l'instance décisionnaire, soumise aux débats et aux choix de la communauté des copropriétaires pour leur immeuble, ainsi qu'au temps long de la décision. A **Brest**, en entrant par les cours communes qui réunissent autour d'elles des immeubles qui sont autant de copropriétés, la politique expérimentale cherche à retrouver une échelle "urbaine" par la voie d'un travail trans-copropriétés. Les débats qui ont lieu à la recherche du périmètre pertinent sont particulièrement intéressants. Cette dimension trans-copropriétés est peut-être tenable, tant que seuls les espaces extérieurs et les façades font l'objet d'opérations d'amélioration.

Il nous faut encore évoquer ici la dimension proprement urbaine des politiques analysées. A **St Nazaire** on voit comment dix années d'une politique continue portée sur le centre-ville crée le contexte d'une dynamique de transformation de ses copropriétés, avec une diffusion spatiale qui semble opérante dans certaines de nos enquêtes, en même temps qu'apparaissent désormais les premiers signes d'une acculturation des acteurs de la copropriété qui commence à percoler dans des actions conduites à l'initiative de ces acteurs et sans la collectivité.

Cependant, la présence continue des copropriétés des secteurs reconstruits dans les préoccupations des autorités locales d'une part, la succession programmée des étapes de l'opération Siamophose à Brest d'autre part, qui doit engager in fine les travaux sur deux îlots (à partir d'une liste de 96) rappellent la difficulté du travail à mener et laisse imaginer l'ampleur du chantier qui reste pour parvenir à une complète remise aux normes des immeubles, des cours communes, des espaces publics contigus. Sans doute l'expérimentation entend produire un effet d'exemplarité et un prototype de procédure qui seront incitatifs pour d'autres copropriétés...

Les copropriétaires acteurs de leur cadre de vie et/ou de leur patrimoine, et acteurs urbains ?

Nos enquêtes conduites auprès des copropriétaires, au grain fin des individus, à la lumière des mises en pratiques et des usages sociaux de la copropriété apportent encore d'autres éclairages. Nous avons vu comment la structure du bâti et la

composition sociale des copropriétés pouvaient expliquer une variation de l'état d'entretien des immeubles à St Nazaire et à Brest (parc mieux entretenu, avec moins de petites copropriétés, et des ménages de CSP plus favorisées). Ainsi s'éclairent, à St Nazaire, les rapports à l'immeuble et à l'avenir entretenus par les copropriétaires du centre-ville, avec un temps quotidien de l'entretien des parties communes plutôt bien investi, mais un temps de la gestion de l'immeuble suspendu qui se traduit par un vieillissement technique sans "maintenance". Ainsi, un certain nombre de copropriétés incarnent bien, sur nos terrains, les collectifs sans projet que semblent être les copropriétés, selon les analyses proposées par Y. Fijalkow et B. Maresca. Cependant, une partie d'entre elles s'avancent bien, à St Nazaire et à Brest, comme des collectifs avec projet, notamment celles mobilisées et soutenues par les politiques urbaines analysées.

Nos enquêtes menées sous la forme monographique nous permettent de dépasser une lecture macro des phénomènes, et d'entrer dans le détail des "usages sociaux de la copropriété", articulant régime de l'habiter, du co-habiter, de la gestion et de l'administration de l'immeuble et de la copropriété. Nous avons pu montrer un engagement fort de copropriétaires dans un travail pour l'immeuble, qui se comprend mieux, dès lors que l'on inscrit l'analyse dans les logiques résidentielles et patrimoniales et que l'on articule appropriations, gestion quotidienne des espaces et administration. La copropriété (immeuble et institution) apparaît ainsi comme un objet de « politisation du proche » (Dechézelles, Olive, 2019) montrant comment des copropriétaires s'engagent pour la cause de l'immeuble et pour le collectif des copropriétaires et des occupants. Au-delà de l'intérêt propre de l'entretien d'un patrimoine partagé avec d'autres, il s'agit aussi pour un certain nombre de nos enquêtés d'entretenir un parc qui fait ressource pour habiter dans ces centralités de villes moyennes, aux histoires singulières.

La copropriété est bien de nature à révéler un répertoire de ressources et d'aptitudes mises en œuvre par nos copropriétaires. Ici, la capacité à se repérer dans les mondes juridico-économiques de la copropriété et dans les mondes techniques de la construction compte beaucoup, et nos enquêtes montrent comment ce travail peut se répartir au sein du collectif des copropriétaires qui s'organise de façon plus ou moins formalisée.

On sait que l'appropriation du droit et des pratiques des mondes de la copropriété est une des conditions à la bonne gestion et au bon entretien de l'immeuble, et l'on comprend, à la lumière de nos enquêtes, que la copropriété participe bien à une condition habitante. Un certain nombre de nos cas enquêtés montrent que des copropriétés endormies disposent un cadre matériel fragile, avec un impact fort sur les conditions de vie des occupants. On lit là un des enjeux sociaux des politiques d'amélioration de l'habitat analysées, dès lors qu'elles dotent les copropriétaires de compétences et de savoir-faire en commun importants à acquérir, et qu'elles ouvrent sur une appropriation des mondes de la copropriété, en même temps qu'elles soutiennent une patrimonialisation du parc.

Nous avons vu ainsi comment la politique des copropriétés à St Nazaire servait une dynamique de "mise en copropriétés" qui aura un impact au-delà des opérations de rénovation portées par son volet redressement. Notre recherche est, en effet, une invitation à considérer le caractère mouvant, voire vivant de la copropriété qui est

l'œuvre d'un collectif qui mute et qui évolue. Ainsi, nous avons pu voir comment le processus de "mise en copropriété" de copropriétés était l'affaire d'une *copropriété-collectif d'apprentissage*, organisé dans les temporalités des engagements des uns et des autres.

Régénérer les copropriétés

En ouverture, nous évoquerons les enjeux du développement de la recherche sur les copropriétés au prisme du pari d'une transition socio-écologique. Il paraît évident, à l'heure du Zéro artificialisation nette, qu'un faire avec les propriétaires privés et les copropriétés va occuper une place déterminante dans un nouvel âge de l'urbanisme qui s'annonce. Cela sera le cas pour pouvoir développer une nouvelle offre de logements sur l'existant, en réponse à une longue crise du logement, tout comme il faudra savoir agir sur les espaces privés extérieurs, les cœurs d'îlots et les cours communes pour faire face au réchauffement climatique.

Pour finir, nous soulignerons le plaisir que nous avons eu à conduire cette recherche, nous permettant de porter éclairage sur les petites pratiques d'acteurs qui contribuent à la maintenance du parc existant, en étant en prise avec les espaces dans leur matérialité et avec les individus dans leurs parcours biographiques. Nous espérons avoir ainsi pu rendre hommage à une « politique de la maintenance » (Jérôme, Pontille, 2022), tenue au quotidien par les acteurs de la copropriété et portée avec force par des politiques urbaines peu mises en avant.

Bibliographie

Adeupa, 2023, *Rapport d'activités*, 39 pages

Anah, 2024, <https://www.anah.gouv.fr/actualites/maprimerenov-copropriete-s-adapte-aux-petites-coproprietes>

Amphoux Pascal, Mondada Lorenza, 1989, « Le chez-soi dans tous les sens », *Architecture et comportement*, vol 5 (n°2), p. 135-152, hal-01561820

Authier Jean-Yves, Bonvalet Catherine, Levy Jean-Pierre, 2010, *Elire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon, Presses Universitaires de Lyon, 428 p,

Alonso-Aldama Juan, Bertin Erik, 2010, « Répétition et habitude dans les pratiques quotidiennes », *Protée*, Volume 38, n° 2, p. 5-7.

Bacqué Marie Hélène, Gauthier Mario, 2011, « Participation, urbanisme et études urbaines, quatre décennies de débats et d'expériences depuis « a ladder of citizen participation » » dans *Participations*, n°1, p. 36-66.

Bacqué L, Tanguy A, Roquigny M-C, Godère A., Syz M., Arnaud Q., *Les cœurs d'îlots reconstruits, un potentiel à relever ?* Brest : Institut de géoarchitecture, 75 pages.

Bataille Philippe, 1994, « Saint-Nazaire. Mémoire et réinterprétation d'une ville reconstruite ». dans Dieudonné Patrick (dir), *Villes reconstruites du dessin au destin*, L'Harmattan, p.123-136.

Beck M., 2005. *Les copropriétés en difficulté, histoire d'une reconnaissance publique. Aux origines de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat*, Paris, Plan Urbanisme Construction et Architecture, 75 pages.

Berra Mustapha, Daniel Pinson, 2006, « L'auto réhabilitation comme reconstruction de l'habitat, de l'habitant et des métiers ». Dans Toussaint Jean-Yves, *Concevoir pour l'existant, D'autres commandes, d'autres pratiques, d'autres métiers*, Presses Polytechnique Universitaires Romandes, p. 63-81, METIS Lyon Tech.

Besse Jean-Marc, 2013, *Habiter : un monde à mon image*, Paris, Flammarion, 342 pages.

Bonnin Philippe, 2002, *Manières d'Habiter*, Paris, Seuil, 265 pages.

Bouillon, Florence, 2009. *Les mondes du squat*. Presses Universitaires de France. 272 pages. <https://doi.org/10.3917/puf.bouil.2009.01>

Bourdin Alain, 1984, *Le patrimoine réinventé*, Presses Universitaires de France, collection espace et liberté, 242 pages

Bourdin Alain, Saint Raymond O, « Les copropriétés dans le temps », *Cahiers de l'ANAH*, n° 55, 1990

Brisepierre Gaëtan, 2011. Les conditions sociales et organisationnelles du changement des pratiques de consommation d'énergie dans l'habitat collectif, Thèse de doctorat en sociologie, Université Paris Descartes, Paris, 847 p.

Brisepierre Gaëtan, 2014, « Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique ». *Flux*, n° 96, p. 31-39

Brisepierre Gaëtan, 2015. *L'accompagnement des habitants, une évidence à déconstruire*, Rapport pour Leroy Merlin Source et l'ADEME, 71 pages.

Brisepierre Gaëtan, 2017. *La conception participative dans L'habitat collectif, enquête sociologique auprès des professionnels et des habitants*, Rapport pour Leroy Merlin Source et l'ADEME.

Brisepierre Gaëtan, Hamon V., Le Fur B., 2017. *La filière immobilière et la rénovation énergétique*, Rapport pour la région AURA.

Brisepierre G., Chevrier S, Hamon V, Le Fur B, Le Marec A, 2019. *L'accompagnement des ménages dans la rénovation de leur logement*, rapport pour l'ADEME, 30 pages.

Brisepierre Gaëtan., 2020. Le grand jeu social de la rénovation énergétique : un tour d'horizon des acteurs, Leroy Merlin source, décembre 2020, 22 pages.

Buord Emmanuelle, Chodzo Pascale, Christian Kerleroux, 2014, « Le parc privé, une préoccupation ancienne », *Urbanisme*, hors série, n°48.

Callon Michel, 1996, « Le travail de la conception en architecture », *Cahiers de la recherche architecturale*, n°37, Situations.

Carriou, Claire, 2014, « Propriété privée, propriété de soi et sens du collectif. La « coopérative d'habitat Le Grand Portail » à Nanterre (France) ». *Espaces et sociétés*, n°156-157, p. 213-227

Cartier Marie, Coutant Isabelle, Siblot Yasmine, Masclet Olivier, 2008, *La France des petits moyens, enquête sur la banlieue pavillonnaire*, La Découverte, 324 pages

Centre de Ressources du service public de la rénovation énergétique de l'Habitat de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, 2022, Webinaire "rénovation énergétique des petites copropriétés"

CEREMA, 2016, *L'évolution récente de différents quartiers issus de la Reconstruction. Une recherche comparative*, CEREMA Nord Picardie, PUCA, Lille, 106 pages

Chaigneau Aurore et al., 2019, *Entre propriété privée et gestion collective, les « mondes sociaux de la copropriété » - Comparaison entre la France et cinq autres pays : le Portugal, l'Argentine, la Russie, la Grande-Bretagne, la Belgique*, rapport de recherche intermédiaire, Aurore Chaigneau, Gaël Chantepie, Lucie Elie, Camille François, Marie-Pierre Lefeuvre, Flavia Leone, Romain Melot, Emilia Schijman, PUCA, 246 pages, <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/coproprietes-vers-une-transition-juridiquea1302>.

Champot Emmanuelle, Queré Michel, 1990, *Centre Siam, études des immeubles reconstruits : typologie, enquête, étude de réhabilitation*, Institut de Géoarchitecture

Claustre Raphaël, 2022, « Les copropriétés, un objet socio-technico-économique à rénover » *Annales des Mines*, n°2, p. 39-43. <https://doi.org/10.3917/rindu1.222.0039>

Collignon Béatrice, Staszak Jean-François, 2003, *Espaces domestiques. Construire, habiter, représenter*, Paris, Bréal. 447 p.

Dechezelles Stéphanie, Maurice Olive (dir.), 2019, *Politisation du proche. Les lieux familiers comme espaces de mobilisation*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, coll. « Res Publica », 270 pages

Denis Jérôme, Pontille David, 2022. *Le soin des choses*, Paris, La découverte. 368 pages

Desquinabo Nicolas, 2021, « L'évaluation dans les politiques complexes. Les cas de la lutte contre l'habitat indigne et du traitement des copropriétés en difficulté ». *Revue française d'administration publique*, 177, 115-129. <https://doi.org/10.3917/rfap.177.0121>

Devaux Camille, 2015, *L'habitat participatif. De l'initiative habitante à l'action publique*. Presses Universitaires de Rennes, 396 pages. {halshs-01295488}

Devlin Élisabeth, 2001, « Les métiers dans l'habitat social et les métiers de la politique de la ville », dans « Travailler en quartiers sensibles », *VEI enjeux*, n°124, 2001, p. 118-131

Dieudonné Patrick (dir), 1994, *Villes reconstruites du dessin au destin*, L'Harmattan

Dodier Rodolphe, 2001, « Que sont devenues les classes sociales dans la géographie ? », dans Fournier Jean-Marc (dir.), *Faire la géographie sociale aujourd'hui*, MRS de Caen, p. 227-232.

Driant Jean-Claude, 2014, « les enjeux sociaux et urbains des parcs privés des années 1950-1970 » in *Urbanisme*, HS N°48

Driant Jean-Claude, 2014, « Enjeux et débats des politiques du logement en France », *Revue d'économie financière*, p 189-205

Epstein Renaud, 2008, *Gouverner à distance : la rénovation urbaine, démolition-reconstruction de l'appareil d'Etat*, thèse de doctorat en sociologie, Cachan Ecole Normale supérieure

Fijalkow Yankel, Maresca Bruno, 2022, *L'archipel résidentiel, logements et dynamiques urbaines*, Armand Colin, 256 pages.

Gaimard Marie, 2022, *Saint-Nazaire, Le Havre, deux villes de la reconstruction : catalogue d'exposition Cargo, les photographies de Saint-Nazaire*, éd L'art à l'Ouest.

Gigot Mathieu, 2021, « L'institutionnalisation locale d'une politique patrimoniale à Tours : instruments, territorialisation et jeux d'acteurs », *Géocarrefour*, 95/4 <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.17069>

Godard Francis, Pendaries Jean-René, 1976, « Les Rapports de propriété du logement : ségrégation résidentielle et gestion du logement », Université de Nice, Laboratoire de sociologie.

Gravari-Barbas Maria, Renard Cécile, 2010, « Une patrimonialisation sans appropriation ? Le cas de l'architecture de la reconstruction au Havre ». *Norois*, n° 216 (15 décembre 2010), p.57-73. <https://doi.org/10.4000/norois.3476>.

Guetny Noël 2018, *Saint-Nazaire la reconstruction 1945-1965*, Le Faouët, Liv éditions, 288 pages

Habouzit Rémi, 2017, « Le logement social sinon rien : les inégalités face à la propriété des habitants relogés d'une copropriété dégradée », *Espaces et sociétés*, n°170, p. 107-122, <https://doi.org/10.3917/esp.170.0107>

Haumont Nicole, 1968. « Habitat et modèles culturels », *Revue française de sociologie*, 9-2. p. 180-190.

Haumont Nicole, Raymond Henri, Haumont Antoine, 1971. *La copropriété*. Centre de recherche d'urbanisme.

Haumont Nicole, Wintersdorff Françoise, 1990, *Les pratiques de l'habitat français, 1960-1990*. Rapport de recherche. Centre de recherche sur l'habitat (CRH) ; Institut de Sociologie Urbaine ; Ministère de l'Équipement / Direction de la Construction. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-03093973>.

Haumont Bernard et Morel Alain (Dir), 2005, *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Paris : Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme, doi :10.4000/books.editionsmsmh.3347

Hérin Robert. (dir.), 2008, « De la ville perdue à la ville retrouvée, la ville en devenir », Caen : Presses Universitaires de Caen, 404 pages

Hoyaux André-Frédéric, 2000, *Habiter la Ville et la Montagne : Essai de Géographie Phénoménologique sur les relations des habitants au Lieu, à l'Espace et au Territoire (Exemple de Grenoble et Chambéry)*, thèse de doctorat en géographie, Université Joseph-Fourier - Grenoble I.

Hoyaux André-Frédéric, 2003, « Les constructions des mondes de l'habitant : éclairage pragmatique et herméneutique », *Cybergeo, European journal of Geography*, n°232

Hoyaux André-Frédéric, 2015, *Habiter : se placer plaçant et se penser pensant*, *Annales de géographie*, p. 366-384

Institut Paris région, Barnhusen Franziska, Briseperre Gaëtan, Davy Anne-Claire, Juillard Claire, Le Garrec Sylviane, 2023, Les mutations contemporaines des syndics de copropriété, point de vue sociologique sur le groupe professionnel, 154 pages,

https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/000pack4/Etude_2982/Les_mutations_contemporaines_des_syndics_de_copropriete.pdf

Iorio Annalisa, 2013, « Espace pensé, espace rêvé », *Journal des anthropologues*, n°134-135, p. 129-152.

Kabriti Alice, 2022, *Une démocratie des millièmes : hiérarchie des copropriétaires et investissements différenciés, Enquête ethnographique sur les assemblées générales de copropriétaires en région parisienne*, Mémoire de Master 2, Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales, Ecole Normale Supérieure, juillet 2022.

Lazzarotti Olivier, 2006, *Habiter, la condition géographique*, Paris, Belin, 297 pages

Le Ber Julia, 2010, *Etude de repérage des copropriétés nazairiennes*, rapport de stage (service habitat CARENE), master 1 Sociétés, aménagement, gouvernance des territoires (encadrement Isabelle Garat)

Lees Johanna, 2014, « Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille : un nouvel habitat social de fait ». *Espaces et sociétés*, n° 156-157, p. 69-84

Lefevre, Marie-Pierre, 1999, *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*. La Tour d'Aigue, Éditions de l'Aube

Lefevre Marie-Pierre, 2003, « Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété ». *Cahiers internationaux de sociologie*, n°114, p. 73-92. <https://doi.org/10.3917/cis.114.0073>.

Lefevre Marie-Pierre, 2010, « Structuration d'un champ d'action publique : l'intervention publique sur les copropriétés dégradées ». *Sociologie du travail*, n°52, p. 87-103

Lefevre Marie-Pierre, 2013, « Copropriété et communalisation ». Construction politique et sociale des territoires - *Cahiers* n°2, 9 p. en ligne https://citeres.univ-tours.fr/wp-content/uploads/2013/07/mp_lefeuvre.pdf

Lefevre M-P. et all, 2020. La copropriété, vers une transition juridique ? Entre propriété privée et gestion collective, "les mondes sociaux de la copropriété", Rapport pour le PUCA, Aurore Chaigneau, Gaël Chantepie, Lucie Elie, Camille François, Marie-Pierre Lefevre, Flavia Leone, Romain Melot, Emilia Schijman, 246p. <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/coproprietes-versune-transition-juridique-a1302.html>

Lefevre Marie-Pierre, Chantepie Gaël, Camille François, Flavia Leone, Romain Melot et Emilia Schijman, 2023, *Vivre en copropriété, l'indivision en pratiques*, LGDJ, collection droit et société, 189 pages.

Le Garrec Sylvaine, 2014, « Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil ». *Espaces et sociétés*, n° 156-157, p. 53-68.

Le Garrec Sylvaine, 2010, *La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse urbaine à un problème de gestion ? : les Bosquets à Montfermeil (93)*, thèse de doctorat en sociologie, Paris Est.

Le Guen Gilbert, 1953, « Aspects économiques et urbains de la reconstruction de Saint-Nazaire ». In: *Annales de Bretagne*. Tome 60, numéro 2, p. 259-291.

Le Maître Anne, 1999, *Le conventionnement des logements améliorés ou réhabilités dans le cadre d'OPAH en Loire-Atlantique*, stage au centre départemental pour l'habitat, Mémoire de MST Aménagement (encadrement François Madoré).

Le Moigne Marthe, Prigent Loïc, 2023, *Coopérer par la métropole, L'agilité d'un pragmatisme brestois*, Cahiers POPSU, 112 pages

Leone Freire Flavia, 2023, *Devenir copropriétaire engagé, faire copropriété : une analyse des pratiques économiques et juridiques des copropriétaires populaires et de classe moyenne*, thèse de doctorat en sociologie, Paris Est

- Levy Jean-Paul (dir), 1990, *La réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant, Acteurs, procédures, effets et conséquences sociales*, Presses Universitaires du Mirail
- McCabe B. C., 2011, "Homeowners Associations as Private Governments: What We Know, What We Don't Know, and Why It Matters". *Public Administration Review*, 71, p. 535–542.
- McKenzie Roderick D. « L'approche écologique de l'étude de la communauté humaine » (In *Revue américaine de sociologie*, 1924, vol. 30, n° 3, p. 287-301) ; in Grafmeyer (Yves), Joseph (Isaac) (éd.), *L'École de Chicago*, Paris, Aubier, 1990, 377 p., pp. 149-166.
- Morel Alain, 2015, « Introduction : la civilité à l'épreuve de l'altérité ». dans Bernard Haumont, *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Paris : Éditions de la Maison des Sciences de l'Homme.
- Morel-Brochet Annabelle, 2006, *Ville et campagne à l'épreuve des modes d'habiter. Approche biographique des logiques habitantes*, Thèse de doctorat, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 572 p.
- Musselin Christine, 2005, « Sociologie de l'action organisée et analyse des politiques publiques : deux approches pour un même objet ? ». *Revue française de science politique*, n°55, p. 51-71. <https://doi.org/10.3917/rfsp.551.0051>
- Raymond Henri, 1976, « Quelques aspects théoriques et pratiques sur l'appropriation de l'espace in appropriation de l'espace », in Korosec-Serfaty Perla (éd.), *Actes de la 3ème conférence internationale de psychologie de l'espace construit*, Strasbourg, 650 pages, p. 76- 83.
- Richard Hélène. 2012, « Copropriété et copropriétaires en Russie postcommuniste. Entre « association forcée » et action collective », dans Fournel Jean-Louis, Guilhaumou Jacques, Potier Jean-Pierre, *Libertés et libéralismes : Formation et circulation des concepts*. Lyon : ENS Éditions. doi :10.4000/books.enseditions.2530
- Richard Hélène, 2013, « Gérer son immeuble comme une « affaire » ? », *Politix*, n°101, p. 161-182.
- Richard Hélène. 2014, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : Illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste*. Thèse de doctorat en Science politique. Université de Lyon, 2014.
- Roy Elise, Beauparlant Claire, 2019, *Les copropriétés nazairiennes, patrimoine en transition. Espaces urbains et politiques urbaines contemporaines au prisme d'un travail de recherche sociofilmique*, Rapport de recherche du programme « Recherche en architecture et paysage », Caisse des Dépôts et consignations (2016-2019), AAU/CRENAU, Nantes
- Roy Elise, Beauparlant Claire. 2020, « Patrimoine et politiques urbaines en transition à Saint-Nazaire : vers un urbanisme discret ? » *Revue Internationale d'Urbanisme*, n°10. (halshs-03811292)
- Roy Elise, Beauparlant Claire, 2023, Web-doc : « Habiter, co-habiter, agir en commun dans les copropriétés du centre-ville reconstruit de Saint Nazaire ». (halshs-04092149v2) <https://webdoc-copro-aau.fr/tome-2/ouverture/>
- Servain Pierre. 2022, « Quand habiter devient un commun. Discussion sur le concept du commun autour du cas des habitats participatifs ». *Écologie & politique*, n°65, p. 167-81.
- Sicard, Daniel. 2002, « Images d'estuaire et aménagements d'espaces portuaire, industriel et urbain à Saint-Nazaire ». *Actes des congrès nationaux des sociétés historiques et scientifiques* 124, n° 10 (2002) : 125-36.
- Simon Eva, 2013, « Quelques enjeux autour des copropriétés et de leur dégradation ». Les lieux de la Ville, Université de Lorraine, Octobre 2013, Nancy, (halshs-01098315)
- Simon Eva, 2014, « Le phénomène de dégradation des copropriétés : Quelles politiques publiques urbaines sur le logement privé ? Utiliser la comparaison comme outil de questionnement d'un objet central. 1^{er} biennale de la sociologie de l'urbain et des territoires, RTP, décembre, Lille (halshs-01098220)

Simon Eva, 2017, *L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble*. Phdthesis, Sciences Politiques, Université Grenoble Alpes. <https://theses.hal.science/tel-01690905>

Simon Eva, 2022, *Copropriétés : panorama des recherches en sciences sociales*, PUCA, 112 pages.

Simaillaud Tess, 2021, *Les petites copropriétés sans syndic : une catégorisation pertinente ?* Cahier copropriétés, n° 2. La Défense : Plan urbanisme construction architecture, PUCA, 118 pages.

Simon Eva, 2017, *L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble*. Thèse de sciences politiques, Université Grenoble Alpes <https://theses.hal.science/tel-01690905>.

Simonet Maud, 2018, *Travail gratuit, la nouvelle exploitation ?* Editions Textuel, 152 pages.

Studio 021, Vigano Paula, 2024, *Plan guide Brest 2040, ville paysage en transition. Une vision pour le cœur de la métropole et la Penfeld*, 196 pages

Tardif Stéphane, 1989, *Saint-Nazaire la reconstruite, 1943-1960*, Nantes : Ecole d'architecture de Nantes, 1989.-3 vol., 406 pages.

Thévenot Laurent, 2006, *L'action au pluriel. Sociologie des régimes d'engagement ? La Découverte*, 312 pages.

Tomas François, 1990, *Les quartiers anciens à Saint-Etienne*, dans Levy Jean-Pierre, *la réhabilitation des quartiers anciens et de l'habitat existant, Acteurs, procédures, effets et conséquences sociales*, Toulouse, Presses Universitaires du Mirail.

Toulza Christophe, 2020, *Le droit du voisinage*, LexisNexis, 210 pages.

Valentie Louise, 2017, *Revitalisation des centres-villes de la reconstruction : les enjeux du renouveau du parc individuel ancien – Les maisons du centre-ville nazairien : un levier de la revitalisation du quartier ?* », Mémoire Master 2 Ville et Territoire (sous la Direction d'Elise Roy et Isabelle Garat)

Voldman Danièle, 1997, *La reconstruction des villes françaises de 1940 à 1954*, Paris, L'Harmattan, 487 pages

Zittoun Philippe, 2013, *La fabrique politique des politiques publiques: Une approche pragmatique de l'action publique*, Paris, Presses de Sciences Po, 340 pages. <https://doi.org/10.3917/scpo.zitto.2013.01>

Liste des illustrations et iconographie

Figure 1 : Cartographie des périodes de construction des immeubles en copropriété à St Nazaire (planche A)	26
Figure 2 : Cartographie des périodes de construction des immeubles en copropriété à Brest (planche B).....	32
Figure 3 : Typo-morphologie du tissu des copropriétés du centre-ville brestois (planche C).....	33
Figure 4 : Le projet Siamorphose : Cafés-débats, ateliers et réunions publiques (planche D).....	47
Figure 5 : Comité de Pilotage de l'OPAH, mars 2023 (photo de l'équipe)	64
Figure 6 : vue d'un immeuble réhabilité dans le cadre de la concession centre-ville (photo de l'équipe)	68
Figure 7 : un atelier Copro, organisé dans le cadre du volet animation de l'OPAH (photo prise par l'équipe).....	87
Figure 8 : Les opérateurs et la chargée de projet Habitat du Centre-ville à la Carene, Cotech, janvier 2023 (photographie de l'équipe).....	88
Figure 9 : Scènes et acteurs du conseil aux copropriétés à Brest (planche E)	101
Figure 10 : vue sur les immeubles de la place des Halles à St Nazaire (photo de l'équipe)	112
Figure 11 : Carte les types de syndics de copropriétés à St Nazaire (planche F)	124
Figure 12 : Les petites copropriétés nazairiennes (planches G et H).....	141
Figure 13 : un atelier copro, organisé dans le cadre du volet animation de l'OPAH (photo de l'équipe)	151
Figure 14 : Carte les types de syndics des copropriétés à Brest (planche I)	152
Figure 15 : Présentation de l'îlot Vénètes, situation urbaine (planche J).....	185
Figure 16 : Les façades des immeubles de l'îlot (planche K).....	186
Figure 17 : coupe schématique sur les occupants et copropriétaires enquêtés des 4 immeubles de l'îlot Vénètes.....	191
Figure 18 : Photographies dans les logements des personnes enquêtées (prises de vues au choix des interviewés) - planches L et M	192
Figure 19 : les communs de l'îlot Vénètes (planches N et O)	204
Figure 20 : Coupes habitées sur le 5 rue des Vénètes (planche P).....	213
Figure 21 : Présentation de l'immeuble du 84 boulevard de la Libération (planche Q)	224
Figure 22 : Présentation de l'immeuble du square Monseigneur Roull, à Brest (Planche R).....	235
Figure 23 : Présentation de l'immeuble rue du bois d'amour à Brest (planches T et U)	246
Figure 24 : dimensions techniques et appropriations, rue du Bois d'amour (planche V)	255
Figure 25 : Présentation de l'immeuble de la rue Zola à Brest (planche W)	259

Liste des tableaux et figures

Tableau 1 : Dispositifs et études relatifs à la réhabilitation à Brest	40
Tableau 2 : Dispositifs et études relatifs à la réhabilitation à Saint-Nazaire de 1983 à 2010.....	53
Tableau 3 : Types de syndic par période de construction	127
Tableau 4 : Les syndics professionnels nazairiens selon le nombre de copropriétés en gestion (en 2022).....	128
Tableau 5 : types de gestionnaires de copropriétés (Brest).....	154
Tableau 6 : La gestion des copropriétés du centre-ville brestois selon le type de syndic	154

St Nazaire : liste des entretiens et observations

Observations de réunions techniques et politiques

Conseil communautaire de la CARENE

28.06.2022 – Conseil communautaire de la CARENE (Observation des délibérations relatives au dispositif de ravalement république Nord)

Comités de pilotage

14.03.2023 – COPIL OPAH

Comités techniques

09.06.2022 – COTECH OPAH

13.09.2022 – COTECH OPAH

17.01.2023 - COTECH OPAH

22.06.2023 – COTECH OPAH

17.10.2023 - COTECH OPAH

06.06.2024 - COTECH OPAH

Observations de scènes intermédiaires et ateliers

28.04.2022 – Club copropriété avec les acteurs locaux de la copro (Présentation de l'OPAH, présentation d'une étude addrn sur le marché immobilier en CV, présentation du dispositif de ravalement sur République Nord), organisé par la CARENE

Ateliers copropriétés

03.03.2022 - J'achète en copropriété – Que dois-je savoir ?, Espace des associations, Agora, Saint-Nazaire, organisé par la CARENE, SOLIHA et le CLCV

07.04.2022 – L'organisation d'une Assemblé générale, Espace des associations, Agora, Saint-Nazaire, organisé par la CARENE, SOLIHA et le CLCV

2.06.2022 – Les nouveautés juridiques en copropriété, Espace des associations, Agora, Saint-Nazaire, organisé par la CARENE, SOLIHA et le CLCV

08.09.2022 – Atelier théâtre, Espace des associations, Agora, Saint-Nazaire, organisé par la CARENE, SOLIHA et le CLCV

07.10.2022 – La comptabilité d'une copropriété bénévole – Théorie, Espace des associations, Agora, Saint-Nazaire, organisé par la CARENE, SOLIHA et le CLCV

01.06.23 - L'organisation d'une Assemblé générale, Espace des associations, Agora, Saint-Nazaire, organisé par la CARENE, SOLIHA et le CLCV

06.06.24 - Quelles sont les obligations légales à respecter en copropriété, dès aujourd'hui et dans les prochaines années ? ».

Semaine "Réno copro" - du 21 au 25 novembre 2022

22.11.2022 - Visite d'une copropriété de la Reconstruction rénovée. (Exemple de travaux réalisables en copropriété, rencontre avec les acteurs du projet). 61 rue Jean Macé (appel à projet copro 2016), organisé par la CARENE

23.11.2022 - Visite d'une copropriété de la Reconstruction rénovée en 2022 (Exemple de travaux réalisables en copropriété, rencontre avec les acteurs du projet). Rue de l'ancien hôpital, (appel à projet copro 2016) - 6 logements, organisé par la CARENE

Autres scènes d'observations

24.04.2022 – Salon de l'habitat et de l'immobilier de Saint-Nazaire (Observation di stand de la CARENE, rencontre des acteurs et des copropriétaires)

21.09.2022 – Webinaire CEDRE – Petites copropriétés

Entretiens acteurs techniques et politiques

10.02.22 - Chargé de projet Programme Action Coeur de ville - ADDR N

21.03.22 - Directeur de projets - SONADEV

28.03.22 - Directeur du service Habitat et de la cheffe de projet Habitat du Centre-ville - CARENE

05.05.22 - Cheffe de projet Habitat du Centre-ville - CARENE

27.04.22 - Chargée d'études principale (habitat) - ADDR N

03.05.22 -Cheffe de projet, en charge du volet animation de l'OPAH - SOLIHA

04.05.22 - Bénévoles, animation des ateliers Copro - CLCV

11.05.22 - Cheffe d'unité et instructeur de l'unité logement privé - DDTM /ANAH

1.06.22 - Chargé de Projet Ville d'Art et d'Histoire - Mission des Patrimoines - VSN

07.06.22 & 06.04.23 - Cheffe de projet en charge du volet redressement de l'OPAH - Urbanis

14.06.22 - Gestionnaire de syndic de copropriété - CISN

30.06.22 & 30.11.23 - Architecte conseil - VSN

18.07.22 - Directrice de la programmation urbaine - VSN

18.07.22 - Directrice de l'aménagement et du projet urbain - ADDR N

19.10.22 - Vice-président en charge de l'urbanisme - VSN

23.08.23 - Travailleuse sociale - SOLIHA

06.06.24 - Responsable et chargée de mission du service Hygiène, Environnement et sécurité – VSN

Enquête Vénètes

20 Passage du Dolmen

25.10.2022 – M. Taveneau - PO puis PB récent

23.11.2022 - Mr et Mme Lorrain - PO récent

3 rue des Vénètes/ 22 passage du dolmen

26.11.2022 - Mme Morrais- PO depuis 30 ans
30.05.2024 – Mme Ledanoy – PO

5 rue des Vénètes/ 24 passage du dolmen

25.10.2022 – Mme Fortis - Locataire récente
23.11.2022 – Mme Moreau – PO récente
25.05.2024 – Mme Orbineau – PO

7 rue des Vénètes

09.11.2022 - Mr Olivain - PO
22.11.2022 - Mme Lerouge – Locataire
31.05.2024 – Mme Cottot – PB depuis 2010

Entretiens acteurs

06.04.2023 – Chef de projet OPAH redressement - Urbanis
22.02.2023 – Gestionnaire, syndic professionnel – CISN

Enquête Boulevard de la libération

Equipes projet

20.06.2022 – Equipe projet 84 libération
01.09.2022 - Equipe projet 84 libération
30.09.2022 - Equipe projet 84 libération
24.11.2022 - Equipe projet 84 libération avec l'ANAH et la SONADEV
04.05.2023 - Equipe projet 84 libération
06.06.2023 - Equipe projet 84 libération
12.09.2023 - Equipe projet 84 libération
7.11.2023 - Equipe projet 84 libération
4.12.23 - Equipe projet 84 libération
18.01.24 - Equipe projet 84 libération
22.02.24 - Equipe projet 84 libération

Visite de terrain

1.07.2022 – Visite préalable à l'élaboration du DMC (En présence du MOE, d'Urbanis et de deux copropriétaires membres du CS)

Entretiens habitants

19.07.22 - Mr O. – 40 ans – Propriétaire bailleur et membre du CS
01.07.22 - Mr C. – 60 ans – Propriétaire bailleur et membre du CS
28.11.2022 - Mr R. – 34 ans – Locataire

Entretiens acteurs

23.06.22 – Gestionnaire - FONCIA
23.08.23 – Travailleuse sociale - SOLIHA

Enquête dans le diffus

19.10.22 - Marie - rue d'Anjou – 36 ans – PO – syndic bénévole. 6 logements + 1 commerce, immeuble d'angle
19.10.22 - Catherine - rue du Bois Savary – 55 ans – PO - syndic bénévole immeuble avec porche 4 logements
21.10.22 - Sophie - rue du 28 février – 50 ans – PO - syndic bénévole immeuble 3 logements, immeuble avec jardin
28.10.22 - Madeleine - rue du Croisic – 73 ans – PO - copropriété de 8 logements et un commerce
02-2023 - Lise – rue du Marché - 65 ans – PO – syndic bénévole, 6 logements + un dépôt artisanal + 1 logement vacant
4.11.22 - Michel - rue Albert 1er – PO – membre du conseil syndical - H – 14 logements, syndic professionnel Agiport – immeuble récent
23.03.23 - François - rue de la Paix – PO - 31 ans - syndic bénévole immeuble 4 logements

Brest : liste des entretiens et observations

Observations de réunions techniques et politiques - Siamorphose

Comité de suivi – point élus

15.06.2023 - Copil Siamorphose

Comités techniques

12.05.2023 Cotech 10
07.07.2023 Cotech 11
29.09.2023 Cotech 12
20.10.2023 Cotech 13

Ateliers de travail

25.04.2023 Atelier : analyse multicritère des îlots
10.05.2023 Atelier : complément de l'analyse des îlots présélectionnés
01.12.2023 Atelier : analyse des îlots et avancée dans la présélection

Réunions avec les syndics

23.03.2023 Réunion syndics
06.07.2023 Réunion syndics

Observations de la concertation - Siamorphose

Réunion publique

26.09.2023 Réunion publique de lancement du projet

Ateliers d'habitants

30.11.2023 - Atelier °1 : "Diagnostiquer le fonctionnement des îlots aujourd'hui"

18.01.2024 - Atelier n°2 : "L'îlot rêvé !"

04.04.2024 - Atelier n°3 : "se projeter dans des principes d'aménagement"

Cafés débats

19.10.2023 - Café Débat n°1 : "Comprendre l'héritage"

14.12.2023 - Café Débat n°2 : "Paysages et trames urbaines des îlots"

Observations de scènes intermédiaires

20.10.2023 : 3eme Forum des copropriétaires (Capucins)

Entretiens acteurs techniques

07.02.2023 - Barraine Immobilier

10.02.2023 - Brest Métropole

16.02.2023 - ADEUPa

20.02.2023 - Guy Hoquet

21.02.2023 - Brest Métropole Aménagement

23.02.2023 - SEMPI

24.02.2023 - ADIL

27.02.2023 - SOLIHA

03.03.2023 - Brest Métropole

09.03.2023 - Aste Immobilier

30.03.2023 - Century 21

13.04.2023 - CLCV

09.05.2023 - D. Le Couédic - UBO géoarchitecture

22.06.2023 - ANAH (local)

05.10.2023 - Brest Métropole

19.10.2023 — avocate spécialisée en droit de la copropriété

Enquête rue du Bois d'Amour

Entretiens habitants

04.05.2023 - M. D. - 71 ans - Propriétaire occupant & syndic bénévole

09.06.2023 - Mme H. - 68 ans (?) - Propriétaire occupant

10.10.2023 - M. M. - 62 ans - Propriétaire occupant

Présence à l'Assemblée Générale : 20 novembre 2023

Enquête Square Monseigneur Roull

Entretiens habitants

03.04.2023 et 16.10.2023 - M. S. – 38 ans – Propriétaire occupant

03.04.2023 - M. D. – 88 ans – Propriétaire occupant

28.11.2023 - Mme F. - 81 ans - Propriétaire bailleur

- Présence à l'Assemblée Générale : 15 novembre 2023

Appels téléphoniques succincts (10 minutes)

16.05.2023 - Mme V. - 88 ans - Propriétaire occupant

08.06.2023 - ancienne gestionnaire de syndic

Autres

Entretien avec un habitant de la rue Zola

18.03.2024 - M. P. - 77 ans - Propriétaire occupant

Echanges croisés sur le programme de recherche & Siamorphose

05.05.2023 - - sociologue mandatée sur Siamorphose (visio)

29.06.2023 – prestataires d'études Siamorphose AIA et BMa, AMO juridique (visio)

Atelier professionnel 'Coeurs d'Ilots', M2 Géoarchitecture (commandité par BMa)

13.03.2023 Restitution finale auprès du commanditaire

