

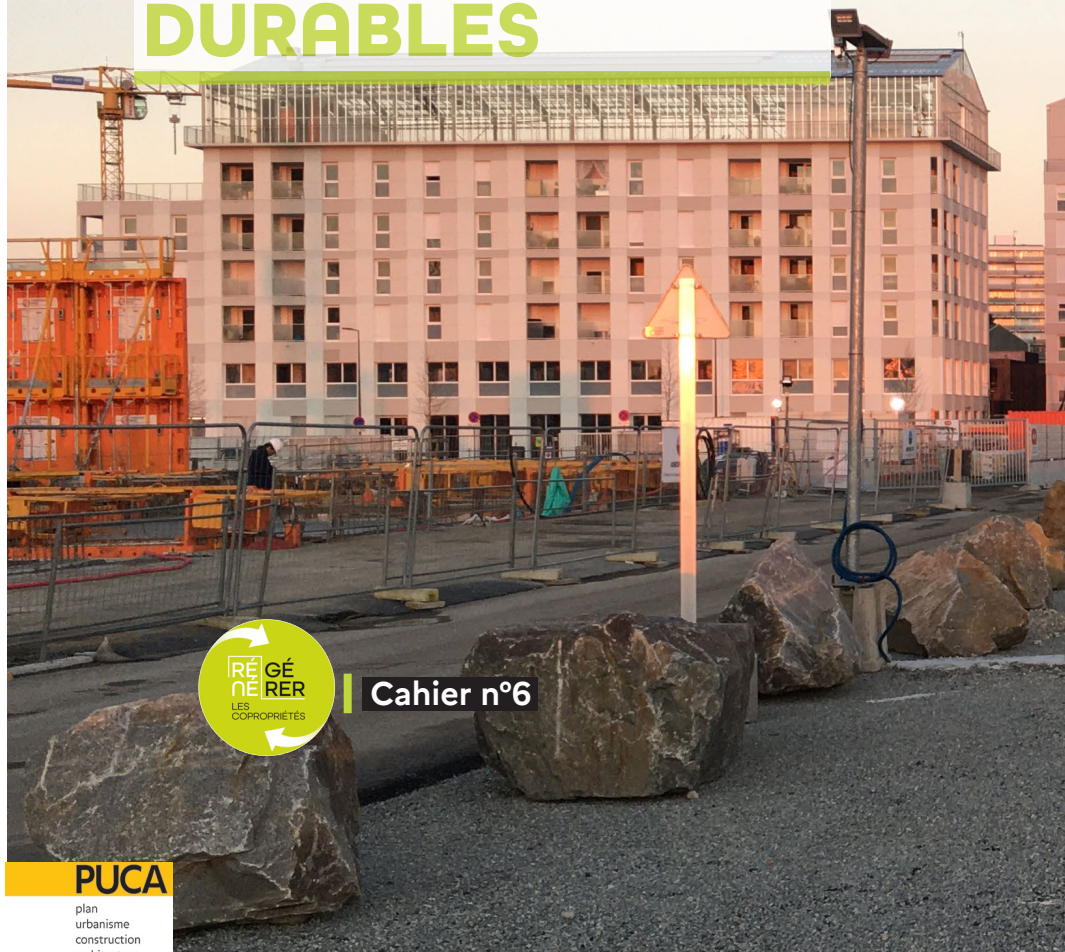


GOUVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Sonia Dinh

LA FABRIQUE DES COPROPRIÉTÉS NEUVES DANS LES QUARTIERS DITS DURABLES



Cahier n°6

PUCA

plan
urbanisme
construction
architecture

LA FABRIQUE DES COPROPRIÉTÉS NEUVES DANS LES QUARTIERS DITS DURABLES

**STRATÉGIES DES PROFESSIONNELS DE LA
PRODUCTION ET DE LA GESTION DU
LOGEMENT COLLECTIF DANS DES
QUARTIERS NANTAIS DITS DURABLES**

Sonia Dinh

Plan Urbanisme Construction Architecture
Ministères Aménagement du territoire et Transition écologique
Arche Sud - 92055 La Défense cedex
www.urbanisme-puca.gouv.fr

Directeur de la publication

François Ménard, secrétaire permanent du PUCA

Responsable de l'action

Eva Simon, chargée de projets

Maquette et mise en page

Bénédicte Bercovici, chargée de valorisation

ISBN : 978-2-11-139352-3

Novembre 2025

Couverture : Nantes, février 2022, © Sonia Dinh

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	5
REMERCIEMENTS	6
PRÉFACE	7
INTRODUCTION	9
DES OBJECTIFS DES AMÉNAGEURS PUBLICS AUX OFFRES IMMOBILIÈRES DES PROMOTEURS : LA GENÈSE DES COPROPRIÉTÉS DANS LES QUARTIERS DITS DURABLES NANTAIS	31
Aménageurs, cahiers des charges et impératif de durabilité	33
Des consultations aux offres des promoteurs : des ensembles immobiliers complexes	44
DANS LES COULISSES DE LA PRODUCTION DES NOUVELLES COPROPRIÉTÉS DANS LES QUARTIERS DITS DURABLES	53
La mise en place d'une organisation juridique complexe	55
Dans les coulisses des logiques et pratiques professionnelles relatives à la production juridique des copropriétés neuves étudiées	64
GÉRER ET ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTÉS DES QUARTIERS DURABLES ET LEURS HABITANT-ES	75
Produire et gérer des copropriétés dans les quartiers dits durables : évolution des pratiques professionnelles et développement de la « mise en usage »	77
Qui gère ces copropriétés ? Gestionnaires immobiliers et nébuleuse de prestataires privés	81
Des copropriétaires et des habitant-es « en bout de chaîne » : quelles pratiques effectives ?	90
CONCLUSION	95
BIBLIOGRAPHIE	101
BIOGRAPHIE DE L'AUTEURE	111

AVANT-PROPOS

Ce projet de recherche a été porté par la coopérative de stratégie urbaine et programmatique « le Sens de la Ville » dans le cadre du programme (*Ré*) *gé(n)rer les copropriétés – connaître et comprendre les copropriétés, les mobiliser pour la ville durable du PUCA*. Il bénéficie d'un cofinancement de la Direction générale de l'Aménagement et de la Nature (DGALN), via le PUCA, et de l'Agence nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

En matière de règles d'écriture, je combine différentes techniques d'écriture pour éviter l'usage d'un masculin universel « neutre » et rendre compte de la dimension genrée de l'enquête. J'utilise le point médian pour désigner des groupes mixtes d'individus (« habitant-es », « salarié-es »). Lorsque je parle de groupes professionnels en me référant à l'activité d'entreprises ou d'institutions, et non à des individus, je les nomme en utilisant un masculin pluriel : les « professionnels », les « aménageurs », « promoteurs » et « consultants » ou les « clients » par exemple.

La présente recherche a été réalisée par Sonia Dinh et s'inscrit plus largement dans un travail de thèse, financé d'août 2020 à juillet 2023 dans le cadre d'une Convention Industrielle de Formation par la Recherche (CIFRE) au sein du Sens de la Ville. Sous la direction de Sylvie Fol et Marie-Pierre Lefevre, la thèse de Sonia Dinh est intitulée « Produire du « partage » dans le logement collectif privé. Dispositifs spatiaux et stratégies des professionnels de la production immobilière et urbaine ».

Cette thèse analyse le regain d'intérêt porté aux espaces dits « partagés » dans le logement collectif privé contemporain. Équipements intégrés dans la Cité Radieuse de Le Corbusier, locaux communs résidentiels dans les années 1960 ou salles communes dans l'habitat participatif sont autant d'exemples d'espaces communs intégrés au logement collectif. Alors que les logements produits par la promotion privée sont aujourd'hui critiqués pour leur piètre qualité (réduction des surfaces communes, petite taille des logements, diminution de la hauteur sous plafond), des « espaces partagés » – potagers collectifs, chambres d'amis ou locaux communs – sont conçus dans certains programmes. À partir d'une enquête ethnographique au sein d'un cabinet de conseil en urbanisme, ces « espaces partagés » sont analysés comme une catégorie de l'action des professionnels de la production urbaine et immobilière. Après avoir objectivé et défini cette catégorie comme un dispositif spatial d'un nouveau type, entre optimisation par la mise en commun et attention portée à la dynamique col-

lective, cette thèse examine la mise en œuvre de ces espaces, à partir de deux études de cas à Nantes et à La Rochelle. La genèse des « espaces partagés » s'inscrit à la convergence entre demande publique des aménageurs, dans le cadre de projets en ZAC, et stratégies des entreprises de promotion. L'analyse de la conception des « espaces partagés » et de l'anticipation de leur gestion, révèle l'existence d'une ingénierie spécialisée (consultants, accompagnateurs du « partage »). Les « espaces partagés » sont ainsi le support de nouvelles offres immobilières et de nouvelles prestations de services. Cette thèse pointe également les effets des injonctions des professionnels sur le fonctionnement ordinaire du logement collectif et de la ville, sur les pratiques habitant-es, entre participation et mise au travail. La thèse montre comment se diffusent des logiques participatives, énoncées comme un objectif commun, et comment s'y adossent et s'y articulent des logiques gestionnaires et entrepreneuriales, et ce, à différentes échelles. Pour approfondir ce cahier, La lectrice ou le lecteur pourront se référer en particulier aux chapitres 6, 7 et 8 de la thèse.

REMERCIEMENTS

Nous souhaitons adresser nos plus sincères remerciements à l'ensemble des partenaires, au comité scientifique, aux participant-es des différents séminaires du programme, et aux autres équipes de recherche impliquées avec qui les échanges ont été stimulants tout au long de ce travail, pour nourrir notre réflexion et enrichir l'analyse.

Nous remercions également les relecteur-rices pour leurs retours critiques et conseils éclairés qui ont guidé l'élaboration de ce rapport et grandement contribué à améliorer la qualité finale de ce document : Eva Simon, Hélène Peskine au sein du PUCA, Mylène Besnard (SAMOA) et Coralie Marchand (ANAH).

PRÉFACE

« Vu ce qu'on construit aujourd'hui, nous ne sommes pas près d'être au chômage ! ». Mi-ironique mi-inquiète, cette phrase traduit une inquiétude latente des spécialistes des copropriétés dégradées : les copropriétés neuves, de par leur complexité technique et juridique croissante, leur faible qualité constructive, leurs copropriétaires investisseurs peu impliqués, seraient particulièrement à risque de s'inscrire à court ou moyen terme dans un processus de dégradation.

Comment les copropriétés neuves sont-elles aujourd'hui conçues ? Les risques inhérents à la copropriété sont-ils anticipés ? Si plusieurs travaux documentent les recompositions des manières de produire et financer le bâtiment – par la VEFA, notamment – la manière de produire la structure juridique de la copropriété reste, elle, peu documentée. Or celle-ci est loin d'être anodine : les malfaçons juridiques pèsent lourdement sur les copropriétés qui en sont affectées et participent de l'entrée dans un processus de dégradation.

La recherche présentée ici s'intéresse à un cas exceptionnel, une « vitrine » urbaine : les quartiers durables de l'agglomération nantaise, ville réputée pour ses compétences en matière d'aménagement et de logement. La recherche permet donc de voir comment, dans un cas d'école, la gestion des copropriétés est, ou non, intégrée à la réflexion sur la Ville Durable.

Le travail de Sonia Dinh est précieux en ce qu'il témoigne, au-delà des constats, de la capacité d'apprentissage des acteurs urbains, qui cherchent comment concilier gestion privée, services collectifs et implication habitante. Il témoigne aussi, malheureusement, de la grande complexité juridique des ensembles produits *in fine*. Lu au prisme des copropriétés en difficulté, il pointe les conséquences, encore mal maîtrisées, de certains choix d'aménagement (services et espaces partagées, équipements techniques mutualisés, découpage en volume, ...) sur la gestion privée. Or c'est sur cette gestion que reposera, les quarante ou cinquante prochaines années, la charge de garantir le caractère durable des ensembles produits.

Ce cahier est ainsi un plaidoyer pour la prise en compte et l'anticipation de la gestion, de l'entretien et de la maintenance dès la phase de conception d'un projet d'habitat, dès lors qu'il comporte une part d'habitat collectif privé.

Eva Simon, chargée de programme, PUCA

INTRODUCTION

COPROPRIÉTÉS ET DURABILITÉ

À l'heure où la loi Climat et Résilience de 2021 a fixé un objectif de « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, la production de logements collectifs denses est plus que jamais d'actualité. Or l'histoire de la densité des logements croise, de longue date, celle de la copropriété : les premiers travaux en sciences sociales sur la copropriété la qualifient ainsi de « fille du financement familial et de la densification obligée » (N. Haumont, Haumont, et Raymond 1971, p.13). La copropriété constitue en effet la forme juridique principale du logement collectif privé¹ (Lefeuvre 1999). Formalisée dans la loi de 1965², la copropriété est conçue dès ses débuts comme « un outil d'urbanisme, alternative au lotissement » (Lefeuvre, 1999, p.10), qui concilie développement de logements collectifs et propriété privée. Elle est donc une forme de réponse aux impératifs d'une ville durable et dense, paradigme qui s'est progressivement affirmé comme un modèle de production résidentielle et urbaine durable, aux échelles locales comme nationale³ (Touati 2010).

En plus de correspondre à une forme urbaine spécifique – celle du logement collectif – la copropriété est un mode d'organisation juridique de l'habitat, qui régit ou influence les pratiques résidentielles quotidiennes. Publié en 2018, un *Guide pratique pour une gestion durable et participa-*

1 Toute copropriété n'est pas le synonyme de logement *collectif* privé : une copropriété peut être constituée uniquement de maisons individuelles, et/ou intégrer des logements sociaux, voire, pour les grandes copropriétés, intégrer des immeubles de logements sociaux. Le logement collectif privé dépend généralement du régime juridique de la copropriété, mais d'autres formes juridiques sont possibles : monopropriétés, SCI, SCIA, coopératives, etc.

2 La copropriété y est définie comme « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indivisibles » (loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

3 A ce titre, la copropriété comme forme juridique dominante du logement collectif privé et assimilée à un instrument de durabilité peut être mise en parallèle des travaux sur les « condominiums » dans le contexte nord-américain (Rosen et Walks 2013).

*tive des copropriétés*⁴ de l'association Eco-Quartier Strasbourg débute par ces mots : « Copropriété et développement durable. Voilà deux sujets qui sont rarement traités ensemble » (p. 8). Le *Guide pratique* identifie par exemple certaines actions que les copropriétaires pourraient engager et qui permettraient de rendre leur copropriété plus durable : encourager la rénovation énergétique de la copropriété, mettre en place un compost collectif, préserver et conforter la biodiversité, récupérer l'eau de pluie ou encore aménager un local à vélos. Ainsi, l'entretien quotidien, la gestion des déchets, la végétalisation ou les travaux de rénovation énergétique sont autant de dimensions susceptibles d'être le support d'une écologisation⁵ des copropriétés existantes.

Par ailleurs, le terme de « copropriété durable » est mobilisé par certains acteurs de l'habitat et de l'aménagement pour désigner des copropriétés, existantes ou neuves, dont il s'agit d'assurer la pérennité et la bonne gestion dans le temps. En 2015, le Forum des politiques de l'habitat privé⁶ porte sur la notion englobante de « copropriétés durables » ; cette même notion est le titre d'une démarche mise en place par l'aménageur francilien Grand Paris Aménagement, accompagné du bureau de conseil Vizéa⁷. L'aménageur définit une « copropriété durable » comme étant un « bâtiment performant énergétiquement, avec un coût global le plus faible sur 15, 30, 50 ans » ; une copropriété « accessible aux habitants du territoire, dont le taux d'effort inclut les charges de copropriété » et enfin « une copropriété avec des résidents impliqués, insérée dans le réseau d'acteurs locaux. »⁸. Mise en œuvre au sein d'un projet d'aménagement à Clichy-sous-Bois, cette démarche portée par l'aménageur concerne des copropriétés existantes comme des copropriétés neuves, dont il s'agit d'anticiper la « durabilité » avec les promoteurs immobiliers impliqués. Sont

4 Guide publié à l'initiative de l'association Eco-Quartier Strasbourg, en partenariat notamment avec la métropole de Strasbourg et la FNAIM.

5 On entend ici par écologisation un processus par lequel l'environnement au sens large est pris en compte dans les politiques publiques et dans les pratiques professionnelles (Mormont 2013).

6 Forum des politiques de l'habitat privé, Actes des IIIème Rencontres, « Copropriétés durables : mieux vaut prévenir que guérir », 10 avril 2015, 38 p.

7 SCET, « Les copropriétés dégradées. Retours d'expériences sur le positionnement des aménageurs », fiche réalisée pour le Réseau National des Aménageurs, novembre 2020. URL : https://www.reseautnationalamenageurs.logement.gouv.fr/IMG/pdf/5_fiche_coproprietes_degradees_vf.pdf

8 Grand Paris Aménagement, « Acteur de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé », 2019, note, 5 p.

définies notamment des prescriptions de conception, de construction et d'anticipation des coûts de gestion : types de matériaux utilisés afin de favoriser la pérennité du bâtiment, performance énergétique, conditions de commercialisation afin de limiter la part des ménages acquéreurs investisseurs, etc.

Alors que l'impératif de durabilité n'est a priori plus questionné, la notion de « copropriété durable » gagne particulièrement à être interrogée à travers le cas de la production de nouvelles copropriétés. Cette recherche propose ainsi d'étudier des copropriétés récentes qui sont intégrées dans des quartiers dits durables.

La démarche de labellisation EcoQuartier

Cette démarche initiée en 2008 est incitative et non contraignante. Elle est portée par le Ministère de la Transition Ecologique⁹. Elle se traduit par la formalisation d'une charte en 2012 autour de critères d'évaluation et d'indicateurs chiffrés, qui détaille plusieurs stades d'avancement des labels et des quartiers conçus puis plus récemment par la formalisation et l'actualisation d'un Guide de l'aménagement durable, publié en juin 2024¹⁰. La démarche a évolué et s'est structurée, certains quartiers sont comptabilisés à certains moments et pas dans d'autres.

Nous entendons par « quartiers dits durables » de nouveaux quartiers résultant de projets urbains conçus par des opérateurs urbains et immobiliers au nom d'objectifs qualifiés de « durables » dans leurs principes de conception (compacité, densité du bâti, paysage, bâtiments économes en énergie), de programmation (mixité fonctionnelle, mixité sociale, agriculture urbaine) mais aussi de fonctionnement global (mutualisation des parkings, des réseaux d'énergie, participation citoyenne). Ils peuvent être désignés comme tels dans le discours des acteurs impliqués. En France, les éco-quartiers désignent aussi une labellisation nationale officielle : ils sont alors désignés d'EcoQuartier, avec deux lettres capitales, et répondent à des critères et des engagements définis dans une charte (cf. encadré ci-dessus). M'inscrivant dans la continuité du travail de thèse de François Valegeas, je choisis de « mettre à distance les qualifications "of-

9 Site internet consacré à la démarche du Ministère : <https://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr>, consulté en juin 2025.

10 <https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/Guide-amenagement%20juin%202024%20complet%20web.pdf>

ficielles” des projets urbains durables » (Valegeas 2014a, p.43). J’adopte donc l’expression « quartier dit durable » afin de « se démarquer des discours opérationnels ou politiques, tout en englobant sous une qualification large l’ensemble des projets urbains à l’échelle du quartier revendiquant la mise en œuvre d’un développement urbain durable » (Valegeas, 2014a, p. 44).

De nombreuses recherches ont été conduites sur les nouveaux quartiers dits durables, érigés en emblèmes de la « ville durable » (Valegeas 2014a). De tailles très diverses, ces projets visent à répondre à plusieurs principes : compacité et densité du bâti, cadres paysagers respectueux des écosystèmes, bâtiments économes et sobriété énergétique, attention portée aux mobilités douces mais aussi mixité sociale, mixité fonctionnelle, enjeux d’intégration des usages et formes d’implication habitante. Ces différents éléments font partie de ce que Pascal Tozzi, Abdourahmane Ndiaye et Aurélie Carimentrand appellent le « package écoquartier » pour les aménageurs (Tozzi, Ndiaye, et Carimentrand 2015). Au-delà de ces principes qui reviennent dans les discours, la mise en œuvre des éco-quartiers se traduit par des programmes d’action, des contenus et des formes de gouvernance très différents d’un site à l’autre (Béal, Charvolin, et Journal 2011).

« COPROPRIÉTÉS DURABLES : MIEUX VAUT PRÉVENIR QUE GUÉRIR » ? ¹¹

Des travaux académiques analysent l’habitat durable (Boissonade, Méquignon, et Mignot 2016), ou le développement de projets d’habitat participatif dans les quartiers durables (Devaux 2015). Une littérature grise décrit les caractéristiques en termes d’éco-construction, de qualité de l’habitat, de mixité sociale ou de dispositifs techniques propres au logement collectif produit dans les écoquartiers. Alors même que ces quartiers comprennent une part importante de logements collectifs privés, peu de travaux s’intéressent spécifiquement au logement sous l’angle des nouvelles copropriétés qui y sont conçues.

Pourtant, elles semblent faire l’objet d’un discours de la part de certains acteurs professionnels de la gestion immobilière. Certains professionnels de la gestion immobilière et de l’habitat privé pointent des difficultés ou

11 Forum des politiques de l’habitat privé, Actes des IIIèmes Rencontres, « Copropriétés durables : mieux vaut prévenir que guérir », 10 avril 2015.

des risques concernant les ensembles immobiliers créés dans les quartiers dits durables. Si les chercheurs ont peu écrit sur le sujet, les spécialistes du fonctionnement des copropriétés ont, de leur côté, manifesté une inquiétude sur la fragilisation du fonctionnement des copropriétés situées en écoquartier (cf. infra).

Les inquiétudes des professionnels de la gestion de l'habitat privé (gestionnaires professionnels, consultants, experts) peuvent ainsi être éclairées par la littérature existante sur les processus de dégradation des copropriétés. Les recherches académiques n'adoptent pas une lecture causale ou déterministe de la dégradation des copropriétés mais appréhendent les mécanismes de dégradation à partir d'une lecture systémique, prenant en compte les modes d'organisation le contexte immobilier local, les conditions de production du bâti, les caractéristiques techniques, juridiques et les caractéristiques du peuplement (Lefeuvre 1999).

À partir de certains cas emblématiques et visibilisés de copropriétés dégradées et de la circulation de retours d'expériences et d'échanges lors d'instances professionnelles, plusieurs caractéristiques inhérentes à la conception de la copropriété participeraient à une fragilisation de la pérennité de la copropriété selon les professionnels gestionnaires¹². D'abord, la construction d'un problème public à partir de cas visibilisés et emblématiques de très grandes copropriétés construites dans les années 1960-1980 – à Clichy-Montfermeil, Grigny ou Marseille – a conduit les professionnels à craindre la grande taille des copropriétés, même si des copropriétés présentant des caractéristiques architecturales et juridiques quasi identiques, comme Grigny 2 et Parly 2, ont pu suivre des trajectoires radicalement différentes. Des professionnels du droit ont ainsi recours à la scission des grandes copropriétés pour résorber des problèmes de gestion et refonder les statuts juridiques (Tomasin 2019)¹³. Souvent corollaire

12 Dès les années 1970, un processus de « dépréciation immédiate de copropriétés neuves » est identifié à Grenoble, Lyon, Marseille, Montpellier, Toulouse, à partir d'une dynamique cumulative (impayés de charges, manque d'entretien, dégradation du bâti, entraînant en conséquence paupérisation et concentration de populations immigrées) (Le Garrec 2014).

13 Ainsi, D. Tomasin souligne l'importance de la « taille de la copropriété » dès sa création en 1965 : « La taille de la copropriété c'est ce qui a, dès 1965, attiré l'attention du législateur pour réduire les copropriétés trop grandes en les divisant. On a parlé parfois de copropriétés gigantesques, notamment en banlieue parisienne. Cet article 28 avait pour but de lutter contre ce gigantisme en les divisant pour mieux les individualiser, les gérer et en faire des copropriétés indépendantes, plus paisibles. Les réformes futures annoncées méritent d'être précédées d'un examen des évolutions passées. »

à la taille de l'ensemble immobilier, les montages juridiques imbriqués suscitent la méfiance des gestionnaires immobiliers. À Clichy-sous-Bois, des difficultés de gestion émergent dès la livraison du programme des Bosquets, en partie liées à des enjeux juridiques¹⁴ : découpage foncier complexe et superposition de strates de gestion sont qualifiées par la sociologue de « malfaçon juridique » ; l'inadéquation entre statut juridique et objet réel des organisations de gestion entraîne le blocage de décision et des charges élevées,) (Le Garrec 2010 ; Le Garrec 2014). À l'international, certains travaux soulignent les conséquences que peut avoir la structuration juridique initiale de la copropriété – notamment la manière dont le règlement de copropriété est rédigé (Dixon, Dupuis, et Blandy 2012). Enfin, un niveau de charges élevé suscite des inquiétudes et est susceptible de contribuer à la fragilisation de la copropriété, selon les professionnels de la gestion immobilière.

Si la recherche urbaine française s'est intéressée aux copropriétés des années 1950-1970 et à leur processus de dégradation et rénovation (Le Garrec 2010 ; Simon 2017 ; Lees 2014 ; Habouzit 2017), elle s'est encore peu portée sur le fonctionnement et les spécificités des enjeux urbains et sociaux des copropriétés récentes produites au sein de quartiers dits durables, dans un contexte d'injonction à produire la ville durable, participative et conviviale. Quelques écrits opérationnels sur le sujet font état des préoccupations de collectivités, gestionnaires ou juristes quant aux « dérives potentielles des écoquartiers »¹⁵, compte tenu de la complexité a priori de la gestion immobilière et urbaine. C'est ce que souligne Maître Le Batteux lors du Forum des politiques de l'habitat privé en 2015, portant sur les « copropriétés durables » :

« Dans les années 1960-1970, les motivations des acteurs locaux semblaient assez similaires à celles aujourd'hui mises en avant dans ces écoquartiers (modernité, innovation, qualité urbaine, environnementale, diversités fonctionnelle et sociale). Or, ces volontés locales d'hier ont conduit à l'émergence d'ensembles immobiliers complexes qui ont nécessité depuis des scissions - coûteuses et longues - en vue d'en simplifier le fonctionnement (...).

14 Alors que les logements ont été vendus majoritairement à des ménages investisseurs espérant réaliser des plus-values immobilières, dans un contexte de marché immobilier qui se dévalorise, les copropriétés des Bosquets connaissent un processus de dévalorisation, du fait de la paupérisation des ménages et de la dégradation du bâti.

15 Forum des politiques de l'habitat privé, Actes des IIIèmes Rencontres, « Copropriétés durables : mieux vaut prévenir que guérir », 10 avril 2015, p. 2.

[Maître Le Batteux] alerte donc sur les dérives potentielles des éco-quartiers dont le mode de fabrique avec imbrications interroge. »¹⁶

Maître Le Batteux fait ainsi le parallèle entre les projets des années 1960-1970 et les écoquartiers contemporains. Lors du même Forum des Politiques de l'habitat privé en avril 2015, Taoufik Souami, professeur à l'École d'urbanisme de Paris, rend un rapport intitulé « Copropriétés en écoquartiers : faut-il s'inquiéter ? » (Souami 2015). Il explique que les injonctions et objectifs des quartiers dits durables viendraient bousculer le périmètre d'action de la copropriété, du point de vue technique, économique, juridique et organisationnel. Ainsi, selon Taoufik Souami, l'existence de montages juridiques spécifiques (comme le recours aux associations syndicales libres) questionnent l'autonomie de la copropriété dans son fonctionnement (elle ne dépend plus de sa seule assemblée générale), sa maintenance (dépendance des systèmes techniques), sa gestion financière (des charges difficilement lisibles alors qu'il s'agit d'une attente forte dans les quartiers durables). Les objectifs en termes de durabilité impliquent d'ajouter des objets de gestion en matière de performance énergétique, de déchets, de recharge de véhicule, d'infrastructures techniques, susceptibles de complexifier la gestion immobilière.

DES COPROPRIÉTÉS NEUVES FRAGILISÉES ?

Par ailleurs, au-delà de la production spécifique dans le cadre des quartiers dits durables, émerge une préoccupation des acteurs de la gestion et des collectivités pour les copropriétés neuves. Ainsi, la multiplication d'actions dites « préventives » à destination des nouvelles copropriétés témoigne d'une volonté croissante d'encadrement de la part des pouvoirs publics. Partiellement prises en charge par l'ANAH, ces actions prennent la forme d'observatoires, de dispositifs d'accompagnement des copropriétés dites fragiles ou encore de formations. Les collectivités territoriales développent des outils de sensibilisation, tels que les guides du copropriétaire ou de la copropriété, qui présentent les principes et le vocabulaire propres à ce régime, et consacrent parfois une section spécifique aux copropriétés neuves. Par exemple, les établissements publics territoriaux Plaine Commune ou Est Ensemble mobilisent des chargés de mission dédiés ou mettent en place des chartes spécifiques.

16 Idem.

Les copropriétés neuves rencontrent plus largement des enjeux propres à la production contemporaine du logement collectif neuf dans le contexte des années 2010-2020 et ce, indépendamment de la labellisation environnementale : surreprésentation de propriétaires investisseurs ayant acheté via des dispositifs de défiscalisation (Vergriete 2013)¹⁷ ; copropriétés mixtes du fait de la production de logements sociaux en Vefa-Hlm (Gimat et Pollard 2016; Hincker Jourdheuil 2019) ; taille importante des formes urbaines parfois qualifiées de « macro-lot », densité et imbrication de différentes fonctions au sein de projets immobiliers (Lucan 2012; Citron 2017). Les copropriétés neuves rencontrent enfin des difficultés propres à l'étape de la livraison et de la naissance de la copropriété. En effet, le début de la vie de ces copropriétés récentes coïncide avec les difficultés de la livraison d'un bâtiment neuf, à l'issue d'un chantier (réserves, suivi des malfaçons), ce qui occasionne souvent la nécessité d'un suivi de gestion des malfaçons et des réserves. Ces difficultés inévitables au moment de la livraison font de cette première étape une « épreuve du neuf » pour les nouveaux habitants (Le Garrec et Leroy 2023). Elles s'inscrivent plus largement dans le débat autour de la qualité du logement neuf, que des rapports récents ont contribué à (re)mettre à l'agenda politique national¹⁸.

En plus de cette injonction à la durabilité¹⁹, la production urbaine dans un contexte d'austérité budgétaire suscite de nouvelles « formes de partenariat public-privé » (Gatta et al. 2023), dont les appels à projets urbains innovants et la tenue de grands concours urbains. Cette évolution des modes de production résidentielle conduit à une complexification de certaines grandes opérations immobilières vitrines, en termes de formes urbaines (taille et nombre de logements importants), de fonctions (multiplication et d'imbrication des fonctions et des usages prévus au sein d'un même programme) ou encore de propriété (superposition des strates de gestion et porosité des délimitations entre statuts de propriété), et donc de gestion. C'est ce que montrent les rapports professionnels récents qui

17 Une étude de l'A'Urba documente aussi ce sujet, y compris du point de vue de la gestion immobilière : « Les logements défiscalisés récents en Gironde. Production, gestion, marché immobilier », 2019, 60 p. Plusieurs facteurs de « risque » ont été identifiés dans les copropriétés présentant une part importante de logements défiscalisés : nombre important de petits logements, faible part de propriétaires occupants, vacance parfois importante.

18 Notamment les rapports de l'IDHEAL (Dutheil, Rabaté et Neagu, 2021) et Girometti Leclercq (2021) ainsi que la démarche nationale en cours « Engagés pour la qualité du logement de demain » du GIP EPAU.

19 Sur ce point, voir notamment les travaux de M. Adam, F. Valegeas, P. Hamman, J. Boissonnade ou encore H. Reigner.

documentent ces projets en cours de construction : rapport commandé par l'Institut Paris Région (Heil-Selimanovski 2023), rapport réalisé entre autres par le Sens de la Ville et commandé par le PUCA (Rio, Josso, et Gréco 2019), ouvrage professionnel publié par un cabinet d'AMO et Catherine Sabbah, journaliste et fondatrice de l'IDHEAL, qui analyse les projets lauréats de certains appels à projets urbains innovants (Sabbah 2018). Les projets lauréats des appels à projets urbains innovants représentent ainsi le paroxysme de cette complexification de la conception et de la gestion – et ne sont donc pas représentatifs d'une évolution massive de la production résidentielle, mais plutôt de la mise en visibilité de certains projets innovants qui concentrent ces enjeux. Ces projets suscitent notamment la conception d'équipements dits « privés d'intérêt collectif », dont les modalités de gestion ne vont pas de soi par rapport à la partition ordinaire entre prérogatives publiques et privées (Trautmann, Josso, et Rio 2018).

Le rapport Braye²⁰, publié en 2012, évoque certaines politiques d'aménagement et de construction contemporaines qui continuent de produire des copropriétés susceptibles de présenter, dans leur organisation même, des risques de dysfonctionnement à moyen ou long terme, notamment du fait de charges financières et de gestion trop élevées²¹. En septembre 2021, à la suite d'une démarche d'ateliers organisés pendant plusieurs mois, un guide dédié aux copropriétés récentes et intitulé *Difficultés en copropriétés. Pourquoi et comment les prévenir ?* a été publié par le centre de ressources de la Gestion urbaine Sociale de Proximité (GUSP), Grenoble-Alpes Métropole, l'association Consommation logement et cadre de vie et la ville de Saint-Martin-D'Hères. Il fait le constat d'une « complexification du cadre de gestion des copropriétés neuves » (p.4) qui se traduit notamment par une opacité d'information lorsque les gestionnaires se multiplient (augmentation des charges, potentiels conflits d'intérêt) mais aussi « des montages juridiques ou des choix d'équipements pouvant générer des coûts de fonctionnement élevés ». Ce guide pointe d'autres facteurs de cette complexité, qui rejoignent certains éléments mentionnés précédemment : des copropriétés mixtes (où les bailleurs sociaux sont aussi copropriétaires), une chaîne d'acteurs aux objectifs diffé-

20 Braye, D. 2012. Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés : une priorité des politiques de l'habitat, Rapport pour le ministre en charge du Logement, Agence nationale de l'habitat, Paris.

21 Le rapport Braye mentionne ainsi des conceptions architecturales relevant du « gigantisme » ou de l'urbanisme de dalle » dans la seconde moitié du XX^e siècle, obsolètes aujourd'hui, qui ont conduit à créer de grandes copropriétés complexes techniquement.

rents, une absence d'information sur les charges générées, un problème de règlements de copropriété parfois peu lisibles.

RÉINTERROGER LES RAPPORTS ENTRE CONCEPTION ET GESTION, DANS LE CAS DU LOGEMENT COLLECTIF PRIVÉ

Le guide *Difficultés en copropriétés. Pourquoi et comment les prévenir ?* (cf. supra) se clôt par une série de préconisations opérationnelles : par exemple « réduire les complexités dans la conception et le montage » (éviter l'empilement, rechercher l'autonomie de la copropriété, définir les modalités de gestion) ou « davantage dialoguer entre acteurs de la conception et de la gestion en amont » (p.7-8). Cette préconisation était aussi présente dès le rapport Braye, en 2012, qui conseille de « mieux penser la gestion collective lors de la conception urbaine et architecturale » (p. 27). Ces pistes invitent ainsi à un dialogue approfondi entre acteurs de l'amont et acteurs de la gestion, durant le processus de conception des copropriétés – (dés)articulation qui est au cœur de notre recherche.

D'autres travaux interrogent les rapports entre conception, production et gestion dans les études urbaines. L'activité de gestion a souvent été considérée comme une activité dévalorisée par rapport à celle de la conception et de la construction. L'ingénieur et urbaniste Jean-Paul Lacaze définit ainsi un « urbanisme de gestion » comme un urbanisme portant sur l'existant où importe « le souci du quotidien et du court terme », au risque du « pragmatisme exagéré », voire d'un « urbanisme aléatoire » (Lacaze 2018, p.78). Au sein des groupes de bailleurs sociaux, qui ont la charge de la maîtrise d'ouvrage et de la gestion immobilière, la gestion est associée au fait de fournir des prestations, de gérer les problèmes du quotidien, loin des actions « spectaculaires » du projet urbain (Bonetti 1995). À partir d'une enquête au sein d'un organisme HLM, A. Mille montre qu'une rupture existe entre les métiers, activités et rhétoriques de la maîtrise d'ouvrage et les équipes gestionnaires – et que les producteurs sont peu formés aux enjeux de gestion (Mille 2015).

Ce clivage entre activités de conception et activités de gestion est toutefois réinterrogé, notamment du fait de la diffusion de l'impératif de durabilité. Ce dernier questionne les logiques de gestion dès la conception (Grudet, Macaire, et Roudil 2017) : des concepteurs manifestent ainsi une préoccupation de la pérennisation de la gestion paysagère ou de la gestion énergé-

tique des espaces qu'ils ont conçus (Collet 2017 ; Tribout 2017) ; des entreprises de services urbains s'intéressent à la production urbaine. Au-delà de la diffusion d'un langage dit gestionnaire dès la conception, autour des notions de « performance », « rentabilité » ou « pertinence » (Grudet, Macaire, et Roudil 2017), l'intégration des usager-es ou habitant-es dans la conception des projets vient aussi brouiller les frontières entre des secteurs d'activité a priori peu poreux.

Des auteurs et autrices s'intéressent aux activités de gestion, exercées par des professionnels dédiés et portant sur des espaces spécifiques à la gestion urbaine de proximité, notamment dans le cas de la politique de la ville (Allen et Bonetti 2018 ; Bacqué 2005 ; Lelévrier et Guigou 2015) ; la gestion de site (gare, centres commerciaux) (Dang Vu et Jeaneau 2008), la gestion de l'espace public ou du « cadre de vie » (Mille 2021). Dans le cas du logement, des autrices ont travaillé sur la gestion du logement social, depuis les bailleurs sociaux (Demoulin 2016b) ou en analysant les pratiques habitantes et la mobilisation de différentes compétences pour gérer l'immeuble social ou privé (Elguezabal 2015 ; Lefeuvre 2023 ; Lefeuvre et al. 2023 ; Leone 2023 ; Schijman 2019). Des écrits plus récents tendent à inscrire ces activités de gestion, de maintenance, d'entretien comme révélatrices d'un nouveau paradigme de l'attention portée à l'existant et à ceux et celles qui prennent soin des choses (Denis et Pontille 2022), et notamment dans les études urbaines à propos des réseaux et des infrastructures (Denis et Florentin 2022).

Les copropriétés sont le support concret d'une part des objectifs durables des écoquartiers. Pourtant, peu de travaux inscrits dans la littérature sur les écoquartiers portent sur les copropriétés.

Réciproquement, il n'existe pas de travaux académiques inscrits dans le champ des copropriétés qui porte sur les spécificités des copropriétés issues des écoquartiers. Les spécificités des quartiers dits durables (mutualisation, existence de dispositifs partagés, complexité de dispositifs collectifs techniques) soulèvent l'importance de la gestion et des usages des futur-es habitant-es dans la réussite du projet urbain projeté. Cet enjeu de gestion interroge les rôles des acteurs, aussi bien ceux impliqués dans le projet que dans la gestion de la copropriété : promoteurs immobiliers qui de plus en plus doivent ou souhaitent intégrer en amont des dispositifs partagés dans leurs opérations ; gestionnaires qui doivent mettre en place des modalités spécifiques de gestion de ces espaces et services ; habitants copropriétaires ou non qui en disposent, ou encore action publique qui est questionnée dans son périmètre d'action. Il importe donc de caractériser ces copropriétés neuves dites durables, leurs spécificités et de mieux comprendre les logiques d'action qui président leur production.

AXES DE RECHERCHE

Les copropriétés récentes, construites après 2000 au sein de quartiers dits durables, constituent un terrain pertinent pour appréhender les effets de l'injonction à la ville durable et participative sur l'organisation collective des copropriétés et de ces quartiers : comment s'articulent injonctions à la durabilité environnementale et objectifs d'une durabilité dans le temps de ces ensembles immobiliers ? Dans *Le Capital dans la Cité*, F. Valegeas affirme que « la ville durable est souvent appréhendée comme « une affaire de bonne gestion » » (Adam et Comby 2020, p.385). **Au-delà d'une description de la mise en copropriété de projets immobiliers résidentiels, en quoi l'analyse de ce processus de production de la copropriété questionne-t-il les reconfigurations de la gestion immobilière et urbaine (conceptions, activités, profils des professionnels impliqués) dans les quartiers dits durables étudiés ?**

L'objectif de cette recherche est d'analyser le processus de production des copropriétés dans les quartiers dits durables. Par « production de la copropriété », j'entends les pratiques et logiques d'action des professionnels impliqués dans leur production matérielle (conception, programmation) mais aussi la production juridique, c'est-à-dire la fabrique du droit autour de la copropriété au moment où l'organisation juridique, et notamment le règlement de copropriété, se fige.

Ce travail vise à considérer la copropriété non pas dans son fonctionnement mais *en train de se faire*, de la conception à l'anticipation de la gestion, à l'aune des pratiques des acteurs qui font la ville et le logement collectif (collectivité, aménageur, promoteur) mais aussi des acteurs qui font la copropriété (syndic, professions émergentes d'accompagnement, habitant-es). Ce projet porte donc principalement sur les professionnels et leurs rapports aux copropriétaires, plus que sur les pratiques des copropriétaires et les manières dont ils appréhendent le droit et l'interprètent, qui relèverait d'une étude de « l'activation sociale du droit » et de la « copropriété pratique » (Lefeuvre et al. 2023).

Axe 1. Objectifs des quartiers dits durables et effets sur les nouvelles copropriétés

Plusieurs objectifs propres aux quartiers dits durables semblent susceptibles d'avoir une incidence sur les copropriétés créées, notamment en termes de participation des habitants et de mutualisation de services et d'espaces.

En France, les quartiers dits durables conçus dans les années 1990 et 2000 ont d'abord été critiqués pour leur approche techniciste au détriment de la dimension sociale (Emelianoff 2004 ; Souami 2009). Y sont alors pointés le manque de mixité sociale et la faible implication de la population dans la conception et la gestion du quartier (Emelianoff 2007 ; Bonard et Matthey 2010). Puis, la mise en place de dispositifs pour impliquer les habitant-es et acteur-rices de la société civile prend de l'ampleur, voire devient un véritable élément de différenciation par rapport aux autres quartiers (Zetlaoui-Léger 2013a ; Zetlaoui-Léger et al. 2014 ; Zetlaoui-Léger 2013b ; Tozzi, Ndiaye, et Carimentrand 2015). L'impératif de la ville durable rencontre un autre mot d'ordre de la production de la ville : la participation (Demoulin 2016a ; Blondiaux et Sintomer 2002²²). Ces quartiers cherchent donc à concilier les enjeux sociaux, écologiques et politiques du moment et se démarquent par leur ambition d'encourager voire d'encadrer des modes de vie écologiques et de fabriquer et promouvoir le « vivre ensemble » (Valegeas 2014b). Des travaux académiques questionnent ainsi ces quartiers dits durables au prisme des normes d'habiter qu'ils véhiculent (Adam 2016a ; Valegeas 2016). En effet, à certains égards, ces quartiers visent à écologiser les pratiques habitantes, en responsabilisant et accompagnant les habitant-es pour qu'ils et elles adoptent des pratiques répondant à une forme de « néo-hygiénisme » (Tozzi 2013) et ce, au nom d'une injonction au « vivre ensemble » (Valegeas 2014b ; 2018). L'objectif de « vivre ensemble » se traduit par un peuplement répondant à un principe de mixité sociale, l'accompagnement vers des comportements individuels dits durables (idem, 2018). Une attention particulière est aussi portée par les professionnels urbanistes qui aménagent ces nouveaux quartiers à la planification et la mise en œuvre d'une « vie de quartier », qu'il faut encourager pour « faire société » (Piganiol 2017).

22 L'impératif délibératif désigne la prépondérance d'un modèle de démocratie dite « délibérative », qui valorise « la discussion, le débat, la concertation, la consultation, la participation, le partenariat, la gouvernance » (Blondiaux et Sintomer 2002, p.17).

L'objectif de participation des habitants à la production et la gestion de la ville, qui se décline à l'échelle du quartier et du logement, a-t-il des effets sur l'organisation de la copropriété ? Suscite-t-il de nouveaux modes de gestion ? La gestion des copropriétés et plus largement la gestion privée d'ensembles immobiliers renvoie à des activités d'entretiens, de maîtrise comptable des charges collectives, de maintenance d'équipements communs notamment au service d'une préservation voire d'une valorisation du patrimoine immobilier (Pinçon et Pinçon-Charlot 1994 ; Lefeuvre 2003). **La gestion des copropriétés dans les quartiers dits durables comprend-elle de nouvelles dimensions, objectifs ou activités ?**

Les quartiers dits durables proposent plus fréquemment qu'ailleurs des dispositifs de mutualisation de biens et de services ou de gestion partagée (Faburel 2015), comme l'auto-partage, le compostage collectif ou encore la mutualisation des parkings (Valegeas 2014a), qui sont partagés au sein d'une même copropriété, entre plusieurs copropriétés à l'échelle de l'îlot, voire à l'échelle de tout le quartier. Produits au nom d'impératifs écologiques mais aussi en réponse aux attentes projetées des futurs habitants, ils visent à encourager la sociabilité de proximité et a priori à faire des économies d'échelles et à terme de charges. Ainsi, ces objectifs de mutualisation peuvent avoir une incidence sur les caractéristiques des parties communes des copropriétés conçues.

Quelles sont les spécificités matérielles et organisationnelles des parties communes ou des équipements, espaces et services mis en commun dans ces copropriétés créées dans les quartiers dits durables ?

Axe 2. Caractéristiques des nouvelles copropriétés en éco-quartiers : des ensembles immobiliers complexes ?

À partir d'une étude de cas localisée dans l'agglomération nantaise, **comment se caractérisent les copropriétés produites dans les quartiers dits durables, en termes de formes urbaines, peuplement, organisation juridique ? En quoi peut-on les qualifier d'ensembles immobiliers complexes ?** Dans la loi sur la copropriété de 1965, la notion d'« ensemble immobilier complexe » est créée, afin de circonscrire les cas possibles de scission d'une copropriété en différents volumes. Ainsi, il se définit, par opposition au « bâtiment unique », comme « comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette

une gestion autonome »²³. La complexité comprend plusieurs dimensions : architecturale, foncière (inadéquation entre le statut et les usages des espaces) et juridique (division en volumes, servitudes, parties communes spéciales, superposition des organes de gestion).

Axe 3. Anticipation de la gestion et recomposition des activités entre producteurs et gestionnaires ?

Aménageurs et promoteurs interviennent habituellement tout au long du processus amont de production urbaine et immobilière (conception, construction) et quittent le projet une fois celui-ci livré. Dans les définitions de leurs activités, les aménageurs sont historiquement à distance des enjeux de gestion. Ils coordonnent des projets urbains qui produisent de fait des espaces à gérer, espaces au statut public ou privé, mais ils n'ont pas cette fonction de gestion. Celle-ci est déléguée à la collectivité pour les espaces et équipements publics et aux gestionnaires privés ou bailleurs sociaux en ce qui concerne la gestion immobilière résidentielle. De même, les promoteurs ne sont pas responsables des activités de gestion : à l'interface entre l'aménageur représentant technique de la collectivité et le syndic futur gestionnaire qu'ils désignent²⁴, ils participent à la création de la copropriété à partir du projet immobilier.

Si la gestion est plus rarement analysée depuis la production, le souci de la gestion depuis les professionnels producteurs n'est pas une question radicalement nouvelle. Quelques travaux en études urbaines questionnent la gestion depuis l'amont des projets immobiliers ou urbains. En 2007, N. Arab met l'accent sur la montée en puissance d'une logique de gestion en aménagement et en urbanisme et remarque « l'introduction récente mais déterminante des préoccupations de gestion et d'exploitation futures » annonçant « un bouleversement des rapports entre conception et exploitation/gestion » dans le secteur privé (Arab 2007, p.154). Aménageurs et promoteurs sont soumis à l'impératif de durabilité et de montée en puissance des enjeux environnementaux dans la production urbaine.

Les aménageurs n'ont *a priori* pas ou peu de fonctions de gestion. Des travaux montrent toutefois des logiques de diversification des activités des

23 Article 28-IV de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

24 Autrefois qualifié de « syndic de promoteur », le premier syndic d'une copropriété neuve est dorénavant appelé « syndic provisoire ». Il est désigné par le promoteur constructeur du programme.

aménageurs, qui se manifestent par la création de filiales tournées vers l'investissement immobilier et la gestion (Idt, 2015, p. 27) et plus récemment vers la promotion. J. Idt mentionne ainsi des exemples d'aménageurs qui développent une activité de gestion immobilière même si ceux-ci se tournent cependant plutôt vers l'immobilier d'activité économique, que la gestion résidentielle. Cela rejoint l'actualité de la profession, où des indices témoignent d'un souci pour le fonctionnement des nouveaux quartiers par les aménageurs. En 2015, un des trois groupes de travail mis en place au sein du réseau national des aménageurs (RNA) est intitulé « de l'aménagement à la gestion d'un morceau de ville ». En février 2020, une note de synthèse élaborée par deux consultants, Isabelle Baraud-Serfaty et Nicolas Rougé, et commandée par le RNA, porte sur « Les aménageurs au défi du fonctionnement des quartiers – Gouvernance et gestion » : le fonctionnement des quartiers » est identifié comme un « nouveau chaînon de la chaîne de valeur » de l'aménagement et de l'immobilier²⁵. Dans la continuité de ces ateliers et rencontres, en 2022, le Club Ville Aménagement, un autre réseau national rassemblant des aménageurs, publie un manifeste intitulé « pour l'aménagement public – actualisation et refondation »²⁶, qui liste des axes possibles (et souhaitables selon eux) d'évolutions du métier d'aménageur. Dans un contexte de transition écologique et de diminution des disponibilités foncières, l'objectif général visé est d'abord celui, déjà adopté par nombre d'aménageurs, de « diversifier ses pratiques et élargir son périmètre d'intervention »²⁷. Plus spécifiquement, une section est ensuite intitulée « assumer un *devoir de suite* ». Ainsi, la gestion de quartier est pointée comme une phase potentiellement créatrice de valeur pour l'aménageur, qu'il est en droit voire en devoir d'investir - en termes d'ingénierie et financièrement.

25 Baraud-Serfaty I. et Rougé N., 2020, « Les aménageurs au défi du fonctionnement des quartiers », Note de synthèse pour le RNA, p. 1.

26 Club Ville Aménagement, 2022, *Pour l'aménagement public. Actualisation et refondation*, 66 p. Ce texte est présenté comme une « production collective du comité éditorial « aménagement public » du Club Ville Aménagement, composé de directeurs de l'aménagement au sein de SPL, SEM et opérateurs privés d'aménagement- dont la SAMOA. Il est publié et distribué aux moments des Entretiens de l'aménagement, en juin 2022 à Clermont-Ferrand.

27 P. 44 du même document. Il est alors précisé (p. 45) que « nombre d'aménageurs prennent le risque d'aller au-delà de leurs obligations réglementaires et déploient de nouveaux positionnements : maîtrise d'ouvrage d'occupation transitoire, maîtrise d'ouvrage de parkings silos publics, investisseurs de rez-de-chaussée, gestionnaires de réseaux de chaleur, maîtrise d'usage par l'agrégation de services... ».

Du côté des promoteurs immobiliers, l'activité de gestion immobilière n'est pas non plus au cœur de leur métier. Pourtant, des entreprises de promotion développent des offres qui concernent l'aval des projets immobiliers, dans les domaines de la gestion immobilière mais aussi des services urbains, de l'animation ou de l'offre de services à la personne aux habitants. Certains promoteurs exercent ainsi le métier de syndic ou ont mis en place des activités de gestion de résidences services (Trouillard 2014b ; Peynichou 2020 ; Landon 2022).

Anticiper le bon fonctionnement des projets urbains et immobiliers et donc se soucier de « l'après » est un objectif qui apparaît de plus en plus dans les discours et pratiques des professionnels producteurs. Les modalités de gestion des projets urbains et immobiliers offrent une opportunité de prise, pour cadrer et encadrer les pratiques habitantes, assurer un suivi des projets dans le temps voire développer de nouvelles activités pour les aménageurs et promoteurs. Ces modalités de gestion sont aussi susceptibles d'être prescrites et anticipées de manière partielle, en amont de la livraison des projets.

Dans les quartiers dits durables où des ambitions fortes concernent l'art de « vivre ensemble » (Valegeas 2014b), **comment les professionnels qui produisent le quartier et la copropriété (aménageurs et promoteurs) perçoivent-ils et anticipent-ils la gestion future ?** Quels sont notamment les dispositifs mis en place par les acteurs professionnels publics et privés pour gérer la complexité de ces copropriétés neuves ? **Comment les aménageurs et promoteurs, producteurs de nouveaux quartiers et de logements collectifs, envisagent-ils et anticipent-ils la gestion ?**

MÉTHODOLOGIE : UNE ENQUÊTE À TRAVERS DIFFÉRENTS QUARTIERS DITS DURABLES DE L'AGGLOMÉRATION NANTAISE

Un des intérêts de ce travail est de voir comment la question de la « copropriété durable » est pensée dans des contextes de production de la ville durable considérés comme innovants ou précurseurs par les sphères professionnelles de l'immobilier et de l'urbanisme. L'agglomération nantaise s'avère un terrain d'enquête propice pour étudier la production de « copropriétés durables ». En effet, les politiques locales se traduisent par le développement de projets d'aménagement dits durables depuis plusieurs années (Béal 2017), dans un contexte urbain marqué par une forte attrac-

tivité démographique et un dynamisme du secteur de la promotion immobilière (Garat 2009 ; Walker 2022). Prairie-au-Duc sur l'Île de Nantes, Malakoff Pré-Gauchet, Bottière Chenaie, Erdre Porterie ou encore Pirmilles-Isles sont quelques unes des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), inscrites ou non dans la labellisation nationale EcoQuartier, et présentées comme une des réponses à l'étalement urbain dans les documents de planification (Masson et al. 2013). L'objectif est d'augmenter le nombre de logements dans les espaces centraux de l'agglomération tout en proposant une offre « adaptée à la nouvelle sensibilité écologique des classes moyennes » (Béal 2017).

Ce rapport analyse la production de programmes immobiliers en copropriété au sein de plusieurs quartiers dits durables situés dans le centre de l'agglomération nantaise mais aussi les communes limitrophes comme Saint-Herblain ou Rezé. Si un des cas d'études est le cas amplement documenté par les études urbaines de la ZAC Prairie-au-Duc sur l'Île de Nantes, d'autres nouveaux quartiers sont intégrés dans l'analyse pour contrer les biais d'une surmédiation d'un projet « laboratoire » et surtout pour disposer de projets à des stades d'avancement variés. Le choix des projets est également guidé par l'importance des questions de mutualisation et de gestion dans leurs ambitions.

Étudier des programmes immobiliers développés ou existants en copropriété au sein de ces quartiers permet d'observer différentes étapes des copropriétés en train de se faire : la formulation des objectifs localisés de l'action publique quant au nouveau quartier et ses programmes résidentiels, à travers les discours et cahiers des charges des aménageurs étudiés ; l'élaboration d'un « projet immobilier » par les promoteurs lauréats en réponse à ces cahiers des charges ; la mise en œuvre du projet immobilier retenu et en particulier la programmation, la conception des programmes résidentiels et la rédaction des documents juridiques encadrant la copropriété par le promoteur lauréat et une équipe de prestataires en appui ; l'éventuel « accompagnement » des ménages acquéreurs entre l'achat et la livraison ; et à la marge, la mise en place de l'organisation en pratique de la copropriété à partir de l'emménagement des premiers habitants. Nous reviendrons sur les différentes étapes de la production de la copropriété tout au long du rapport.

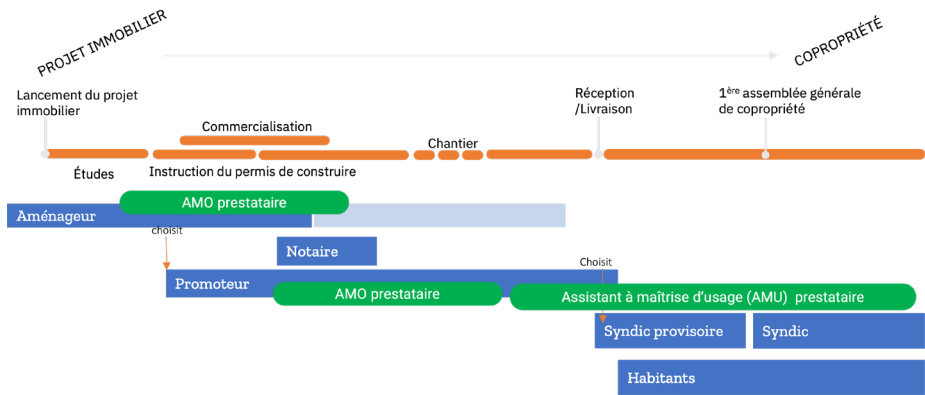
Pour analyser la fabrique des « copropriétés durables » dans ces quartiers nantais, j'ai choisi de croiser les discours et pratiques de différents professionnels impliqués dans la production et la gestion, afin de mettre en évidence les approches variées de la copropriété, du lot immobilier (pro-

duit conçu) à la plaquette de commercialisation (produit vendu) jusqu'à l'immeuble habité (produit vécu). Pour cela, l'enquête mobilise plusieurs méthodes qualitatives.

J'ai réalisé des entretiens semi-directifs avec des professionnels impliqués dans la production des projets urbains et des copropriétés : aménageurs (5), promoteurs (6) pour retracer l'histoire de la fabrication de la copropriété. Des professionnels mobilisés sur certains aspects précis de la production de la copropriété ont été interrogés : sur la fabrique du droit (notaire, géomètre) (2), sur la programmation et l'accompagnement des espaces et services partagés au sein des copropriétés ainsi que les éventuelles démarches participatives (7), (assistants à maîtrise d'ouvrage AMO et/ou assistants à maîtrise d'usage AMU) ainsi qu'avec des syndic gestionnaires (4). Si l'identification des aménageurs interrogés et des promoteurs s'est basée sur l'étude des quartiers spécifiques, les professionnels experts, fréquemment sollicités dans les projets immobiliers en cours, ont été identifiés de proche en proche. Lorsque les résidences sont déjà livrées et habitées, je me suis efforcée de rencontrer également les acteurs engagés dans la gestion (professionnelle ou bénévole) de la copropriété : syndic gestionnaire, accompagnateur, copropriétaires membres du conseil syndical et/ou de l'association habitante.

Les entretiens ont été complétés par des temps d'observation de réunions ou d'ateliers sur le terrain en présence des copropriétaires, organisés par les professionnels ou à leur propre initiative (ZAC Prairie au Duc sur l'île de Nantes et ZAC Charles Gauthier à Saint-Herblain) ainsi que par une collecte de sources écrites (cahiers des charges, offres élaborées par les promoteurs, brochures de vente, règlements de copropriété, documents intermédiaires de travail).

Figure n°1 : Méthodes mobilisées sur les différents terrains, selon le déroulement schématique d'une opération immobilière. Réalisation : S. Dinh, 2023.



	Programme immobilier	Consultation : formulation des objectifs de l'action publique locale	Formulation d'un projet immobilier via l'offre des promoteurs	Mise en œuvre : études préalables (programmation, conception, rédaction des pièces juridiques)	Commercialisation des logements / Accompagnement avant la livraison	Livraison/Mise en place de l'organisation de la copropriété
ZAC Prairie au Duc, Ile de Nantes	Le Phare de l'Ile					
	Métropolia					
	Panoramik					
	Puzzle					
	Harmonille					
ZAC Charles Gautier, Saint-Herblain	Quadreum					
ZAC Doulon Gohards, Nantes	Les Herbes conviviales					
ZAC République, Ile de Nantes	Secteur 1					
ZAC Pirmil-les-Isles, Rezé	(lots en cours de commercialisation)					

Entretiens semi-directifs

Collecte de sources écrites

Observations / visite de terrain

L'identification des étapes du processus de fabrication de la copropriété – fiche de lot, projet immobilier vendu jusqu'à la copropriété habitée – permet de mettre en exergue les rôles des professionnels impliqués (acteurs privés mais aussi représentants de l'action publique) et les éventuelles re-définitions de leurs périmètres d'intervention, et leurs logiques et choix ayant abouti à la production de produits immobiliers complexes et *in fine* de ces copropriétés spécifiques dites durables.

Pour répondre à ce questionnement, le présent rapport comprend trois parties et retrace le processus de production des copropriétés dans les quartiers dits durables. Différentes logiques d'action d'acteurs producteurs et de leurs rapports à la gestion immobilière et urbaine et à la future copropriété sont détaillées : d'abord celles des aménageurs publics, puis celles des promoteurs immobiliers privés. Ces logiques et pratiques des professionnels résultent en offres immobilières spécifiques, à l'origine de la création de nouveaux ensembles immobiliers en copropriété. En mobilisant également le point de vue de prestataires privés et acteurs gestionnaires impliqués, nous montrerons que ces copropriétés cumulent les spécificités des logements collectifs neufs issus de la promotion immobilière et les enjeux techniques, organisationnels et spatiaux liés à des objectifs dits durables, au sein de périmètres de projets fortement encadrés par l'action publique locale. Enfin, une troisième partie est consacrée aux dispositifs d'accompagnement des copropriétés complexes créées, mis en place à l'initiative des aménageurs et promoteurs et aux pratiques effectives des copropriétaires dans les immeubles livrés.

PARTIE 1

**DES OBJECTIFS DES AMÉNAGEURS
PUBLICS AUX OFFRES IMMOBILIÈRES
DES PROMOTEURS :
LA GENÈSE DES COPROPRIÉTÉS
DANS LES QUARTIERS DITS
DURABLES NANTAIS**

Cette première partie vise à retracer la genèse des copropriétés dans les quartiers dits durables nantais étudiés. Ces copropriétés résultent des attentes des aménageurs, inscrites dans les cahiers des charges de consultations et des propositions des promoteurs immobiliers en réponse à ces consultations.

AMÉNAGEURS, CAHIERS DES CHARGES ET IMPÉRATIF DE DURABILITÉ

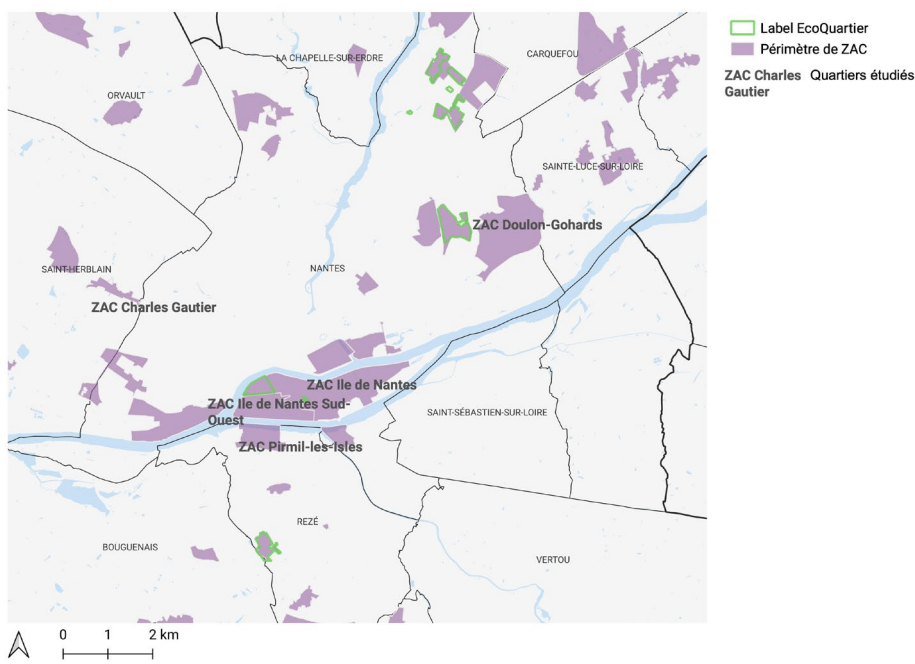
Les projets d'aménagement étudiés s'inscrivent dans un régime de production en zone dense au sein de marchés immobiliers valorisés où les opérations d'aménagement publiques sont fréquentes, en plus d'une production dite « diffuse ». Ce mode de production de la ville diffère d'une fabrique urbaine ordinaire²⁸ en périphérie de l'agglomération (Chesnel 2021).

Les logiques d'action des aménageurs sont étroitement liées aux stratégies des collectivités en matière de développement urbain et de planification. À l'échelle de l'agglomération nantaise, les aménageurs agissent donc en faveur d'une lutte contre l'étalement urbain en développant des zones de projets denses, en lien avec les objectifs de peuplement des collectivités. Chacun intervient ensuite plus particulièrement à l'échelle d'un quartier délimité par un périmètre de projet d'aménagement où ils définissent le projet, les fiches de lot et cahiers des charges pour encadrer la production immobilière.

Dans le cas de ces projets d'aménagement nantais centraux, les aménageurs sont dans une position de force, qui leur permet de négocier voire d'imposer leurs attentes, formulées dans les cahiers des charges (Pollard 2018). Ceux-ci font l'objet d'une attention redoublée, d'autant plus que la mise en concurrence entre les promoteurs est forte pour accéder à ces emprises de foncier public. Tous les aménageurs nantais étudiés ne bénéficient toutefois pas des mêmes ressources et capacités d'action, ni de la même visibilité et médiatisation autour de leurs projets respectifs. Depuis 2003, la SAMOA (Société d'aménagement de la métropole Ouest Atlantique) est l'aménageur du secteur de l'Ile de Nantes. Société publique locale d'aménagement créée ex-nihilo pour le projet de l'Ile de Nantes, elle exerce uniquement sur ce périmètre foncier précis. LOD LOMA et Nantes Métropole Aménagement partagent des secteurs de projets, selon des négociations avec les collectivités locales.

28 Décrite par Kévin Chesnel dans le périurbain saint-nazairien par exemple.

Figure n°2 : Localisation des quartiers dits durables étudiés. Réalisation : S. Dinh, 2024 / BDTOPQ, EcoQuartier



Tous les projets étudiés sont présentés comme des « quartiers durables », sans être nécessairement labellisés EcoQuartier (cf. tableau ci-contre).

Tableau n°1 : Caractéristiques des quartiers nantais étudiés. Réalisation : S. Dinh, 2023

Nom des projets d'aménagement, <i>stade d'avancement</i> en 2022-2023 et aménageur	Objectifs durables (labellisation, mutualisation) susceptibles d'avoir des incidences sur le fonctionnement du logement collectif privé en copropriété	Programmes immobiliers étudiés spécifiquement, (stade d'avancement en 2022-2023) ²⁹
ZAC Ile de Nantes <i>Dont le secteur Prairie-au-Duc, presque entièrement livrée</i> SPL SAMOA	- Secteur de la Prairie-au-Duc labellisé EcoQuartier de l'État, dans le cadre d'un appel à projets lancé en 2009 et inscrit au Fonds Ville de Demain de l'État et labellisation Écocité de la Métropole Nantes Saint-Nazaire - Un AMO Développement durable est intégré à l'équipe de maîtrise d'œuvre - Manifeste Durable pour l'Ile de Nantes, mars 2019³⁰ - Des services et espaces partagés par lot immobilier sont encouragés	Programme Rivîle (livré en 2018) Programme Le Phare de l'Ile (livré en 2019) Programme Panoramik (livré en 2019) Programme Métropolia (livré en 2019) (foncier privé) Programme Puzzle (livré en 2020) Programme Harmonîle (en cours de livraison en 2022-2023)

29 Les noms des opérations immobilières ont été anonymisés.

30 URL: <https://www.iledenantes.com/le-projet-de-lile/une-ambition/#:-:text=Un%20manifeste%20pour%20guider%20l,Nantes%20d'ici%20%C3%A0%202037>, consulté en juin 2025.

ZAC Ile de Nantes Sud-Ouest <i>Secteur République en cours de commercialisation</i> SPL SAMOA	- Manifeste Durable pour l’Ile de Nantes, mars 2019³¹ - Stratégie Climat pour l’Ile de Nantes, mise en place en 2023³² - Objectifs imposés dès les consultations en termes de construction bas-carbone, sobriété énergétique, etc. - A l’échelle du quartier République, mutualisation énergétique (panneaux solaires en toiture consacrés à l’« autoconsommation collective » du quartier) - Au sein de chaque « bloc »³³, mutualisation de certains équipements (stationnement, venelles de passage)	Secteur 1 en cours de conception, regroupant quatre programmes immobiliers
---	---	---

31 URL : <https://www.iledenantes.com/le-projet-de-lile/une-ambition/#:-:text=Un%20manifeste%20pour%20guider%20l,Nantes%20d'ici%20%C3%A0%202037>, consulté en juin 2025.

32 URL : https://www.iledenantes.com/wp-content/uploads/2023/11/2023_12_01_Brochure_Plan-Climat_Samoa_VFplanches.pdf, consulté en juin 2025.

33 D’après les consultations des lots immobiliers du quartier République, « le *bloc* présente une masse critique importante dont l’objectif est de tirer parti en mettant en place des mutualisations pour pérenniser des équipements communs, répartir de manière plus fine le respect de certaines contraintes réglementaires », comme le coefficient de biodiversité de surface, le stationnement ou l’autoconsommation d’électricité) (SAMOA, Présentation des lots immobiliers en consultation du quartier République, octobre 2018).

ZAC Charles Gauthier, Saint-Herblain <i>Presque entièrement livré</i> SPL LOMA	- « Densifier les constructions le long de cet axe de transport en commun tout en préservant un cadre de vie de qualité (ensoleillement, espaces verts, lieux de rencontre...) »³⁴ - objectifs de proposer des services et des espaces partagés par lot immobilier ; - Un stationnement mutualisé entre plusieurs programmes immobiliers	Programme Quadreum (livré en 2022)
ZAC Doulon Gohards, Nantes <i>En cours de commercialisation auprès des ménages</i> SPL Nantes Métropole Aménagement	- « Un projet de faubourg, durable et accessible à toutes et tous »³⁵ - « le projet Doulon-Gohards s'inscrit dans une recherche de Ville Fertile, tournée vers la résilience et l'adaptation à la transition environnementale et sociale »³⁶ - Des parkings et services de mobilité mutualisés par sous-quartier ; une salle commune et d'autres espaces et services partagés par macro-lot immobilier	Programme Les Herbes conviviales (en cours de conception)

34 Parmi les objectifs inscrits dans le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) de la ZAC.

35 Nantes Métropole Aménagement, Exposition de présentation du projet, 2019-2025.

36 Nantes Métropole Aménagement, Marché d'AMO Dialogue citoyen, avril 2023.

ZAC Pirmil les Isles, Rezé <i>En cours de conception/consultation des opérateurs immobiliers</i> SPL Nantes Métropole Aménagement	- Projet lauréat de l'AMI « Démonstrateur de la ville durable » - Définition d'un projet de transition de la ZAC, basé notamment sur la sobriété carbone, avec définition de cinq axes (dont « réduire l'impact de la mobilité par la programmation », « pouvoir vivre de façon durable ») - « Dépasser la seule prescription et les labels, repenser les modes d'organisation » ³⁷ - Espaces, services et stationnement en commun à l'échelle du futur quartier	Lots immobiliers en cours de commercialisation (consultation des promoteurs en cours)
---	--	--

Dans les cahiers des charges, les commandes des aménageurs peuvent être plus ou moins prescriptives et les attentes, plus ou moins explicites.

Par exemple, en 2012, la SAMOA engage la consultation relative au premier lot résidentiel de grande envergure du quartier de la Prairie-au-Duc, le programme Rivile³⁸. Dotée d'environ 22 000 mètres carrés de surface constructible, cette opération vise à susciter une dynamique concurrentielle en attirant un nombre significatif de promoteurs, notamment en raison de la taille du projet, propice à la réalisation d'économies d'échelle pour les opérateurs immobiliers. L'aménageur entend faire de cette opération une vitrine des engagements environnementaux du quartier, récemment reconnus par l'obtention du label EcoQuartier et l'engagement dans la candidature au label Ecocité. Les promoteurs sont ainsi encouragés à « mobiliser leur capacité d'innovation et de créativité pour proposer une programmation cohérente avec les ambitions en matière de dévelop-

37 Nantes Métropole Aménagement, Cahier de vue d'ensemble de la première phase, ZAC Pirmil-Les-Isles, juin 2022, pp. 12-16.

38 Les noms des programmes ont été anonymisés.

pement durable »³⁹. Dans le prolongement de la démarche engagée pour le label Ecocité, plusieurs axes d'innovation sont mis en avant par l'aménageur, tels que la mutualisation des ressources (énergie, stationnement), la prise en compte de la mixité intergénérationnelle, ainsi que le développement de services partagés pour une ville « économe et créative »⁴⁰. À ce titre, des services de proximité tels qu'une conciergerie ou des dispositifs techniques et domotiques sont évoqués.

Dans d'autres consultations lancées par la SAMOA au milieu des années 2010, les promoteurs sont tenus de répondre à des « figures de durabilité ». Cette expression est issue d'une étude puis d'une « charte d'objectifs de développement durable »⁴¹, réalisées pour la SAMOA par le cabinet Vert & Conseils⁴². En effet, en parallèle de la réflexion menée sur la conception du logement collectif, la montée en puissance des questions environnementales pour le secteur labellisé EcoQuartier de la Prairie-au-Duc s'est traduite par le recrutement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée dans le développement durable : l'agence Vert & Conseils. La charte élaborée est assortie de cahiers de prescriptions environnementales et de développement durable, pour chaque programme, qui contiennent notamment des « figures de durabilités » : elles désignent des réalisations concrètes qui doivent être intégrées au programme immobilier, pour « faire ressortir l'essence spécifique du projet »⁴³. La notion « d'espaces en plus partagés » fait partie des « figures de durabilité » proposées par l'aménageur et le cabinet de conseil en développement durable, au même titre que d'autres éléments comme « l'accès au soleil et confort », les « interfaces habitées », les « logements capables » ou les « rez-de-chaussée mutables ». Les promoteurs doivent en principe choisir un élément parmi une liste de propositions suggérées. Dans leurs offres, ils doivent remplir un « tableau des attendus » pour attester des réponses apportées.

La volonté générale d'expérimentation sur le projet de la Prairie-au-Duc génère ainsi des demandes d'expérimentations ciblées et thématiques, à destination des opérateurs immobiliers qui y répondent. Les attentes

39 SAMOA, lot Rivile, cahier des charges de consultation, 2012, p. 2.

40 Idem.

41 La charte détaille six thèmes de durabilité - énergétique, écosystémique, économique mais aussi sociale. La « durabilité sociale » correspond à des objectifs de mixité sociale du projet, mais aussi de partage des espaces et la solidarité (SAMOA, document de communication, charte du développement durable).

42 Le nom de l'entreprise a été anonymisé.

43 SAMOA, document de communication, charte du développement durable.

de l'aménageur se multiplient et se complexifient entre objectif principal, prescriptions urbaines, architecturales et environnementales. Les objectifs fixés par la SAMOA répondent à des enjeux de durabilité mais également à la volonté, en termes de peuplement, d'attirer des ménages propriétaires occupants et des familles⁴⁴. Une attention particulière est portée aux « usages », à la qualité des logements et aux espaces partagés dans les opérations résidentielles.

Prise en compte de la « gestion » dans le cadre du label EcoQuartier ?

La description des projets labellisés EcoQuartier entre 2013 et 2024⁴⁵ révèle que l'anticipation de la gestion par les producteurs de logement reste inégale et souvent sectorielle. Si certaines thématiques, comme la gestion des eaux pluviales ou la gestion différenciée des espaces verts, sont fréquemment prises en compte, les dimensions plus transversales de la gestion urbaine et sociale ne sont abordées que dans des cas spécifiques, notamment dans des contextes de renouvellement urbain, comme aux Mureaux. La démarche de labellisation EcoQuartier, à travers ses 20 indicateurs nationaux⁴⁶, insiste davantage sur des enjeux tels que la performance énergétique, la production d'énergies renouvelables ou la satisfaction des habitants vis-à-vis de leur cadre de vie (de leur logement et des espaces publics). Toutefois, l'introduction récente du « label vécu » marque une évolution notable, en valorisant l'évaluation continue des projets en lien avec les habitants et les gestionnaires, et en intégrant explicitement le retour d'expérience de ces derniers après plusieurs années de fonctionnement. Par exemple l'axe 3 du label vécu interroge la manière dont les gestionnaires appréhendent le projet après 3 ans de fonctionnement⁴⁷.

44 Au début des années 2010, la SAMOA engage une réflexion sur la programmation de l'habitat qui débouche sur la nécessité de proposer du logement collectif attractif pour les familles et les propriétaires occupants, afin notamment de répondre à l'enjeu de lutte contre l'étalement urbain.

45 Recueil et description synthétique des projets labellisés EcoQuartier, de 2013 à 2024.

46 Fiche détaillée des 20 indicateurs nationaux de la démarche EcoQuartier, mai 2023, 29 p.

47 Description du « label vécu », démarche EcoQuartier, septembre 2024.

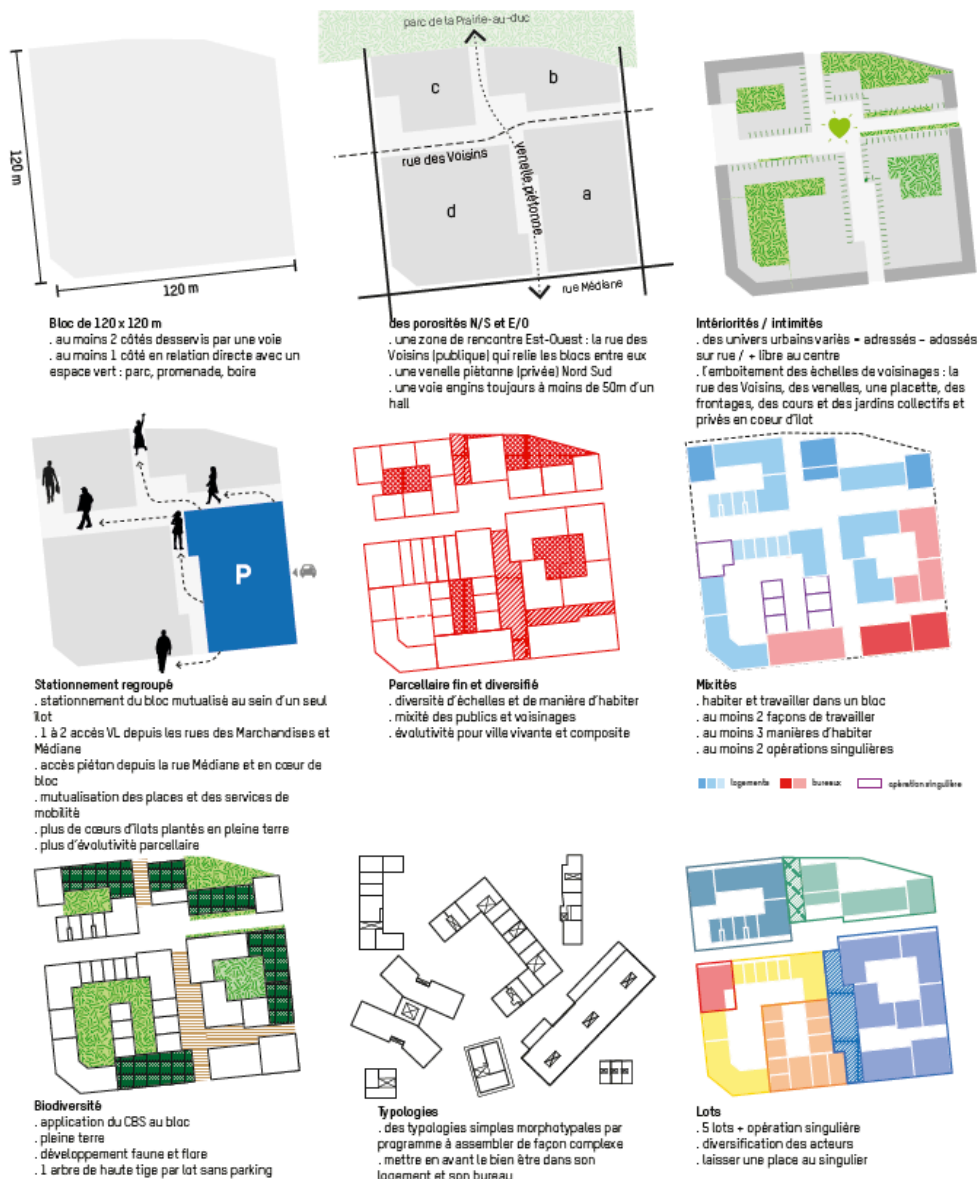
La mise en œuvre opérationnelle de la Prairie-au-Duc suscite une évolution des modalités de consultation du nouveau secteur de projet, le quartier République (cf. partie 3). En 2019, un Manifeste pour une île durable est adopté, qui comprend notamment un « pilier » portant sur « l'île des biens communs ». Il est ainsi écrit que chaque projet doit proposer « au moins un dispositif favorisant la création d'une communauté habitante (implication des usagers en amont, cœur d'ilot partagé, local commun...) ». Ces exigences, davantage coercitives que dans les phases précédentes du projet, s'accompagnent de principes de conception proposés par les urbanistes coordinatrices en faveur du « voisinage » et intégrés dans tous les documents cadre de consultation :

« Faire émerger des relations de voisinage est l'une des ambitions du projet. Nous proposons ainsi, en plus des mixités sociales et bâties au sein du bloc, de décliner des solutions architecturales et urbaines qui permettent de rendre attractifs et d'insuffler une vie urbaine aux espaces aménagés, de rendre possible une implication des ménages et des usagers au sein des lieux de vie »⁴⁸

À partir de 2018, dans les cahiers des charges à destination des promoteurs candidats pour les lots du secteur République, la SAMOA liste plusieurs impératifs de mutualisations : la gestion du stationnement au niveau du « bloc » ou l'autoconsommation collective d'électricité au niveau du secteur République. Les mutualisations dépendent notamment d'un principe de composition urbaine articulé autour de « blocs », correspondant à quatre îlots et donc plusieurs programmes distincts (cf. Figure n°3).

48 SAMOA, consultations des promoteurs pour un bloc du quartier République, 2019.

Figure n°3. Principes de composition urbaine autour de la figure spatiale du bloc, quartier République, ZAC Ile de Nantes. Source : SAMOA/AJOA-Schor-ter, document de présentation du secteur République, 2018.



Ainsi, dans le document de présentation du secteur République, le « bloc » apparaît comme une échelle à privilégier en matière de mutualisation, qui englobe celle de l'îlot et du bâtiment :

« La trame urbaine de 120*120 compose le quartier République. Dialoguant avec l'existant, le bloc :

- admet des déformations selon le contexte et la programmation,
- permet l'imbrication des échelles de vie : bloc = 4 îlots + la rue des Voisins et son jardin / lot = unité opérationnelle composée d'un ou plusieurs bâtiments + un cœur planté
- crée des variétés d'espaces propices à la rencontre et au développement d'usages du quotidien,
- incite à la ville marchable grâce à ses porosités et ses RDC habités, animés, variés,
- permet des mutualisations entre opérations (biodiversité, stationnement, énergie ...) »

(SAMOA & son équipe de maîtrise d'œuvre, Document de présentation du quartier République, octobre 2018, p. 16)

Dans un appel à candidatures à destination de promoteurs pour plusieurs lots de la ZAC Charles Gautier, publié en 2018, l'aménageur LOMA formule des objectifs de manière relativement ouverte, laissant aux promoteurs le soin de proposer des solutions. L'aménageur fixe d'abord des objectifs en termes de programmation résidentielle par lot : un nombre maximum de logements, une part de logements sociaux (30%), une part de logements abordables en reprenant la définition élaborée par la Métropole ou encore une part majoritaire de grands logements. Puis, en plus de documents factuels comme le bilan prévisionnel du programme ou le calendrier, les promoteurs sont invités à détailler des « propositions sur le "vivre ensemble", les usages, la mixité sociale et fonctionnelle et le stationnement »⁴⁹.

Ainsi, lors des consultations lancées dans les années 2010, sans que la copropriété soit mentionnée dans les cahiers des charges des aménageurs, plusieurs de ces consultations intègrent des objectifs ou demandent des dispositifs en matière de mutualisation et de partage dans le logement collectif à l'échelle de la résidence, du programme immobilier ou du quar-

49 LOMA, appel à candidatures de promoteurs, 2018.

tier et qui sont susceptibles d'avoir une incidence sur le fonctionnement des futures copropriétés.

DES CONSULTATIONS AUX OFFRES DES PROMOTEURS : DES ENSEMBLES IMMOBILIERS COMPLEXES

Un contexte de mise en concurrence forte entre les promoteurs immobiliers dans l'agglomération nantaise

À Nantes, la sélection des promoteurs s'inscrit dans un processus structuré comprenant la publication d'un appel d'offres accompagné d'un cahier des charges, l'évaluation des propositions reçues, des échanges sous forme de questions-réponses écrites, ainsi que des auditions. Le dossier d'offre, rédigé par le promoteur, présente sa proposition immobilière ainsi que ses intentions programmatiques. Il se concentre principalement sur les objectifs et le contenu programmatique du projet, sans comporter nécessairement d'esquisses architecturales. Il convient de souligner que les offres remises ne revêtent pas un caractère définitif : elles sont appelées à évoluer à travers des négociations et des ajustements successifs tout au long du processus de conception, en fonction des priorités exprimées par l'aménageur et des capacités des promoteurs, jusqu'au dépôt du permis de construire.

Angélique W., directrice de programme chez Nantéa Promotion⁵⁰, un promoteur régional, qualifie les cahiers des charges nantais de « liste de courses un peu utopistes » ou encore de « liste de toutes les bonnes intentions qu'on peut avoir »⁵¹. Pourtant, depuis la fin des années 2000, les promoteurs sont nombreux à s'engager dans les projets urbains nantais (Devisme 2009). Pour les promoteurs supra-locaux, l'objectif est d'entrer sur le marché local ; pour les autres, il s'agit de « mettre à l'épreuve sa propre réputation ». À court terme, accéder à du foncier constructible et à prix maîtrisé en ZAC permet aussi de construire avec un moindre risque de recours et un chantier facilité (Maurice 2017). Ces facteurs expliquent l'engagement de nombreux promoteurs dans ces processus d'appels d'offres publics.

50 Le nom de l'entreprise de promotion a été modifié par soucis d'anonymisation.

51 Entretien avec Angélique W., directrice de programmes chez Nantéa Promotion, réalisé en mars 2022 à Nantes.

La programmation et la conception des projets immobiliers s'effectuent dans un contexte où la forte concurrence entre promoteurs suscite un emballement dans les propositions faites, et engendre une complexification des idées et des projets proposés pour se distinguer, dans la continuité de ce qui se produit dans les appels à projets urbains innovants (Gomes 2020 ; Orillard 2018). Face aux attentes des aménageurs, les promoteurs s'efforcent de répondre aux objectifs relatifs au peuplement, aux relations de voisinage, à l'animation, au lien social, à la participation habitante par des propositions concrètes et chiffrées.

Des ensembles immobiliers complexes : description

Un nombre de logements important et des formes architecturales compactes

Les programmes immobiliers produits se caractérisent d'abord par une taille moyenne importante et des formes urbaines denses. Une brève analyse du registre nantais des copropriétés donne un aperçu du nombre moyen de lots par copropriété (voir Tableau n°2). En ne considérant que les lots à usage d'habitation, le nombre moyen de lots est de 45 pour les copropriétés construites après 2011. Dans sa thèse sur la géographie des promoteurs immobiliers, Emmanuel Trouillard renseigne l'évolution de la taille moyenne des opérations de promotion en Ile-de-France à partir de l'utilisation de la base GRECAM : celle-ci augmente à partir de la fin des années 1990 et atteint 45 logements par opération en 2012 (Trouillard 2014a, p.179)⁵².

52 Cela rejoint la description des rapports et études récents sur le logement collectif neuf qui brossent le portrait du « profil type » de l'immeuble des années 2000 à 2020 : c'est une « barre épaisse » de 5 à 6 étages, avec une moyenne de 55 logements par immeuble (IDHEAL, « Nos logements, des lieux à ménager », (Dutheil, Rabat, et Neagu 2021).

Tableau *2 : nombre de lots moyen par copropriété à Nantes. Source : registre national des copropriétés, extraction réalisée en 2022).

Période de construction	Nombre moyen de lots	Nombre moyen de lots à usage d'habitation'
Avant 1949	23	12
1949 à 1960	37	17
1961 à 1974	82	33
1975 à 1993	68	31
1994 à 2000	77	41
2001 à 2010	73	37
Après 2011	90	45

Les copropriétés étudiées se situent *a priori* bien au-dessus de ces moyennes. Dans les quatre quartiers étudiés où des programmes immobiliers sont déjà en cours de conception, 20 programmes immobiliers en particulier, comprenant des dispositifs de mutualisation, ont été recensés⁵³. Parmi ceux-ci, la taille moyenne des programmes est d'environ 100 logements, avec un minimum de 39 logements et un maximum de 204 logements.

Dans les quartiers nantais étudiés, les copropriétés (en projet ou existantes) correspondent à des programmes immobiliers qui comprennent systématiquement plusieurs bâtiments. Les projets étudiés répondent aux caractéristiques du « macro-lot », c'est-à-dire une emprise foncière importante contenant plusieurs îlots de bâtiments et une mixité fonctionnelle et sociale imbriquée, et donc parfois une superposition des types de programmes (Lucan 2012). Si l'on considère les formes urbaines, c'est-à-dire « la forme physique inscrite dans le plan masse du projet urbain » (Raynaud in Citron 2016), les copropriétés à venir ou existantes ont une architecture compacte. Comme documenté dans le travail de thèse de Paul Citron sur la production de quartiers denses par les opérateurs privés, « la forme urbaine des projets résulte en partie de la densité – le mot n'est cependant presque jamais prononcé – qui détermine le volume de l'opération » (Citron 2016, p.302).

53 Parmi ces 20, 8 sont étudiés plus particulièrement dans cette recherche.

Figure n°4. Une architecture compacte ? Photographies de programmes immobiliers localisés dans la ZAC Charles Gautier, Saint-Herblain. Source : photographies personnelles, 2022.



Par exemple, dans la ZAC Charles Gauthier à Saint-Herblain, un lot de la ZAC a été attribué à un promoteur immobilier qui a développé le programme Quadreum. Cette copropriété de 97 logements regroupe six bâtiments distincts et ce programme se caractérise par sa densité bâtie, au regard du tissu urbain pavillonnaire environnant mais aussi dans la compacité de ses formes urbaines (voir Figure n°4).

Des copropriétés souvent mixtes en termes de statuts d'occupation

Les copropriétés étudiées sont caractérisées par leur mixité fonctionnelle (commerces et bureaux intégrés dans le même macro-lot) mais aussi leur « mixité sociale programmée » (Cayouette-Remblière 2020). Celle-ci signifie qu'une mixité des statuts d'occupation est programmée, rendue obligatoire par les règlements de ZAC et les cahiers des charges des aménageurs.

Les quartiers nantais étudiés sont localisés dans le centre de l'agglomération, dans des quartiers considérés comme stratégiques pour la collectivité et encadrés par l'action publique. Ils répondent tous à un objectif de mixité sociale du peuplement, dans des proportions relativement similaires : environ 30% de logements sont réservés à des logements locatifs sociaux⁵⁴ ; un quart des logements sont vendus en accession abordable à

54 33% sur l'Ile de Nantes, 25% pour la ZAC Charles Gautier.

la propriété⁵⁵ et le reste des logements est vendu en accession dite libre. Ces objectifs sont ensuite déclinés par lot immobilier. Ainsi, la résidence Quadreum, mentionnée ci-dessus, comprend 97 logements dont 64 sont des logements vendus à « prix libre », c'est à dire au prix du marché et ne font pas l'objet d'encadrement spécifique ; 18 sont des logements vendus en accession sociale à la propriété, à destination de ménages sous plafond de ressources⁵⁶ et 15 sont des logements locatifs sociaux, vendus par le promoteur en VEFA à un bailleur social⁵⁷.

L'achat en « accession libre » correspond parfois à différents niveaux de prix au sein d'une même opération immobilière. Dans les projets d'aménagement étudiés, une forte régulation des marchés immobiliers est opérée par l'action publique locale pour répondre à l'objectif de mixité sociale. Sur l'Ile de Nantes, la moitié des logements en accession libre est vendue à des prix en-dessous du marché pour attirer des propriétaires occupants ; le reste, au prix du marché, s'adresse à des ménages investisseurs. Les logements vendus en accession libre concernent majoritairement des ménages de catégories moyennes et supérieures.

Des ensembles immobiliers qui intègrent des dispositifs de mutualisation

Une programmation dite « innovante » est proposée par les promoteurs immobiliers pour remporter des appels d'offres ; le développement de « nouveaux usages » était incité par la SAMOA afin de produire du logement collectif de qualité susceptible d'attirer des familles et des propriétaires occupants.

Si les études récentes sur la moindre qualité du logement collectif neuf pointent le caractère résiduel des parties communes (Dutheil, Rabaté, et Neagu 2021 ; Neagu 2020), les copropriétés étudiées intègrent pourtant des espaces et services partagés, en plus des parties communes classiques, à différentes échelles de partage (cf. tableau ci-contre).

55 22% sur l'Ile de Nantes.

56 Dans ce programme, l'accession sociale prend la forme de logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA).

57 Le processus de vente en VEFA d'un promoteur à un bailleur social pour produire du logement social - VEFA HLM est un mode de production du logement social de plus en plus courant (Hincker Jourdeuil 2019)

Tableau n°3. Des dispositifs de partage (prévus ou existants) dans les programmes immobiliers résidentiels étudiés, (in)formations en date de l'enquête réalisée en 2022). Source : entretiens, cahiers des charges, offres promoteurs.

Nom, date de livraison	Programme	Dispositifs de mutualisation
Lot N1 « Rivile » 2018	187 logements (en accession et logements locatifs sociaux)	Un espace consacré à la conciergerie et au coworking ; un jardin potager ; une salle modulable (réunions, loisirs et événements privés) ; des terrasses partagées ; un gîte urbain Stationnement mutualisé au niveau du lot
Lot N3 « Panoramik » 2019	104 logements Dont 30% de logement social	Deux salles communes (identifiées dans l'offre comme une bibliothèque et une salle de réception) Un toit-terrasse avec un potager
Lot N4 « Puzzle » 2020	100 logements Dont 40 logements locatifs sociaux, 60 logements en accession sociale à la propriété (15 en habitat participatif)	15 logements sur 100 en « habitat participatif » Deux salles communes, un atelier, et un toit terrasse pour l'ensemble du programme Une salle commune ; un atelier ; une chambre d'amis et une buanderie pour les logements en « habitat participatif » Une cour commune, stationnement

Lot N2 « Le Phare de l'île » 2019	130 logements 20% de logements locatifs sociaux 10% de logement abordable	Deux chambres d'amis ; un atelier ; une buanderie ; jardin partagé Services de conciergerie et coworking Stationnement et cour commune au niveau du lot immobilier
Lot N5 « Harmonîle » 2022	108 logements Dont 44 en accession sociale à la propriété Sur les 108, 35 logements réservés à des ménages séniors	Un local commun ; terrasses partagées ; espace commun pour les seniors Application de gestion immobilière et de services de proximité
Métropolia, secteur de la Création, ZAC Ile de Nantes	363 logements Dont 132 logements sociaux Dont une résidence étudiante	Deux toits-terrasses partagés au niveau des copropriétés concernées Deux salles de sport Une conciergerie pour les habitants du lot immobilier
Quadreum, ZAC Charles Gautier, Saint-Herblain	97 logements (en accession abordable, libre et logements locatifs sociaux)	Un toit-terrasse Stationnement mutualisé entre plusieurs lots immobiliers Des vélos électriques partagés Un service de conciergerie par casiers
Les Herbes conviviales, ZAC Doullon-Gohards, Nantes	<i>En cours de définition</i>	Locaux communs partagés entre plusieurs lots Stationnement mutualisé entre plusieurs lots Services de mobilité partagés

Quatre programmes immobiliers en cours de conception, secteur 1 République	<i>En cours de définition</i>	Espaces partagés envisagés au niveau du lot immobilier Autoconsommation d'énergie à l'échelle du quartier République Stationnement mutualisé Entretien des venelles Services partagés envisagés au niveau du lot immobilier
Programmes en cours de commercialisation, ZAC Pir-mil-les-Isles	<i>En cours de définition</i>	Espaces partagés envisagés au niveau du quartier Services partagés envisagés au niveau du quartier Stationnement mutualisé

Une partie de ces dispositifs s'apparente à une mutualisation des infrastructures techniques, comme des parkings mutualisés , un système d'autoconsommation collective d'énergie, ou encore un système de chauffage collectif, partagés entre plusieurs copropriétés voire à l'échelle de tout le nouveau quartier⁵⁸. Certains espaces et services sont destinés à un usage individuel mais mutualisé entre les futurs habitants, en proposant par exemple une buanderie collective ou une flotte partagée de vélos électriques. D'autres sont conçus *a priori* pour des usages collectifs, par exemple pour favoriser la rencontre et le développement de projets communs entre les futurs habitants dans une salle commune ou des terrasses partagées, sur le modèle des espaces partagés caractéristiques de l'habitat participatif (Roux et Noûs 2021). Dans ces quartiers dits durables, une des spécificités des copropriétés est donc dans l'existence fréquente d'une offre large d'espaces et de services communs, qui, on le verra en deuxième partie, ne sont pas nécessairement juridiquement des parties communes.

58 Le présent rapport de recherche ne se centre pas principalement sur ce type d'infrastructures techniques mais elles exercent une influence non négligeable sur la gestion de l'ensemble de la copropriété et du quartier.

PARTIE 2

**DANS LES COULISSES DE LA
PRODUCTION DES NOUVELLES
COPROPRIÉTÉS DANS LES
QUARTIERS DITS DURABLES**

Cette seconde partie⁵⁹ décrit l'organisation juridique pratique des copropriétés étudiées, puis analyse les pratiques des professionnels impliqués au moment du montage juridique des ensembles immobiliers décrits en partie 1 : aménageurs, promoteurs, acteurs du droit et de la gestion.

LA MISE EN PLACE D'UNE ORGANISATION JURIDIQUE COMPLEXE

Quand les lots immobiliers sont « découpés » juridiquement

Chaque ZAC est divisée en lots, dont les charges foncières sont mises en concurrence entre opérateurs immobiliers à partir d'un cahier des charges rédigé par l'aménageur. Un lot immobilier correspond une parcelle foncière puis à une opération immobilière d'un promoteur ou groupement de promoteurs. Selon les choix effectués en termes de découpage juridique, une opération immobilière équivaut à une ou plusieurs copropriétés (cf. tableau ci-après).

Ainsi, ces (macro)lots immobiliers sont découpés juridiquement par des géomètres et des notaires. Un lot immobilier peut devenir une unique copropriété composée de plusieurs bâtiments. Il est aussi assez courant de retrouver une ou plusieurs copropriétés et la création d'association syndicale libre (ASL) ou d'association foncière urbaine libre (AFUL) pour gérer la cour commune aux copropriétés et le stationnement. D'autres découpages juridiques sont expérimentés comme la division en volumes. La division en volume dans les macro-lots vise parfois à isoler les locaux commerciaux en rez-de-chaussée pour accueillir certaines activités parfois refusées par les copropriétés, comme un restaurant ; elle permet aussi de créer des copropriétés plus petites tout en conservant la gestion de certains équipements communs (espaces verts, parkings, réseaux) à une échelle plus large, via une ASL ou une AFUL. Par exemple, dans le cas d'un programme développé sur l'Ile de Nantes, le lot immobilier attribué à un promoteur a été découpé en 11 volumes par les experts juridiques au moment du montage : volumes résidentiels, volume dédié au parking en sous-sol, volume dédié aux espaces verts, etc. Certains volumes sont des monopropriétés, d'autres des copropriétés ; ils sont reliés entre eux par des servitudes.

59 Le lecteur ou la lectrice pourra ici se référer en particulier au chapitre 7 de la thèse.

Tableau N°4 : Description des programmes immobiliers étudiés livrés et des organisations juridiques correspondantes (selon les informations récoltées en 2022-2023).

Programmes immobiliers étudiés livrés	Structure de l'ensemble immobilier	Organisation juridique
Le Phare de l'Ile, secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	4 bâtiments : un bâtiment tertiaire, 3 bâtiments résidentiels (130 logements) et un sous-sol de stationnement Une cour commune extérieure et des locaux commun	Une copropriété mixte rassemble les logements (en accession et sociaux) Le bâtiment tertiaire est en monopropriété
Métropolia, ZAC Ile de Nantes	4 îlots immobiliers, séparés par des voiries publiques Environ 360 logements	Quatre copropriétés mixtes, une par îlot Une association syndicale libre (ASL) rassemblant les locaux partagés entre les 4 copropriétés
Panoramik, secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	3 bâtiments 104 logements Une cour commune extérieure	Division en volume (11 volumes distincts, dont 2 volumes correspondant à 2 copropriétés résidentielles pour les logements en accession (libre et abordable) et 1 volume monopropriété du bailleur social) AFUL gestionnaire de la cour commune et du stationnement
Puzzle, secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	4 bâtiments mitoyens, une cour commune extérieure, 100 logements	Une copropriété d'environ 175 lots (habitation et parking) dont 100 logements Une ASL

Copropriétés et prescriptions urbaines et architecturales

L'équipe de maîtrise d'œuvre, pilotée par les agences AJOA et Schorter, consacre une section des cahiers de prescriptions urbaines et architecturales du secteur République au « découpage parcellaire », soit le découpage juridique en « parcelles au sein des lots ». Ce dernier est encadré de façon à « favoriser des voisinages et permettre une évolutivité fine de la ville » (p. 27). En effet, il y est écrit que « connaître ses voisins, gérer une copropriété, surélever un bâtiment ou modifier un programme, est plus simple lorsque le nombre de propriétaires/locataires est limité ». Il est donc explicitement préconisé que certaines opérations soient « autonomes sur leur parcelle » : les lots avec parking souterrain, les « opérations singulières » et les « maisons individuelles ». Le reste de chaque lot doit être divisé en « petites unités de copropriétés dont l'échelle s'approchera de celle de la cage d'escalier », tandis que la cour commune, qualifiée de « cœur de lot » pourra elle être gérée en ASL. Ainsi, selon les urbanistes du projet, il est conseillé de produire de petites copropriétés et de privilégier un découpage parcellaire fin pour privilégier de petits périmètres de gestion et faciliter l'évolutivité du tissu urbain produit.

Cette étape de conception juridique renvoie aussi à la définition des statuts juridiques des équipements, espaces et services mutualisés. Dans un numéro du magazine *Informations rapides de la copropriété*⁶⁰, l'avocate Sophie Juge affirme que « de plus en plus, se développe l'idée de répartir et de gouverner autrement la copropriété », en lien avec la loi ENL de 2006 sur les résidences services⁶¹, les évolutions législatives visant à adapter la gestion immobilière au vieillissement avec l'intégration de services mais aussi l'institutionnalisation de l'habitat participatif dans la loi ALUR de 2014⁶². L'avocate conclut par une réflexion sur les adaptations à venir ; elle mentionne notamment des projets d'évolutions en cours comme le fait de « substituer ou ajouter à la notion de partie commune celle d'espace partagé ». Si des réflexions sont menées sur une évolution des statuts juridiques par rapport à la notion de « partie commune », les statuts juridiques relevés sur le terrain demeurent relativement classiques. Ce sont parfois des parties communes de copropriétés, lorsqu'elles sont partagées à l'échelle de la copropriété ; parfois des lots privatifs détenus par une ASL, lorsqu'ils sont partagés plus largement au niveau du lot, du « bloc » ou du quartier ou des lots privatifs détenus par un tiers investisseur.

60 N°648.

61 Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

62 Loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Dans les quartiers étudiés, les ensembles immobiliers se caractérisent par leur grande taille, leur imbrication programmatique, la diversité des statuts d'occupation et donc des gestionnaires impliqués ; ces spécificités induisent souvent la superposition des instances de gestion et des niveaux de gestion selon les équipements et espaces partagés.

Des copropriétés et d'autres organisations juridiques de gestion

La présence d'espaces et de services mutualisés à l'échelle de la copropriété mais aussi le plus souvent au-delà implique la création d'autres organisations juridiques de gestion, comme l'ASL, mentionnée précédemment. S'appuyant sur l'expertise des gestionnaires et experts juridiques, aménageurs et promoteurs fabriquent et expérimentent le droit autour de la copropriété pour « concevoir une gouvernance utile et efficace entre plusieurs immeubles – neufs ou existants, à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot »⁶³. En plus de l'établissement du règlement de copropriété, encadré et régi par la loi de 1965, ils ont recours à d'autres outils juridiques permettant de gérer des espaces et services communs, au-delà du périmètre du syndicat des copropriétaires. En articulation avec le régime de la copropriété, l'association syndicale libre (ASL) ou l'association foncière urbaine libre (AFUL) se superposent aux copropriétés existantes.

Par exemple, en 2021, dans le cas de la ZAC Doulon-Gohards, l'aménageur Nantes Métropole Aménagement incite les promoteurs à proposer des « services et usages » dans les futures opérations immobilières : l'aménageur pose « comme principe fondateur (...) la mutualisation des services et des usages, au profit des futurs habitants et riverains des quartiers existants à l'échelle de chaque quartier d'environ 400 logements »⁶⁴.

« Chaque fragment opérationnel concentre près de 400 logements et permet la construction et la mise à disposition :
- d'immeubles autonomes dédiés aux besoins de stationnement, et de regroupement des fonctionnalités des logements (places visiteurs, équipements mis en partage, installation collective pour les approvisionnements énergétiques, ...) ;
- d'espaces collectifs intérieurs et/ou extérieurs dont l'usage est défini par les futurs habitants et les riverains, dont la destination doit être

63 *Le Bulletin Cheuvreux Notaires*, Edition spéciale n°4, novembre 2016, p. 6

64 Nantes Métropole Aménagement, extrait du cahier des charges pour un programme de la ZAC Doulon Gohards, juin 2021.

rédigée la plus large dans les futurs règlements de copropriété ;
- d'espaces paysagers de proximité dont la nature traversante doit être garantie par des servitudes de passage réelles et perpétuelles.

Pour atteindre cet objectif, une Association Syndicale Libre est constituée à l'échelle de chaque fragment. » (Nantes Métropole Aménagement, cahier des charges pour un programme immobilier de la ZAC Doulon Gohards, 2021, p. 6).

Pour gérer ce dispositif, Nantes Métropole Aménagement instaure la création d'une ASL par secteur immobilier, dans le cas du projet Doulon Gohards. Le même aménageur réitère ce principe dans le cas de la ZAC Pirmil-les-Isles : une ASL de quartier est imposée dans les cahiers des charges à destination des futurs opérateurs immobiliers pour gérer tous les objets communs dont l'objectif est de « réaliser des économies (...) et de garantir le bien commun »⁶⁵. Le recours à des formes juridiques au-dessus de la copropriété n'est donc pas seulement une réponse à un problème d'articulation d'échelles de gestion. Il permet notamment de « cadrer » ou verrouiller certains principes et ambitions du projet urbain, en réaction à des cas concrets qui ont dysfonctionné au regard des objectifs des promoteurs. Dans la carte du futur projet ci-dessous (cf. ci-après figure n°5), les services destinés à être gérés par l'ASL (deux « Espaces pour Tous », une « Halle de Service », une conciergerie), sont colorés en violet foncé ; ils sont distingués des équipements, qui apparaissent en violet clair.

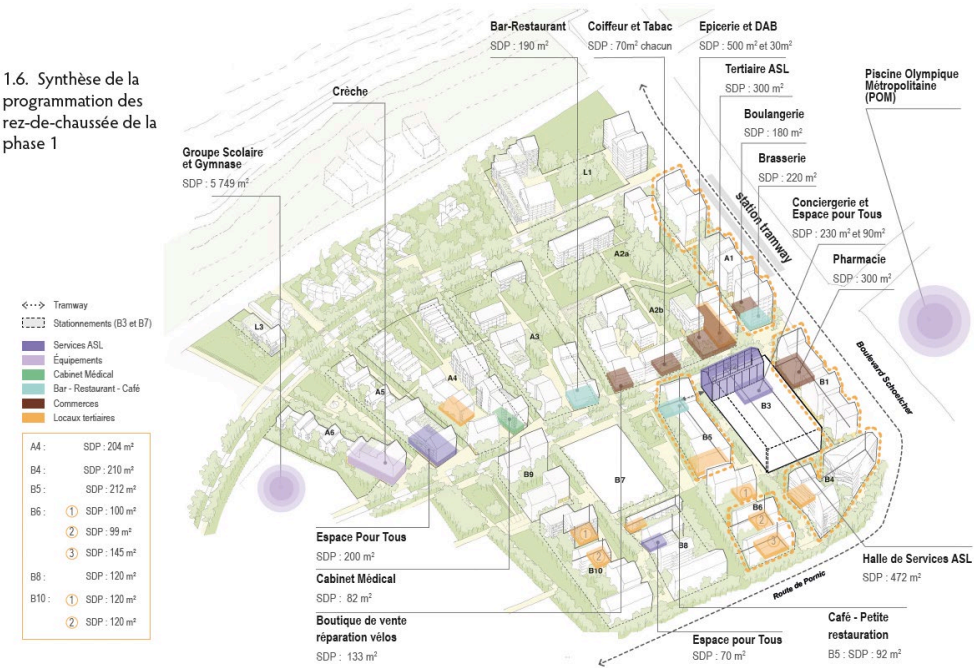
Cette organisation juridique est ainsi fréquemment proposée par les consultants et experts juridiques. Créée initialement pour gérer des espaces communs de lotissements, l'association syndicale libre permet à des propriétaires de biens immobiliers ou fonciers de s'organiser pour « mettre en valeur les propriétés »⁶⁶ et gérer collectivement des espaces et des services communs. L'ASL est propriétaire et gestionnaire d'équipements communs le plus souvent au niveau d'un îlot ou d'un quartier. Pour les consultants, syndics et experts du droit rencontrés, le régime de l'ASL se caractérise, contrairement à la copropriété, par une grande souplesse dans l'élaboration des modalités de fonctionnement et leur application.

65 Nantes Métropole Aménagement, Extrait du cahier des charges pour un programme de la ZAC Pirmil-les-Isles, Rezé.

66 Note d'information produite par la préfecture de la Loire-Atlantique, mise à jour le 13 juillet 2012, URL : <https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Media/Fichiers/pref/de-marches/Notice-association-syndicale-libre>, consulté en octobre 2024.

Figure n°5. Plan de la programmation du projet Pirmil-les-Isles, Nantes Métropole Aménagement, juin 2022.

1.6. Synthèse de la programmation des rez-de-chaussée de la phase 1



Un notaire nantais différencie toutefois une ASL « basique » du développement « d'ASL de quartier », tel qu'il est pratiqué par les aménageurs pour les projets urbains nantais les plus récents :

Mais là, aujourd'hui, sur les dernières grandes opérations sur lesquelles on travaille, donc Doulon-Gohards, Pirmil-les-Isles ou République, ce sont des ASL de quartier, avec des statuts sur mesure. Ce n'est pas l'ASL basique qui gère les voiries du lotissement ; c'est vraiment une ASL où on va assez loin dans la rédaction des statuts pour permettre l'extension de l'ASL, comment est-ce qu'on vote cette extension, un objet large, des pouvoirs étendus et puis un professionnel qui gère quoi. »

(Entretien avec un notaire nantais, réalisé en 2022).

La création d'une ASL se retrouve également au niveau d'un programme immobilier – et non nécessairement à l'échelle de tout un quartier. Ainsi, sur l'île de Nantes, dans le cas du programme Metropolia d'environ 350 logements construits et vendus par un grand promoteur national, l'ASL est propriétaire de lots privatifs au sein des copropriétés qui composent l'opération ; ces lots correspondent au futur local de la conciergerie et aux deux salles de sports prévues. Il est écrit dans les statuts que l'ASL est responsable de la « gestion, l'entretien et la conservation des lots privatifs appartenant à l'association [syndicale libre] » ainsi que la « fourniture de prestations et de services connectés pour la gestion domotique, la conciergerie automatisée, le lien social entre résidents et riverains »⁶⁷ et cette gestion est confiée à un syndic professionnel⁶⁸.

Un promoteur national qui a rencontré des difficultés dans un projet immobilier à Nantes souligne les difficultés juridiques qu'il a rencontrées du fait de l'organisation en copropriété :

« La grosse réflexion à mener, c'est la notion juridique... Comment on réussit à pérenniser sans qu'en 30 secondes juste 3-4 personnes puissent bloquer le truc. C'est vraiment ça. Si on peut parler de... regret, c'est ce sujet-là. On a poussé très, très loin toutes les réflexions. On les a menées très très loin pour qu'à la fin, au final, on soit bloqué par ça. C'est un peu compliqué. Donc il y a un montage qui n'est pas évident. »

La solution juridique trouvée, face au « blocage » du conseil syndical de la copropriété évoqué dans ce cas, converge vers le montage d'ASL – le droit relatif à l'ASL étant beaucoup plus succinct et a priori plus souple dans sa rédaction que celui de la copropriété. Il est par exemple possible de complexifier la revente des lots d'ASL (par rapport aux lots de copropriété) ou encore d'imposer des règles de majorité dans les statuts. Un syndic nantais souligne ainsi que :

« C'est la chance de pouvoir travailler avec les statuts des ASL, où on peut écrire beaucoup de choses. Qui, si elles n'étaient pas écrites, en fait, n'existeraient jamais » (...) « La copro, elle a la loi de 65 et toutes les... C'est figé. Là, dans les statuts de l'ASL, on écrit les règles du jeu. »

67 Statuts de l'ASL Metropolia, rédigés en septembre 2016.

68 Un modèle d'organisation similaire se retrouve dans le nouveau quartier des Sycomores, livré à la même période au nord de Nantes : les espaces communs – laveries, local de coworking, « club house » de quartier, parking – sont propriétés de l'ASL et leur gestion professionnelle prévue pour être prise en charge par un syndic nantais, qui développe des services ad hoc dédiés à la « gouvernance de quartier ».

Dans la continuité des propos de ce syndic sur l'ASL, un promoteur local, responsable de projet, commente un projet de statut d'ASL en précisant que « ce document permet d'éviter les dérives, de poser des contraintes environnementales - par exemple, interdiction de couper un arbre) ».

L'exemple des multiples strates de gestion du quartier République sur l'île de Nantes

Dans le futur quartier République, plusieurs organisations juridiques se superposent :

- Une ASL de quartier : le groupement d'entreprises retenu pour l'opération « d'autoconsommation collective » demande d'intervenir à l'échelle de tout le quartier, pour sécuriser le montage de l'opération d'autoconsommation collective. En effet, intervenir à l'échelle du quartier leur permet de réaliser des économies et de rentabiliser le projet ;*
- des ASL de « bloc » : les objectifs de l'aménageur en termes de mutualisation impliquent la création d'une ASL à l'échelle du « bloc » pour gérer le parking et les venelles entre les lots immobiliers ;*
- des ASL de lot : Dans le cas du premier « bloc » du secteur République mis en consultation par la SAMOA, les promoteurs candidats étaient libres de proposer une organisation juridique à l'échelle du lot. Les promoteurs candidats du lot prévoient une ASL au niveau du lot, pour gérer les cours communes et les locaux vélos ;*
- des copropriétés : l'équipe de maîtrise d'œuvre du secteur préconise de petites tailles de copropriété (cf. encadré précédent). Les copropriétés, à une plus grande échelle, prennent en charge la gestion des parties communes restantes.*

Ces différents facteurs expliquent l'existence d'une superposition de quatre strates de gestion, s'appliquant à différents périmètres : ASL de quartier, de bloc, de lot et copropriété.

Comme l'aménageur constate un empilement de structures juridiques sur ce premier bloc, ses orientations évoluent dès les consultations du « bloc » suivant : il est proposé d'intégrer ce qui relève des « ASL de lot » au sein de l'ASL prévue au niveau du bloc – les charges sont alors uniquement réparties entre les membres du lot dans ce cas-là. La superposition de ces différentes strates n'a donc pas été prévue initialement et résulte de choix des producteurs et de certains gestionnaires d'infrastructures.

Figure n°6 : Le Futur quartier République à Nantes : imbrication de quatre strates de gestion. Source : Fonds de plan : plan masse AJOA Schorter), 2018 / réalisation personnelle, 2022.



Hormis l'ASL, d'autres organisations juridiques, dédiées à l'animation ou la gestion immobilière sont créées « par le haut » et peuvent se superposer à la copropriété, comme les associations de loi 1901 ou les sociétés coopératives d'intérêt collectif⁶⁹ dans un souci d'intégration de l'impératif participatif dans la gestion du quartier et de la résidence. L'association permet notamment de représenter les locataires, parfois qualifiés par les acteurs interrogés de « sans voix » de la copropriété. Plus que le conseil syndical, cette structuration en association serait une manière de « structurer une communauté habitante » :

69 Sur ce point, voir le chapitre 7 de la thèse de S. Dinh et notamment la section portant sur les prescriptions juridiques.

« On se fait notre association, qui aura pour vertu de prendre en gestion cela, mais c'est une association toute bête de résidents (association 1901) qui pourrait même accepter des voisins. La problématique de la copropriété ou des ASL, c'est que ce ne sont que des propriétaires qui sont membres. Le locataire est ignoré et le voisin encore plus superbement ignoré. L'avantage d'une association de quartier, c'est que quiconque va payer la cotisation et adhérer au statut peut être membre. Ça ouvre les possibles » (AMO en immobilier nantais, entretien réalisé en 2022.)

Il s'agit bien dans ce cas-là d'une association créée « par le haut »⁷⁰ à l'initiative du promoteur et de son équipe de prestataires.

DANS LES COULISSES DES LOGIQUES ET PRATIQUES PROFESSIONNELLES RELATIVES À LA PRODUCTION JURIDIQUE DES COPROPRIÉTÉS NEUVES ÉTUDIÉES

Ce moment de la fabrique du droit est crucial car il fige l'organisation juridique pour un temps. En effet, les règlements de copropriétés sont souvent très difficiles à faire évoluer par la suite et sont structurants dans l'organisation de l'ensemble immobilier⁷¹. Nous montrons ici que ces organisations juridiques complexes résultent des négociations, intérêts et logiques de plusieurs champs professionnels impliqués dans la production résidentielle. Pour cela, nous précisons les enjeux et stratégies des aménageurs, promoteurs mais aussi syndics gestionnaires dans le montage juridique des ensembles immobiliers étudiés.

Une relative distance vis-à-vis de la copropriété pour les acteurs producteurs

Contrairement aux gestionnaires immobiliers professionnels, ceux qui produisent la ville (ici aménageurs et promoteurs principalement) n'ont *a priori* pas une connaissance approfondie des enjeux techniques et ju-

70 D'autres associations habitantes, à l'échelle de la résidence ou au-delà existent ou sont en cours de construction, à l'initiative des habitants du quartier.

71 Une modification du règlement de copropriété demande l'unanimité du syndicat ; ce qui s'avère souvent impossible à atteindre. Des travaux montrent néanmoins l'activation sociale du droit, propre au peuplement des copropriétés et la constitution de « légalités locales » (Leone, 2023) qui se superposent aux règles inscrites dans le règlement.

ridiques de la copropriété. Si des variations existent selon les parcours professionnels des enquêté-es, la plupart sont peu formé-es à la gestion immobilière⁷². La notion de « copropriété » peut renvoyer, dans leur imaginaire professionnel, à des difficultés de gestion, à la rénovation énergétique de résidences existantes, et apparaît donc relativement décorrélée des enjeux de la production immobilière neuve. Les promoteurs abordent à la marge la question de la copropriété lorsqu'ils doivent définir les accès ou évaluer le montant des charges du programme avant de vendre les logements⁷³. Alors qu'un promoteur national qui construit sur le secteur de la Prairie-au-Duc mentionne la copropriété, celle-ci semble limiter les objectifs envisagés et apparaît comme une contrainte d'abord juridique. Un promoteur national partage ainsi son expérience de la livraison du projet Rivile, sur l'Ile de Nantes :

« On a présenté ce concept en AG [assemblée générale] de copropriété. Ça a été validé et accepté, et l'élément perturbateur et le déclenchement des problématiques, c'est la constitution après du Conseil syndical. En fait, il s'avère que vous voyez, quand vous faites une AG de copropriété, il y a une première AG qui valide le syndic et elle constitue un conseil syndical. Ce Conseil syndical après a les pouvoirs de gérer la copropriété et de prendre certaines décisions. Il s'avère qu'on avait deux [nom marketing qui désigne un sous-ensemble immobilier, correspondant à une copropriété], donc deux conseils syndicaux. Là, ce que vous ne maîtrisez pas, c'est ceux qui se présentent et qui sont élus au Conseil syndical. On s'est retrouvé avec un vote en première AG qui dit « oui, on valide les services de la conciergerie avec un montant de rémunération tous les ans, réparti dans les charges ». Et une fois que le Conseil syndical a été constitué, certains membres du conseil en ont profité pour remettre en question cette prestation et en ayant une volonté assez simple, qui était de revenir à une conciergerie lambda de prestations ».

(Promoteur national, programme Rivile sur l'Ile de Nantes, entretien réalisé en 2021)

72 Une chargée de projets à la SAMOA est juriste de formation ; sa compréhension des montages juridiques et sa capacité à dialoguer avec les notaires, géomètres et avocats l'identifient comme une experte sur les sujets de montage et de gestion du futur quartier République. Elle demeure un cas isolé.

73 Un montant des charges peu élevé pouvant constituer un argument lors de la commercialisation des logements.

Les opérations immobilières durables peuvent donc être imaginées dans un premier temps sans nécessairement prendre en compte les modalités du régime juridique. Le fonctionnement ordinaire de la copropriété – mal connu ou surtout mal anticipé par les promoteurs – peut ainsi remettre en question ce qui avait été imaginé au moment de la conception du projet immobilier.

Promoteurs, aménageurs et syndics : un travail partenarial en développement ?

La production d'opérations immobilières dont il s'agit d'anticiper de nouveaux modes de gestion se traduit sur le terrain nantais par l'émergence d'un travail partenarial entre certains aménageurs, promoteurs et syndics futurs gestionnaires des opérations. Gestionnaires immobiliers privés responsables de la gestion administrative, technique, financière et comptable des copropriétés, certains syndics apportent une expertise en gestion immobilière, dès les étapes initiales de conception des projets immobiliers.

Alors que certains gestionnaires syndics refusent de « faire du neuf », certains syndics se spécialisent dans la gestion de ces ensembles immobiliers neufs complexes, qui représentent un segment de marché important dans un territoire où la promotion immobilière est dynamique⁷⁴. Ces syndics professionnels sont implantés depuis plusieurs décennies et identifiés comme des syndics indépendants et familiaux. Composées d'une trentaine à plus d'une centaine de salariés, ces entreprises exercent différents métiers (syndic de copropriété, gestion locative, location et vente de logements) à l'échelle de l'agglomération nantaise, et pour certaines, dans d'autres villes voisines (Rennes, Saint-Nazaire, Guérande). Ces syndics familiaux indépendants tendent à occuper des places de plus en plus importantes à Nantes.

Depuis la seconde moitié des années 2010⁷⁵, des promoteurs prennent l'habitude de les solliciter au moment des réponses aux appels d'offres, sans que ce soit un critère imposé par les aménageurs :

74 Les échanges entre promoteurs et syndics s'expliquent également par la possibilité pour les uns comme les autres d'être mutuellement des apporteurs d'affaires : le promoteur a le pouvoir de désigner les syndics provisoires des nouvelles copropriétés ; les syndics, bien implantés dans la gestion immobilière, les transactions en cours et les évolutions à venir des programmes existants peuvent identifier du bâti ou du foncier disponibles.

75 Entretien avec Isabelle C., responsable innovation, Cabinet Martigny Syndic, réalisé en mars 2022.

« C'est devenu un réflexe pour les promoteurs de solliciter des syndicats. Je pense que c'est apprécié par les aménageurs, mais ce n'est pas forcément une obligation de mettre le syndic dans un groupe de travail. (...) C'est peut-être un gage supplémentaire de confiance, je pense, qui peut être perçu par les élus, qui montre que le promoteur, il réfléchit sérieusement et pas juste un truc qu'on va acheter, enfin, qu'il va payer pour mettre en place et c'est tout derrière. Montrer qu'il y a une réflexion sur la durée enfin, nous ça ne nous intéresse pas en tant que syndic de faire une usine à gaz. »

(Entretien avec une salariée du syndic Cabinet Martigny, réalisé en 2022).

Syndics et études urbaines

Issu du même programme de recherche du PUCA, un rapport récent propose une socio-histoire et une description du groupe professionnel des syndicats, qui se décline en trois segments : cabinets indépendants, groupes depuis les années 1970 et nouveaux entrants issus de l'économie numérique (Barnhusen et al. 2023). Selon cette recherche, les cabinets indépendants mettent l'accent sur une « culture » propre à l'entreprise, et valorisent une vision du métier basé sur le « conseil » et non uniquement l'exercice gestionnaire du métier ; en cela, ils construisent un discours en opposition aux grands groupes. Ceux-ci, comme Foncia, Nexity, Citya qui figurent parmi les grandes enseignes de syndicats professionnels, fondent leur croissance sur le rachat de cabinets indépendants. Si l'activité de syndic en elle-même n'assure qu'un revenu relativement faible, elle offre une source stable de revenus et est souvent couplée à d'autres activités immobilières (gestion locative, transaction).

Identifiés comme des experts de la gestion des immeubles, ces syndicats nantais apportent d'abord une expertise juridique : ils aident à la rédaction des pièces juridiques pour alerter ou simplifier les choix de montage juridique. Ils conseillent aussi la future gestion technique de la copropriété : calcul prévisionnel et optimisation des charges à venir, anticipation des flux, localisation et gestion des accès, localisation des compteurs et des locaux techniques pour en favoriser le fonctionnement, etc. Ce travail d'anticipation de la gestion comprend aussi des conseils sur l'intégration de certaines fonctions qualifiées de « nouveaux usages » à l'immeuble.

Isabelle C. a par exemple été recrutée en tant que « responsable innovation » chez Cabinet Martigny Syndic. Sans avoir de formation en gestion immobilière, elle occupe depuis quelques années un poste consacré à la veille et à l'expérimentation.

« On accompagne le promoteur pour essayer de monter un... donner un esprit, donner vie à ce programme-là. Au-delà de l'architecture, c'est cette communauté habitante... : comment est-ce qu'on la fédère ? Puisque maintenant, c'est systématiquement dans le cahier des charges d'apporter une réponse sur le lien social, d'apporter une réponse sur la maîtrise des consommations énergétiques. Et alors il y a en effet le bâti, mais il y a aussi derrière les usages »

Entretien avec Isabelle C., responsable innovation, Cabinet Martigny Syndic⁷⁶, réalisé en mars 2022

Ainsi, en tant que représentante du futur syndic, elle propose des solutions pour « donner vie au programme » : recours à l'agence Ville & Partage⁷⁷ pour accompagner la « communauté habitante » à se constituer, se rencontrer et s'engager dans des projets collectifs ou mettre en place de services (mobilité, conciergerie).

La participation des syndics dès l'amont des projets est perçue comme un gage de confiance pour l'aménageur. Ils sont parfois présents auprès des promoteurs dès les concours, afin de rassurer les collectivités et aménageurs sur le fonctionnement dans la durée de l'ensemble immobilier, de « crédibiliser les choix » des promoteurs, comme le dit le directeur d'un syndic nantais indépendant⁷⁸. À la différence de syndics dits « de promotion », filiales de groupes de promotion, qui peuvent être décriés pour leur rapport de soumission aux promoteurs immobiliers, ils seraient davantage en mesure de rassurer collectivités et ménages particuliers.

Ce travail partenarial peut prendre la forme de conseils (notamment juridiques) non rémunérés (présence à des réunions, relecture de l'offre et des règlements de copropriété) en échange de l'assurance d'être nommé syndic gestionnaire de la future opération immobilière. Il s'agit dans des cas plus rares de missions rémunérées d'expertise, à titre de prestations de conseil. Le syndic Cabinet Dupontoix a récemment développé un département consacré au conseil à destination des promoteurs et des amé-

76 Dans un souci d'anonymisation, le nom du syndic a été modifié.

77 Dans un souci d'anonymisation, le nom du syndic a été modifié.

78 Entretien avec un gérant du syndic Cabinet Dupontoix, réalisé en 2022.

nageurs. Les services de conseil constituent une intervention en amont de la temporalité ordinaire du syndic puisqu'il s'agit de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) auprès de promoteurs dans le cas de projets immobiliers et urbains en cours de conception. Le cabinet est par exemple nommé « AMO gouvernance » d'un grand projet immobilier ou « AMO gouvernance, services et bas carbone » d'un projet d'aménagement nantais, en amont des consultations de promoteurs. Dans ce dernier cas, l'aménageur fait appel au Cabinet Dupontoix pour « se poser les bonnes questions », en termes de « modalités de gestion » et de « services » du futur quartier de plus de 1000 logements, qui accueillera aussi des bureaux, des surfaces commerciales et des équipements publics⁷⁹. Cette mission comprend la rédaction des statuts de la future association syndicale libre de quartier et l'identification de services et espaces collectifs privés qui peuvent être partagés au niveau du futur quartier (parking, « maison pour tous », locaux communs et services). Ce pan de l'activité de l'agence immobilière consacré à l'assistance à maîtrise d'ouvrage prend une place grandissante dans l'entreprise en termes de salariés mais surtout en termes de visibilité et de médiatisation du cabinet : intervention dans le cadre du réseau national des aménageurs, partenariats avec d'autres bureaux d'étude.

Un objectif commun : le souci d'une gestion efficace et économe

La gestion des dispositifs partagés au-delà des les habitants de la copropriété conduit les aménageurs et promoteurs à créer des instances « au-dessus » du périmètre de la copropriété, comme les associations syndicales libres (ASL) ou les associations foncières urbaine libres (AFUL). Cet élargissement d'infrastructures, services ou espaces dédiés aux habitants de la copropriété ou du lot immobilier, en plus des parties communes classiques (halls, couloirs, locaux techniques) pose des questions en termes de lisibilité et d'impacts sur les charges.

Dans ces nouveaux quartiers dits durables, les objectifs de gestion des professionnels sont de proposer plus de services, d'espaces en commun, d'infrastructures mutualisés au nom de la durabilité et de l'innovation, à différentes échelles au-delà de la copropriété, sans impliquer de dépenses publiques supplémentaires – ce qui nécessite de structurer des formes privées de gouvernance de quartier qui intègrent un objectif d'intérêt

79 Entretien avec un gérant du syndic Cabinet Dupontoix, réalisé en 2022.

général, ni trop faire augmenter les charges immobilières. Les modes de gestion programmés, qui doivent répondre à un impératif d'économies de moyens financiers et humains, s'avèrent complexes en termes d'organisations juridiques et de montages immobiliers, au détriment donc d'une logique de simplicité de la gestion, à rebours des préconisations des gestionnaires (cf. introduction du rapport). Dans le quartier République sur l'Île de Nantes (cf. exemple dans l'encadré ci-dessus), une réflexion est menée pour limiter l'impact des charges des différentes strates de gestion : les charges de l'ASL de quartier sont prévues pour être couvertes par la redevance de l'opérateur privé en charge de la production d'énergie ; les charges sont réparties au niveau du bloc, pour l'entretien des venelles et des parkings ; enfin, les jardins, locaux vélos et cours communes correspondent à des parties communes « classiques » au niveau du lot.

Les modes de gestion mis en place visent dans certains cas à pallier la gestion publique dans un contexte d'austérité budgétaire des collectivités locales. Cette évolution contraste avec les logiques d'aménagement prévalant dans les ensembles immobiliers des années 1960-1970, où la création de nombreux équipements et espaces publics s'accompagnait d'une moindre préoccupation pour la rationalisation des dépenses. Par exemple, l'entretien des venelles dans le quartier République est sous-traité à la responsabilité des collectivités pour être organisé par une ASL de « bloc ». Les plans de composition urbaine du secteur différencient trois statuts des espaces : les espaces publics, les espaces privés et les « espaces privés avec servitude de passage public » correspondant aux venelles (cf. Figure ci-contre).

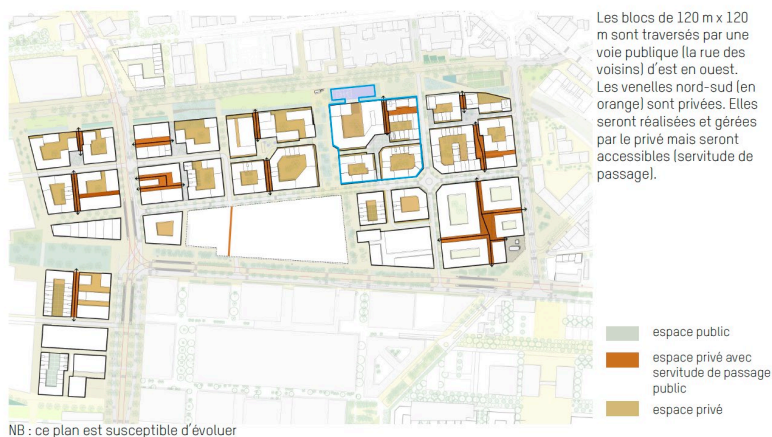
La conception et la gestion de ces venelles figurent au rang des « mutualisations » mises en place dans le quartier République. Il est précisé par l'aménageur et son équipe de maîtrise d'œuvre urbaine que la gestion y sera « privée, dans des modalités à définir à l'échelle du bloc » et qu'elles seront « non clôturées et accessibles en permanence aux piétons et modes actifs »⁸⁰. La gestion des venelles repose donc sur une prise en charge privée des frais de gestion et d'entretien urbains. Dans le cadre des consultations réalisées par l'aménageur auprès des promoteurs, le promoteur Atlantik Immobilier⁸¹ propose par exemple un mode de gestion pour les venelles piétonnes d'un futur ensemble immobilier : il suggère la création d'une association syndicale libre (ASL), commune à toutes les résidences

80 SAMOA, présentation de la consultation phase 2 République, blocs A et B, 2019.

81 Le nom de l'entreprise a été anonymisé.

Figure n°7 : le « Fonctionnement du quartier » République sur l'île de Nantes, les venelles comme des espaces privés d'intérêt public ? Source : cahiers de prescriptions urbaines et architecturales du secteur République, 2018

ESPACES PUBLICS / ESPACES PRIVÉS



du « bloc », qui contractualiserait ensuite un contrat de « prêt à usage »⁸² avec une (future) association habitante. Organe représentatif des occupants, et non uniquement des propriétaires, l'association permettrait, toujours d'après les promoteurs et autres consultants ayant participé à l'offre, de « fédère[r] l'ensemble des habitants pour les faire se rencontrer et participer autour d'espaces partagés et de projets communs »⁸³. Autrement dit, des dispositifs sont ici mis en place pour faire gérer les venelles par une association habitante. La proposition ne précise par par qui les charges d'entretien seraient assurées, habitants ou copropriétaires.

Pour pallier la gestion publique et compenser les charges générées par l'ajout de services et d'espaces mutualisés supplémentaires, un autre objectif partagé dans certains cas par les aménageurs, promoteurs et syndic

82 Les promoteurs détaillent, toujours dans l'offre, la définition du prêt à usage : un « contrat réel dans lequel une personne prête gratuitement une chose corporelle à une autre personne pour s'en servir à la charge par le preneur de la rendre en état après s'en être servi – régi par les articles 1874 du Code Civil, selon une durée prescrite par le contrat ».

83 Atlantik Immobilier, offre pour un lot du secteur République, p. 17.

interrogés est d'optimiser voire d'annuler les charges des ensembles immobiliers. Pour cela, différentes pistes sont expérimentées : programmer in fine une activité commerciale autonome du reste de la copropriété ; faire payer les habitant-es ; optimiser la gestion des espaces disponibles en imaginant des modalités de location.

L'anticipation du fonctionnement de ces copropriétés se traduit ainsi par la mise en place de « modèles économiques » autour des espaces et services partagés⁸⁴. En effet, l'entretien et l'animation de ces derniers peuvent reposer sur des prestations de services privés et donc la recherche d'une rentabilité par les entreprises qui fournissent ces services. Pour cela, une réflexion sur l'optimisation de ces parties communes supplémentaires peut être menée dès la conception des programmes. Un AMO consultant en immobilier fait le parallèle avec le recours aux plateformes locatives, pour rentabiliser les places de stationnement vides :

« Sous l'immeuble, il y a de la place disponible en journée et plus que 3 places de disponible ! Et donc là il faut dire qu'on mette en place de l'airbnb du stationnement dans les parkings des immeubles, avec des solutions comme Zenpark... Ça va rapporter de l'argent à la copropriété et ça va permettre d'apaiser et de mettre les voitures en-dessous ». (Entretien avec un AMO consultant nantais, 2022).

Certains syndic mènent une réflexion sur les conditions d'acceptabilité de ces coûts supplémentaires. Selon le syndic Cabinet Dupontoix qui participe à plusieurs projets concernés par l'élaboration de modèles économiques résidentiels, plusieurs principes doivent guider la mise en place de services résidentiels pour ne pas faire face aux refus de la part des habitant-es. En mobilisant une expérience menée dans un quartier neuf au nord de Nantes où ont été proposés des services, le syndic met en exergue l'importance d'un coût « juste » ou « raisonnable », qui ne dépasse pas un certain plafond par mois. Selon ce cabinet, l'intégration de services résidentiels de proximité devrait être financée par une charge locative d'environ 10 euros par mois et par logement⁸⁵ - montant qui a pourtant été refusé dans le cas de Rivîle sur l'Ile de Nantes. Le même syndic prône une adéquation entre ceux qui payent et ceux qui bénéficient du service. Dans le cas du programme Rivîle conçu au début des années 2010 dans le secteur

84 Sur ce point, voir le chapitre 7 de la thèse.

85 Dans le même atelier, le syndic précise que ce montant correspond à une somme acceptable, qui pourra toutefois monter jusqu'à maximum 20 euros par mois et par logement.

de la Prairie-au-Duc, une des erreurs dans le fonctionnement des services de conciergerie intégrés aurait été, selon ce même syndic, de ne pas faire de distinction en termes de prestations de services entre des ménages habitants qui contribuaient *via* leurs charges et des ménages voisins de l'opération qui pouvaient bénéficier de services identiques, sans fournir la même contribution financière. Il défend donc le principe suivant : un socle de charges locatives qui intègrent un surcoût lié à l'offre de services, et qui sont les mêmes pour les ménages propriétaires ou locataires, dans le parc privé comme dans le parc locatif social ; un coût supplémentaire « à la carte » pour certains services proposés. Selon cette logique, tous les ménages payent une somme par mois, qu'ils utilisent le service ou pas ; charge ensuite au syndic prestataire de services résidentiels de concevoir une offre adaptée aux ménages, en matière de fréquence et de type d'animations, à faire varier selon les cibles de population concernées afin de s'adresser à toutes et tous.

Les opérateurs observés essayent de proposer plus (de services, d'espaces en commun, d'infrastructures mutualisées au nom de la durabilité et de l'innovation) tout en ayant le souci de ne pas (trop) faire augmenter les charges. Cette surenchère programmatique et organisationnelle dans les propositions immobilières a des répercussions sur les copropriétés produites. Quels sont les effets des objectifs initiaux de conception et des montages économiques, juridiques et immobiliers qui en découlent sur le fonctionnement des copropriétés créées ? Compte tenu des spécificités des ensembles immobiliers étudiés, comment les professionnels aménageurs et promoteurs font-ils évoluer leurs rapports à la gestion à venir ? Nous avons vu que des attentes supplémentaires en termes de gestion émergent, notamment du fait de la multiplication d'objets et d'espaces de statut privé mais d'intérêt commun à l'échelle du quartier, ; dont ni la gestion publique, ni la gestion immobilière privée ordinaire ne sont des évidences.

the 1990s, the number of people in the UK who are employed in the public sector has increased by 1.5 million, from 2.5 million in 1980 to 4 million in 1998 (Department of Health 1999). The number of people employed in the health sector has increased by 1.2 million, from 2.2 million in 1980 to 3.4 million in 1998.

There is a growing emphasis on the need to improve the efficiency of the health service, and to ensure that the health service is able to meet the needs of the population in a cost-effective manner. This has led to a number of initiatives, including the introduction of the Health Service Act 1990, the Health Service Act 1997, and the Health Service Act 1999. These initiatives have led to a number of changes in the way the health service is organised and managed, and to a number of changes in the way the health service is funded.

One of the key challenges facing the health service is the need to improve the efficiency of the health service, and to ensure that the health service is able to meet the needs of the population in a cost-effective manner. This has led to a number of initiatives, including the introduction of the Health Service Act 1990, the Health Service Act 1997, and the Health Service Act 1999. These initiatives have led to a number of changes in the way the health service is organised and managed, and to a number of changes in the way the health service is funded.

One of the key challenges facing the health service is the need to improve the efficiency of the health service, and to ensure that the health service is able to meet the needs of the population in a cost-effective manner. This has led to a number of initiatives, including the introduction of the Health Service Act 1990, the Health Service Act 1997, and the Health Service Act 1999. These initiatives have led to a number of changes in the way the health service is organised and managed, and to a number of changes in the way the health service is funded.

One of the key challenges facing the health service is the need to improve the efficiency of the health service, and to ensure that the health service is able to meet the needs of the population in a cost-effective manner. This has led to a number of initiatives, including the introduction of the Health Service Act 1990, the Health Service Act 1997, and the Health Service Act 1999. These initiatives have led to a number of changes in the way the health service is organised and managed, and to a number of changes in the way the health service is funded.

One of the key challenges facing the health service is the need to improve the efficiency of the health service, and to ensure that the health service is able to meet the needs of the population in a cost-effective manner. This has led to a number of initiatives, including the introduction of the Health Service Act 1990, the Health Service Act 1997, and the Health Service Act 1999. These initiatives have led to a number of changes in the way the health service is organised and managed, and to a number of changes in the way the health service is funded.

One of the key challenges facing the health service is the need to improve the efficiency of the health service, and to ensure that the health service is able to meet the needs of the population in a cost-effective manner. This has led to a number of initiatives, including the introduction of the Health Service Act 1990, the Health Service Act 1997, and the Health Service Act 1999. These initiatives have led to a number of changes in the way the health service is organised and managed, and to a number of changes in the way the health service is funded.

One of the key challenges facing the health service is the need to improve the efficiency of the health service, and to ensure that the health service is able to meet the needs of the population in a cost-effective manner. This has led to a number of initiatives, including the introduction of the Health Service Act 1990, the Health Service Act 1997, and the Health Service Act 1999. These initiatives have led to a number of changes in the way the health service is organised and managed, and to a number of changes in the way the health service is funded.

PARTIE 3

**GÉRER ET ACCOMPAGNER
LES COPROPRIÉTÉS DES
QUARTIERS DITS DURABLES
ET LEURS HABITANT·ES**

PRODUIRE ET GÉRER DES COPROPRIÉTÉS DANS LES QUARTIERS DITS DURABLES : ÉVOLUTION DES PRATIQUES PROFESSIONNELLES ET DÉVELOPPEMENT DE LA « MISE EN USAGE »

Les différents projets urbains et immobiliers étudiés se déploient sur plusieurs années et les entretiens auprès des opérateurs immobiliers et des aménageurs révèlent un apprentissage, une acculturation progressive aux éventuels problèmes de gestion à travers des retours d'expériences et des ajustements des pratiques au fur et à mesure de l'avancée des projets. Les évolutions des cahiers des charges (cf. partie 1) soulignent le processus itératif : expérimentation juridique et test de montage immobilier ou de modèle économique, puis adaptation des modes de gestion pertinents aux services, infrastructures et espaces proposés.

Des dispositifs de suivi des ensembles immobiliers : la « mise en usage » des nouveaux quartiers sur l'île de Nantes

Sur l'île de Nantes, le sujet de la gestion mais aussi de la « mise en usage » du nouveau quartier a émergé chez l'aménageur au fur et à mesure de l'avancement du projet. Entre le développement du secteur de la Prairie-au-Duc et celui du secteur plus récent République, les discours, préconisations et intérêts de la SAMOA vis-à-vis de la future gestion évoluent. La SAMOA a d'abord incité les promoteurs à proposer des usages et services nouveaux dans ses premiers cahiers des charges, à eux ensuite d'en imaginer et planifier les modalités de fonctionnement, de gestion et d'animation. S'interrogeant sur l'après-livraison, la SAMOA lance en octobre 2016 une étude d'AMO sur les usages dans les opérations immobilières du projet de l'île de Nantes, notamment pour faire un état des lieux de ce qui existe, alors que le secteur est encore en cours de construction :

« La SAMOA a pour objectif, au-delà de la phase de conception, de s'assurer de la mise en place de ces usages pour donner toutes les chances de réussite et de pérennité aux projets ; elle souhaite pour cela travailler davantage avec les gestionnaires (syndics de copropriétés notamment) et se doter d'outils de suivi adaptés. Ce travail est d'autant plus urgent que plusieurs opérations offrant des usages partagés sont en cours de chantier »⁸⁶.

86 SAMOA, cahier des charges mission AMO Usages, p. 11.

Ainsi, à l'occasion du lancement de cette mission, l'aménageur manifeste un intérêt pour intervenir davantage en aval, « au-delà de la phase de conception ». Des gestionnaires professionnels (syndics et bailleurs sociaux) sont intégrés à divers ateliers de travail. Le rôle de la SAMOA est alors interrogé en particulier quant à la gestion de dispositifs (espaces, services, réseaux) collectifs mais privés, qui sont fréquemment proposés et conçus par les promoteurs sur l'île de Nantes. Plus que la gestion urbaine et immobilière en général, la SAMOA est attentive à l'anticipation de la gestion de *certaines* espaces et services : les espaces et infrastructures partagés, collectifs mais privés, partagés à l'échelle de la copropriété ou du quartier. Le défi est de mettre en place des dispositifs dits innovants qui demeurent gérables dans le temps, pas de remettre en question les activités ordinaires d'entretien et de maintenance des syndics et bailleurs gestionnaires professionnels. Sans se substituer, ni à la gestion publique, ni à la gestion privée – la copropriété demeurant a priori hors de leur périmètre d'intervention, la SAMOA engage une réflexion en termes de « SAV [service après-vente] de ce qui est conçu »⁸⁷.

L'aménageur met donc en place des outils de suivi de la gestion et de l'animation. Ainsi, les promoteurs doivent remplir un formulaire « ambitions de l'opération » et détailler les moyens mis en œuvre pour respecter les prescriptions du « socle commun » énoncées par l'aménageur mais aussi les moyens mis en œuvre pour les ambitions spécifiques à l'opération, au stade de la conception, de la livraison mais aussi un an après la livraison du programme. Au moment des consultations sur les lots immobiliers à céder, de plus en plus de questions de la part de l'aménageur aux promoteurs portent sur la mise en œuvre et le fonctionnement effectif des programmes, une fois livrés. De plus, la SAMOA exige de lire les règlements de copropriété lorsqu'ils sont formalisés afin de vérifier le contenu et la formalisation des montages juridiques.

Une autre nouveauté par rapport au secteur de la Prairie-au-Duc est la création d'une contribution à la « mise en usage »⁸⁸ du quartier République. Ce terme de « mise en usage » répondrait à plusieurs enjeux propres à la création d'un quartier neuf. L'aménageur exige une participation financière aux promoteurs, du fait du contexte spécifique de production d'un quartier ex nihilo, dans un environnement urbain également en

87 Entretien avec une responsable de la SAMOA, réalisé en 2022.

88 SAMOA, novembre 2018, Quartier République, Lots A1B, A1c, A1d-1, A2b-1, A2d, Consultation de maîtres d'ouvrage, Programme et conditions de réalisation (phase candidatures), p. 13.

mutation (installation voisine d'un nouvel hôpital métropolitain, nouvelles lignes de tramway). Il s'agit de contribuer à la communication autour du projet, la facilitation de la cohabitation entre nouveaux habitants et chantiers, de proposer des « aménités » minimales en attendant la finalisation du quartier. Un dernier objectif compris dans cette définition de la « mise en usage » n'est pas propre au contexte de projet urbain neuf, mais est spécifique au cas de l'Ile de Nantes, compte tenu des nombreuses innovations immobilières proposées : « l'accompagnement des futurs usagers dans l'appropriation de dispositifs et d'usages nouveaux »⁸⁹. Il est demandé à chaque opérateur, pour que l'aménageur coordonne la réponse à ces besoins, de pourvoir une enveloppe financière de 10 euros HT/m² de surface de plancher (sur les logements libres, bureaux et activités) tout en précisant que « la forme que prendra *in fine* la contribution de chaque opérateur reste à déterminer ». Ces recettes ne sont pas dédiées à un équipement ou une mission prédéfinie par l'aménageur, mais permettent de constituer une réserve financière, susceptible de pourvoir des actions coordonnées à l'échelle du quartier par l'aménageur.

L'aménageur nantais poursuit ainsi un objectif de bon fonctionnement et de « service après-vente » des quartiers produits, qu'il manifeste en engageant des investissements en termes d'ingénierie d'accompagnement et de gestion future. La « mise en usage » de l'Ile de Nantes relève d'un suivi de la mise en œuvre et de la pérennisation des nombreuses expérimentations en matière d'usages, qui caractérisent le projet urbain vitrine de l'agglomération nantaise.

Des acceptions variées de la « gestion » : un gradient de la gestion technique et immobilière à l'animation ?

Ces outils et dispositifs sont révélateurs des acceptions de la « gestion » par les producteurs. L'intégration du temps de « l'après-livraison » dans le domaine de compétences de certains aménageurs et promoteurs se traduit par l'identification de plusieurs sujets à traiter : ils considèrent cette phase d'un point de vue fonctionnel, technique et financier, mais aussi d'un point de vue politique et urbain - gestion de proximité, animation

89 SAMOA, novembre 2018, Quartier République, Lots A1B, A1c, A1d-1, A2b-1, A2d, Consultation de maîtres d'ouvrage, Programme et conditions de réalisation (phase candidatures), p. 13. Les exemples donnés sont les suivants : bonne maîtrise des performances énergétiques, gestion des déchets et bio-déchets, mutualisation du stationnement, appropriation de *frontages* en pied d'immeuble, espaces et services partagés à toutes les échelles... ».

sociale, vie collective de quartier et accompagnement des usages. Cette démarche de « mise en usage » indique que des objectifs et donc des activités d'animation s'ajoutent, en plus de la gestion courante, aux activités encadrées et mises en place par l'aménageur pour accompagner le fonctionnement du quartier.

Cet objectif d'animation des quartiers neufs produits se retrouve chez certains aménageurs et promoteurs et semble présider par rapport à un objectif de prévention de la dégradation de la gestion. La plupart des discours des aménageurs sont peu orientés en faveur de la prévention par rapport aux risques de dégradation des copropriétés ; le seul aménageur qui évoque ce risque est celui opérant dans la commune de Saint-Herblain, une commune qui comprend des copropriétés dégradées et dans laquelle les élus sont attentifs à ces enjeux. Dans ces quartiers neufs, il s'agit de susciter des relations de voisinage, qui aboutirait à une vie collective dynamique et harmonieuse dans des immeubles denses et mixtes socialement, qui pourraient laisser présager de tensions de voisinage (Piganiol 2017; Valegeas 2014b). Cette anticipation des conflits de voisinage est d'autant plus importante que les premiers temps des quartiers neufs sont soumis aux aléas des chantiers, dans le quartier mais aussi potentiellement dans l'immeuble et le logement, du fait des fréquentes malfaçons des résidences neuves. Comme d'autres aménageurs et promoteurs, un des enjeux est de surmonter « l'épreuve du neuf » (Le Garrec et Leroy 2023), dans un contexte de difficultés inévitables au moment de la livraison et de la mise en route des copropriétés et du quartier. L'existence d'une vie de quartier conviviale pourrait atténuer cette expérience habitante parfois « désenchantée » des premiers mois (Aimé 2018).

La complexité du fonctionnement des copropriétés dites durables n'est pourtant pas occultée par les acteurs interrogés. Comment faire avec et la minimiser, sans toutefois revenir sur les choix structurels qui la sous-tendent ? Quels sont les dispositifs mis en place par les acteurs professionnels publics et privés pour anticiper la gestion de ces copropriétés neuves complexes ? Pour cela, l'aménageur imagine une intervention directe mais aussi des objectifs qui sont transférés aux promoteurs. Cette attention portée à la gestion et au souci de « mettre en place des dispositifs gérables » se répercute sur les attentes vis-à-vis des promoteurs, qui se voient transférer une partie de l'accompagnement des futures copropriétés. Ils ont recours à des prestataires privés, en termes d'accompagnement à la mise en œuvre et à la mise en usage de ces projets immobiliers, multipliant l'intermédiation professionnelle qui gravite autour des projets.

GESTIONNAIRES IMMOBILIERS ET NÉBULEUSE DE PRESTATAIRES PRIVÉS

Qui gère effectivement ces copropriétés, aussi bien sur le volet technique et comptable qu'en ce qui concerne les nouvelles activités et dimensions soulignées et spécifiques à la production contemporaine de la ville durable ?

Les syndicats gestionnaires, opérateurs centraux de la gestion

Les syndicats de copropriété professionnels sont toujours présents en tant que gestionnaires des ensembles immobiliers étudiés. Dans certains cas, ces nouveaux ensembles immobiliers leur permettent d'étendre leurs activités et leur périmètre d'intervention dans la production et la gestion de la ville et du logement.

Les syndicats endossent parfois un rôle d'« animateurs » des futures copropriétés. Chez Cabinet Martigny, un des dirigeants estime que le syndic doit assurer un rôle « d'animateur » dans l'immeuble, et serait « garant d'un lien social » qui perdure, surtout dans le cas du logement neuf qui se caractérise par une part importante de locataires et un fort turn-over ; pour que les « usages » imaginés par les promoteurs, en réponse aux attentes des collectivités et des aménageurs nantais perdurent, l'implication du syndic lui semble indispensable⁹⁰. « Chez Cabinet Bassemont & Richet, nous cultivons la notion de bien commun et accompagnons le vivre-ensemble, c'est le cœur de notre activité de syndic, elle nous passionne » : c'est la phrase qui introduit un autre cabinet de syndic dans une publication d'offre de poste de gestionnaire de copropriété. Ainsi, ce dernier syndic a été impliqué dans le processus de conception du programme Puzzle dans lequel une partie des logements sont en « habitat participatif ». Julia N., salariée de ce syndic nantais décrit ainsi les évolutions du métier de syndic, dans le cas des immeubles neufs produits à Nantes :

« Au fil du temps, il n'y a jamais une compétence qui vient en remplacer une autre. Vous devez toujours être un bon gestionnaire juridique, un bon gestionnaire administratif, un bon gestionnaire financier et bien sûr un bon gestionnaire technique. Ça, quoi qu'il m'arrive, le métier, il reste le même. Effectivement, aujourd'hui, sur les immeubles neufs, ça demande un engouement et des prédispositions sur la com-

90 Entretien avec un responsable du syndic Cabinet Martigny, réalisé en 2022.

munication, l'accompagnement, l'animation... qui sont évidemment plus prégnantes et ça, c'est indéniable. C'est-à-dire que vous allez intégrer dans votre mission de syndic la notion d'animation ou de facilitateur d'une communauté occupante ; d'accompagnement... Certainement beaucoup plus prégnant que sur un immeuble classique, parce que la réussite finalement de cet immeuble-là, du vivre ensemble, du lien que les gens vont créer, il va nécessairement passer par un investissement, par une implication et un engagement du gestionnaire ».

(Entretien avec Julia N., gestionnaire immobilier, cabinet de syndic Bassemont et Richet, réalisé en février 2022)

Julia N. pointe la nécessité d'une adaptation du métier de syndic gestionnaire à ces nouveaux produits immobiliers – via des activités de communication, d'animation au-delà de la gestion technique. Dans le cas de la résidence Puzzle sur l'Île de Nantes, Julia N. a par exemple animé régulièrement des réunions avec un groupe d'habitants pendant plusieurs années, pour les associer à la rédaction du règlement de copropriété et à l'anticipation de la gestion de l'immeuble⁹¹. Pour le programme Panoramik, le syndic a accompagné la compréhension des règlements juridiques auprès des copropriétaires et la prise en main des espaces partagés conçus par le promoteur, notamment l'utilisation d'un petit budget provisionné par le promoteur pour l'aménagement et l'appropriation de ces espaces, à destination des futurs copropriétaires des deux immeubles du lot immobilier. Pour ce syndic, ce travail durant le processus de conception n'est pas rémunéré mais est considéré comme une « anticipation en amont », c'est-à-dire le gage d'être nommé syndic provisoire mais aussi d'en apprendre davantage sur certains sujets, comme le « bas-carbone » par exemple. Le futur syndic du programme Harmonîle, le Cabinet Dupontoix, est aussi gestionnaire exploitant de la résidence senior intégrée dans la résidence. Il occupe donc de fait un rôle d'animateur gestionnaire temporaire de la salle commune qui est partagée entre les résidents seniors et le reste de l'immeuble.

De plus, le syndic Cabinet Dupontoix a ainsi mis en place une application qui traite de la gestion immobilière de l'immeuble mais fonctionne aussi comme une plateforme pour accéder à des services individuels. L'application remplit plusieurs fonctions : relation avec le gestionnaire immobilier, services et gestion des droits d'accès à différents espaces de la résidence

91 Entretien avec une responsable du Cabinet Bassemont & Richet, réalisé en 2022.

(parking, coworking, casiers...). Cette fonction d'animation parfois occupée par le syndic peut donc se traduire par une présence numérique mais aussi humaine avec la présence ponctuelle d'une « concierge ». Certains syndics rencontrés fournissent une offre de services résidentiels, en plus de leur métier de gestionnaire immobilier.

Un recours de plus en plus courant à des prestataires extérieurs de services spécialisés ?

Dans certains cahiers des charges des aménageurs étudiés, une demande explicite d'ingénierie spécialisée est exigée des promoteurs, comme expertise complémentaire nécessaire pour mettre en œuvre et anticiper le fonctionnement des opérations résidentielles, et en particulier des dispositifs partagés qui sont prévus. Ainsi, dans le cas de la ZAC Doulon Gohards à Nantes, l'aménageur Nantes Métropole Aménagement demande aux promoteurs candidats d'indiquer explicitement dans leurs offres la composition générale de l'équipe ; il est attendu des promoteurs qu'ils mobilisent « une expertise spécifique pour garantir la mise en œuvre et le fonctionnement ultérieur des principes de mutualisation à l'échelle de l'opération (notaire, syndic, géomètre, juriste, maîtrise d'usage »⁹². Les cahiers des charges des aménageurs jouent donc un rôle explicite « d'appel à compétences » (Biau 2018)⁹³.

La demande publique de « mise en usage » exprimée dans les cahiers des charges génère un intérêt des promoteurs privés à faire appel à des prestataires spécialisés, en plus des gestionnaires de copropriété. Au gré de leurs réseaux professionnels, de partenariats tacites ou affichés ou de suggestions de l'aménageur, les promoteurs choisissent les gestionnaires et les prestataires et proposent des méthodes et dispositifs qui témoignent d'un souci pour l'après-livraison. Des prestataires privés sont par exemple sollicités par les équipes de maîtrise d'ouvrage pour assurer des missions spécifiques : exploiter le stationnement mutualisé⁹⁴, fournir

92 Nantes métropole Aménagement, Fragment Gohard nord 1^{ère} phase, règlement de la consultation, ZAC Doulon-Gohard Commune de Nantes, novembre 2019, p. 8/18.

93 Selon V. Biau, qui s'appuie sur les travaux de V. Claude, l'appel à compétences est une « injonction à l'élaboration et à la diffusion de savoirs nouveaux construits dans la négociation entre experts relevant de disciplines technico-scientifiques diverses, entre individus provenant de diverses positions dans la chaîne des acteurs ».

94 La question du stationnement mutualisé n'a pas fait l'objet d'une enquête approfondie dans le cadre de ce rapport. Soulignons toutefois que dans certains projets, les propositions des promoteurs lauréats pour gérer le stationnement reposent sur une

des services de conciergerie, gérer des vélos partagés, etc. La résidence Quadreum à Saint-Herblain concentre un grand nombre de services, financés temporairement par le promoteur du programme. Au sein d'un quartier nouvellement construit à Saint-Herblain, Quadreum est un programme immobilier de plus de 90 logements et de plusieurs bâtiments qui compte de nombreux services, imaginés par le promoteur immobilier, un grand promoteur national, et assurés par différents prestataires. Il comprend une terrasse partagée sur un des toits avec une serre et dont un accompagnement professionnel est prévu par Votre parcelle Vivante⁹⁵, une association spécialisée dans l'agriculture urbaine. Dans le hall, des casiers connectés sont installés et sont associés à un service de « conciergerie connectée » qui repose aussi sur une interface numérique et des permanences physiques ponctuelles ; le tout est exploité par une entreprise spécialisée dans la conciergerie d'entreprise. Un local vélo, à l'entrée du programme, compte cinq vélos électriques partagés disponibles à la réservation via une application. Enfin, un gestionnaire privé est consacré à la mutualisation des places de parking, exigée par l'aménageur. D'après une responsable du syndic gestionnaire de l'opération, ces services représentent « un coût énorme » ; elle n'avait jamais vu une résidence avec autant « d'usages » et services depuis son arrivée au sein de l'entreprise de gestion en 2017 (cf. encadré ci-contre).

gestion assurée par un opérateur privé spécialisé, qui loue le volume du parking à un investisseur et qui facture un « droit à stationner » à l'AFUL existante à l'échelle du « bloc ».

95 Tous les noms d'entreprises mentionnés ici ont été anonymisés.

Soirée de présentation des nombreux services de la résidence Quadreum, extrait de carnet de terrain :

Le syndic gestionnaire désigné et le promoteur proposent d'organiser une « réunion de présentation des services de la résidence », un soir de semaine en mars 2022, quelques mois après la livraison du programme en octobre 2021⁹⁶. Pour cela, les prestataires privés exploitants des services sont sollicités pour expliquer leurs offres et le fonctionnement de celles-ci à tous les habitants de la résidence, propriétaires⁹⁷ comme locataires – une vingtaine d'habitants au début, mais d'autres rejoignent l'échange en cours de route.

Après une brève présentation de l'application consacrée à la gestion de la copropriété et utilisée par le syndic, chaque représentant des prestataires expose son service en quelques minutes à l'assemblée. La conciergerie permet aux habitants d'avoir accès à des services de pressing, de couture, de repassage, de livraison de colis, de livraison de panier de fruits et légumes – et cela, en partenariat avec des artisans « locaux » situés à 30 kilomètres maximum de la résidence. L'ensemble est payé au service, sans commission supplémentaire et via l'application. Les casiers connectés installés dans le hall permettent de déposer un manteau pour le pressing ou de récupérer des courses. Alors que la plupart des habitants semblent un peu perplexes et ne manifestent pas un enthousiasme franc, la représentante de l'entreprise annonce que l'objectif est de « répondre à vos besoins » ; elle ajoute qu'il y a actuellement une promotion sur la fabrication d'un double de clés et qu'elle affichera régulièrement des « codes promos » dans l'ascenseur de la résidence.

Puis, un chargé de projets de l'association Votre Parcelle Vivante présente « l'animation jardinage » prévue autour de la terrasse et de la serre dont le coût de l'animation est pris en charge par le promoteur. Il précise que le but est de « vous conduire vers l'autonomie » : « on est là pour vous accompagner, pour vous coacher (...) parce que c'est chez vous, c'est votre terrasse ». Si l'association est chargée d'accompagner les habitants a priori à « démarrer un projet de potager partagé », il affirme aussi qu'il n'y a « pas d'injonction à jardiner », qu'il y aura d'autres usages de la terrasse, et qu'un questionnaire sera lancé pour mieux connaître les at-

96 Carnet de terrain, observation de la réunion de présentation des services, mars 2022.

97 Dans cette résidence, des logements ont été vendus en accession sociale à la propriété, ce qui assure a priori la présence de propriétaires occupants dans un premier temps. Pourtant, d'après la responsable du syndic, il n'y aurait que 9 propriétaires occupants sur plus de 90 lots.

tentes de chacun et adapter la programmation, prévue à une fréquence d'une à deux interventions par mois pendant la première année.

Une représentante de l'entreprise qui gère les vélos électriques partagés présente ensuite l'offre, qui fonctionne de manière « très simple » avec un système de QRcode et d'inscription sur l'application. Elle ajoute bien que le service est gratuit la première année, qu'il s'agit de vélos « haut de gamme et électrique » alors qu'un Bicloo [vélo proposé en libre-service à la location par la ville de Nantes] coûte à la demi-heure. La responsable du syndic clarifie néanmoins la « gratuité » du service en indiquant que cela représentera des frais de maintenance et d'entretien dès l'année prochaine, qu'il faudra alors fixer « un prix juste pour tous les usagers », mais qu'il ne faut pas se « freiner cette première année ».

Le dernier service présenté est la gestion de la mutualisation du stationnement, qui génère de nombreuses discussions, interrogations et problèmes – contrairement aux autres services détaillés.

Après cette période informative, un temps est consacré à la « démonstration » des services : ouverture des casiers connectés, visite du toit terrasse ou essayage des vélos. La gestionnaire de la copropriété explique à des habitants qu'a priori la terrasse ne sera pas accessible en libre-accès : les clés seront d'abord confiées à l'association d'agriculture urbaine, puis éventuellement aux plus motivés et engagés dans les activités de jardinage. La soirée se clôt par un buffet offert par le promoteur et le syndic. La gestionnaire de la copropriété chez le syndic Cabinet Martigny explique lors d'une discussion qu'elle a maintenant l'habitude des services, qu'elle gère plusieurs résidences avec des services mais aux « esprits différents » : si une autre résidence dans le centre de Nantes est « plutôt mixité, se rencontrer et faire ensemble », la résidence Quadreum serait a priori « plutôt service pur et dur ».

La gestion de copropriétés répondant à des objectifs participatifs et durables génère une demande et une offre de services. En plus de la vente de prestations de services, d'autres prestataires sont sollicités par les promoteurs, et plus rarement les aménageurs, pour des missions d'accompagnement des futur-es habitant-es. Dans le cas de la résidence Quadreum mentionnée ci-dessus, un service d'accompagnement à l'agriculture urbaine est ainsi proposé, aux côtés d'autres prestations de services de conciergerie ou de partage de vélos électriques.

Figure n°8. Vélos et terrasse partagée de la résidence Quadreum, Saint-Herblain. Source : photographies personnelles, 2022



Ces prestataires accompagnateurs proviennent de secteurs professionnels variés : animation sociale, agriculture urbaine, habitat participatif, concertation, communication, etc.⁹⁸ Il s'agit pour la plupart d'entre eux d'une extension de leurs activités existantes. Ce pan spécifique d'accompagnement de projets immobiliers et urbains recoupe le développement d'une activité d'« assistance à maîtrise d'usage » (Fenker et Zetlaoui-Leger 2022). Ces prestataires ne sont pas tous acculturés au fonctionnement de la copropriété et le fonctionnement de l'immeuble est considéré avant tout au prisme des relations de voisinage. Une chargée de projet au sein d'une entreprise de concertation et de communication, qui réalise des missions « d'assistance à maîtrise d'usage » évoque ainsi sa représentation de la copropriété :

« Quand on a commencé à travailler sur les programmes immobiliers avec [un promoteur nantais], c'était de partir du constat qu'il y avait quand même cette unité de vie de la copro, qui était une dimension collective hyper intéressante avec pleins de voisins. Et que quand on parlait copro autour de nous, c'était vu comme un truc vraiment trop chiant. Tu as l'impression que c'est un agrégat de personnes qui râlent. (...) Mais l'idée c'est un peu de déconstruire cette copropriété, son rôle, ses possibles. C'est vrai que l'aspect copropriété ne donne absolument pas envie ; c'est étonnant quand on se requestionne sur ce que c'est une copropriété, c'est de la gestion collective quoi ! Un truc qui peut être chouette... donc remettre un peu du truc cool dans la copro ... »

(Entretien avec une chargée de projet, entreprise Co-echo, 2022)

Une partie d'entre eux envisagent le logement collectif au prisme de l'habitat participatif, qui constitue un horizon normatif de l'habiter ensemble⁹⁹. L'objectif est donc avant tout de faire participer les habitants, de porter attention aux sociabilités de voisinage dans le quartier et le logement, avant de prendre en compte l'organisation de la copropriété (conseil syndical, gestion courante, charges...). Les activités menées sont par exemple de se rencontrer entre futur-es voisin-es, de réfléchir ensemble à l'utilisation et la gestion des espaces communs, de faire connaître le quartier et ses commerces, etc. Pour le programme Harmonîle, livré en 2022, l'entreprise de communication et de concertation Co-echo est financée par le promoteur,

98 Voir sur ce point-là le chapitre 6 de la thèse sur « l'ingénierie du partage ».

99 Sur ce point, voir les rapports de l'équipe COOPRO, également lauréate du présent appel à projets de recherche sur les copropriétés.

dès la conception du projet et jusqu'à la première année après la livraison, pour déployer une démarche de « maîtrise d'usage ». De 2017 à 2023, Co-echo est chargée de « créer et animer la communauté habitante », intégrer les « futurs usagers » pour « co-construire » le projet, informer sur le projet, « créer du lien » entre les résident-es, dynamiser la vie du quartier.

Pour les professionnels assistants à maîtrise d'usage (AMU), certains indices marquent l'existence effective d'une « communauté habitante » : des outils de communication actifs comme des groupes whatsapp, la création d'une association, l'échange de services, l'organisation d'événements dédiés, l'animation des espaces disponibles. La « communauté habitante » ne serait donc pas spontanée mais résulterait d'une formalisation, voire d'une professionnalisation du système de voisinage.

À terme pourtant, il s'agit bien d'une démarche qui repose sur les habitants (une fois que l'AMU n'exerce plus de mission d'accompagnement) et qui est présentée comme étant volontaire et non obligatoire. Ces acteurs intermédiaires se placent à l'interface entre objectif d'intérêt collectif des attentes des aménageurs et gestion des espaces et services partagés des copropriétés ; leur intervention a toutefois vocation à disparaître une fois les habitant-es engagé-es dans une dynamique collective. Le financement des services et de l'accompagnement des copropriétés par les promoteurs est temporaire ; il s'étend généralement sur une voire deux années après la livraison. Un promoteur national souligne la fragilité d'un modèle dans lequel l'assurance d'une rémunération des services par les copropriétaires, après le pré-financement initial, est loin d'être assurée :

« En fait les gens, les copropriétaires oublient très vite. En fait, on s'aperçoit que tout ce qui est mis en place, tous ces services, ces usages... Tout le monde adhère et tout le monde est content et ça a une vraie force de mise en place de la copropriété et de créer du lien et de donner une dynamique. Et puis au bout d'un an de cette dynamique... (...) ils oublient vite en disant « ça y est, nous, on se connaît tous, pourquoi on payerait ? » Ils oublient tous que c'est parce qu'il y avait tout ça que le lien social s'est créé et qu'il y a toute cette entente. Donc il faudrait-il faut qu'on réussisse à faire en sorte que ça ne se limite pas à être un déclencheur et un moteur de mise en route de ce truc pour disparaître après. Il faut qu'on réussisse à passer ce cap de pérenniser après le service et que tout le monde... »

(Entretien avec un promoteur national, programme Rivîle, Ile de Nantes 2021).

Ce même promoteur pointe aussi les écarts entre services proposés et besoins des ménages copropriétaires :

« Ils ont réussi à mettre en place le truc [l'entreprise responsable d'un service de conciergerie] et puis maintenant certains copropriétaires sont venus dire : « ça suffit. Moi, ce que je veux, c'est la sécurité dans mon logement et puis que le ménage soit bien fait. Mais les autres charges, moi je suis bien chez moi et je... » Donc c'est un peu ça la réflexion qu'on doit mener, c'est plus ça. Et je ne sais pas qui peut porter ça en fait. Le syndic, ça paraît compliqué. Est-ce que c'est le promoteur ? Nous on a quand même vocation à un moment à laisser la copro... »

(Entretien avec un promoteur national, programme Rivîle, Ile de Nantes 2021).

Ce constat interroge le point de vue des habitant-es et des copropriétaires de ces programmes sur les offres qui leur sont proposées.

DES COPROPRIÉTAIRES ET DES HABITANT-ES « EN BOUT DE CHAÎNE » : QUELLES PRATIQUES EFFECTIVES ?¹⁰⁰

Cette dernière section évoque des pistes d'analyse quant aux points de vue des copropriétaires et des habitant-es sur les ensembles immobiliers étudiés¹⁰¹. Les copropriétaires interrogé-es habitent des ensembles immobiliers sur l'Ile de Nantes, livrés entre 2018 et 2020¹⁰². Contrairement à des projets d'habitat participatif en autopromotion, la plupart des ménages habitants ne participent pas à la conception et aux décisions qui précèdent la livraison et l'emménagement dans l'immeuble. Si certains ménages ont l'occasion de se rencontrer via des ateliers ou des réunions de présentation avant l'emménagement, ils ne forment pas a priori un collectif qui partagent des valeurs ou des objectifs communs.

100 Cette dimension fait en tant que telle l'objet d'une autre recherche dans le cadre du programme Régénérer les copropriétés, portée par l'équipe COOPRO (rapport à paraître).

101 Voir sur ce point le chapitre 8 de la thèse de S. Dinh pour une analyse plus détaillée.

102 Les projets immobiliers développés dans le secteur République, comprenant plusieurs strates d'ASL, sont en cours de conception lors de l'enquête. Aucun programme n'est alors livré dans ce secteur.

Une rhétorique participative ou de partage peut être développée par les commercialisateurs au moment de la vente des logements ; elle ne constitue pas pour autant l'argument principal d'achat de ces logements, situés au centre de l'agglomération nantaise et bénéficiant pour une partie d'entre eux de prix encadrés par rapport au marché. Selon un commercialisateur du programme Harmonîle, livré sur l'Ile de Nantes en 2022¹⁰³, le discours commercial est orienté vers les notions de « bienveillance », de « lien social » entre voisin-es ; les espaces partagés proposés – un local commun, des terrasses – sont des arguments de vente pour certains ménages et pour d'autres, au contraire, un repoussoir. Ce commercialisateur considère que les « vrais » arguments de vente de l'opération sont avant tout la qualité de la vie et le quartier, animé et accessible à pied. Ce discours est en partie confirmé par un copropriétaire acheteur dans le programme voisin Panoramik qui dispose de locaux communs.

« Donc je savais que c'était une opportunité à ce moment-là, aussi pour emprunter et puis enfin voilà, on est allé au Salon de l'Habitat, on a vu des maquettes sympas de l'immeuble, et puis la localisation nous plaisait vraiment bien. Enfin, je connaissais, on connaissait tous les deux Nantes et on aimait bien ce quartier. On y passait régulièrement, derrière l'éléphant et cetera. On trouvait ce quartier sympa et ça nous rapprochait du centre et du travail (... à C'était même limite pas cher, par rapport à ... (...)) On nous avait dit qu'il y aurait, c'était une ludothèque, il me semble, éventuellement un atelier de bricolage. Ce n'était pas encore certain, mais en tout cas, ils avaient déjà des idées sur ce qui aurait dans cette salle et finalement, on s'est aperçu que l'on avait... Que c'est nous qui devons décider. »

Entretien avec un copropriétaire du programme Panoramik, 2022.

Ce copropriétaire, dont il s'agit du premier achat, apprécie l'objectif affiché de partager des projets et des espaces avec ses voisin-es. D'autres habitant-es découvrent la présence de locaux communs et de services partagés dans leur immeuble et leur quartier, et n'y adhèrent pas nécessairement.

La présence de ces dispositifs de mutualisation s'accompagne néanmoins de responsabilités, de charges financières et de rôles plus ou moins exigeants, assignés aux copropriétaires et aux habitant-es de ces copropriétés par les professionnels de l'immobilier. Dans les projets dits d'habitat

103 Entretien réalisé en 2022.

participatif, faire soi-même est valorisé au nom de la participation et de l'autonomie du groupe d'habitants par rapport au recours à des professionnels rémunérés. Dans le cas des ensembles immobiliers étudiés, les copropriétaires et les habitant-es peuvent être incités à faire eux-mêmes, sans pour autant avoir été à l'initiative des dispositifs participatifs conçus, ce qui brouille les frontières entre participation et mise au travail¹⁰⁴.

Par rapport aux prescriptions des professionnels de l'immobilier, les copropriétaires jouent le jeu dans certaines résidences et, dans d'autres, s'affranchissent des dispositifs programmés. La réception de dispositifs de mutualisation **dépend des responsabilités et charges (notamment financières) qui y sont associées et assignées aux copropriétaires et habitant-es**. Elle semble dépendre aussi du profil social des ménages habitants¹⁰⁵. En voici trois illustrations.

Dans la résidence Puzzle sur l'île de Nantes, conformément aux recommandations du promoteur et du syndic, une association habitante est constituée par une partie des ménages habitant-es pour gérer les locaux communs qui y sont intégrés – plusieurs salles communes. Une partie des ménages est ainsi activement engagée dans cette association, qui, parallèlement à l'activité du conseil syndical, organise des activités pour faire se rencontrer les habitant-es : buvette hebdomadaire, événements ponctuels, etc. Toutefois, les participant-es soulignent une prépondérance des propriétaires par rapport aux locataires sociaux, qui demeurent à distance de cette instance d'animation du voisinage de la résidence, alors même qu'ils sont destinataires des invitations.

Dans la résidence Panoramik, les copropriétaires rencontrés interrogent les découpages juridiques effectués (via la division en volume) et l'organisation prévue par le promoteur. Ce dernier prévoyait le partage de salles communes entre deux copropriétés, via éventuellement la création d'une association. Cette organisation juridique est remise en question pour des questions de « flou dans le règlement de copropriété », du refus de créer une association. Les locaux communs ne sont finalement partagés qu'à l'échelle d'une copropriété et non de deux, comme cela été prévu. Un groupe de copropriétaires forme alors un « groupe de travail » et s'affranchit aussi de l'accompagnement professionnel proposé par le promoteur et le syndic. La gestion partagée révèle ici les limites d'une organisation juridique qui peut être remise en question par les copropriétaires.

104 Sur ce point, voir le chapitre 8 de la thèse.

105 Cette piste est approfondie dans le chapitre 8 de la thèse. Elle constitue toutefois une hypothèse à confirmer par un travail d'enquête approfondi.

Dans le cas du programme Métropolia, une ASL a été créée pour gérer des locaux communs à l'échelle d'un ensemble immobilier de plusieurs centaines de logements, comprenant quatre copropriétés différentes. Les copropriétaires rencontrés, membres des conseils syndicaux, ont pris tardivement connaissance de l'existence de l'ASL. Les statuts de l'ASL leur paraissent contraignants, comme s'ils avaient été conçus pour qu'ils soient « impossible d'en sortir »¹⁰⁶. Des copropriétaires envisagent de renégocier les services de la conciergerie, prévue par le promoteur et conçus pour être financés en partie par des charges de l'ASL. Ils estiment notamment que le coût est élevé au regard des besoins que les services recouvrent et de la qualité des services proposés. De plus, plusieurs copropriétaires déplorent que les services et locaux communs de l'ASL ne soient pas accessibles aux locataires sociaux de l'ensemble immobilier, car le bailleur social n'a pas financé en amont ces espaces et services. Ces services de conciergerie sont finalement arrêtés à la fin du premier contrat ; la fin du financement marque la fin de l'activité. La complexité de l'organisation juridique et les charges supplémentaires sont ainsi identifiées comme des problèmes par les copropriétaires, qui s'en affranchissent en partie en annulant l'exploitation de certains services. Si ce sont ici les copropriétaires qui décident *in fine* du devenir d'un service, un certain nombre de prescriptions et dispositifs conçus en amont de la livraison sont difficilement évolutifs.

106 Entretien réalisé avec un copropriétaire de Métropolia, 2022.

CONCLUSION

Cette recherche a d'abord permis de **détailler et documenter la phase de naissance de grandes copropriétés spécifiques**, dans les quartiers dits durables, à travers l'analyse des pratiques, logiques et intérêts des acteurs impliqués variés qui président les choix effectués.

À l'épreuve des objectifs de l'action publique (mutualisation, animation, porosité entre échelle immobilière et urbaine) et des évolutions des logiques d'action des professionnels impliqués, des ensembles immobiliers résidentiels neufs privés sont développés dans des quartiers dits durables nantais. **Cette recherche montre que ces ensembles immobiliers présentent des caractéristiques spécifiques, susceptibles de nécessiter un fonctionnement particulier** : taille importante en nombre de logement, imbrication des types de logements et des fonctions du fait d'objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, existence de plusieurs strates de gestion complémentaires à la copropriété, dispositifs d'accompagnement et dispositifs spatiaux consacrés au « partage » dans le logement collectif. L'évolution des modes de production résidentielle conduit à la production de grandes opérations immobilières vitrines, aux formes urbaines denses, aux fonctions multiples et imbriquées, ce qui interroge les modalités de propriété et de gestion.

La complexification et la diversité des entités juridiques s'expliquent notamment par l'ambition de gérer et de poursuivre un intérêt commun ou général, mais privé – dans un contexte où les tailles des programmes immobiliers construits sont conséquentes. Produites dans un contexte de contractions des dépenses publiques et de recomposition des rapports entre acteurs publics et privés dans la conception et la gestion urbaines, les copropriétés créées dans les quartiers dits durables nantais étudiés semblent se caractériser par des périmètres poreux, entre quartier et ensemble immobilier résidentiel, en termes de délimitation physique comme de niveaux de gouvernance (l'ASL de services de quartier devient une échelle de gestion intermédiaire). La généralisation d'une gestion collective privée, en creux de la gestion publique et de la gestion privée, à l'échelle du quartier neuf, institue ainsi une tension entre logique de « commun » et logique « club », tout en répondant à un impératif de rentabilisation. La recherche témoigne à la fois d'un **transfert de certains objectifs de l'action publique à des prestataires privés mais aussi d'une volonté de contrôle, de suivi et d'encadrement de la vie future du quartier**, dans un contexte d'injonction à l'innovation et de politiques d'attractivité.

A l'interface entre représentations et pratiques des acteurs de l'aménagement, de la production résidentielle et de la gestion immobilière, les témoignages recueillis sur la gestion immobilière et gestion de quartier soulèvent les ambiguïtés autour des notions utilisées par les acteurs de gestion, de gouvernance, d'animation et d'exploitation. Ce moment de production des copropriétés met en évidence des différences de représentations de la copropriété entre aménageurs, promoteurs et gestionnaires. **La recherche montre les visions plurielles de la « gestion » par les professionnels de l'immobilier et de l'urbanisme impliqués**, ce qui permet de mieux comprendre les logiques et pratiques des différents acteurs impliqués dans les projets. Alors que les professionnels étudiés portent un intérêt au fonctionnement futur des résidences, les résultats de ce rapport invitent à considérer la « gestion » au-delà du périmètre classique de gestion immobilière de la copropriété et à la réinscrire dans un continuum d'activités variées. Pour tous les professionnels, quel que soit leur rôle, ce souci du fonctionnement porte en lui une dimension normative implicite, notamment dans les projets urbains analysés, souvent conçus comme des modèles de modes de vie durables et participatifs par les aménageurs et promoteurs¹⁰⁷. Il s'agit, pour ces acteurs, de garantir le bon fonctionnement des projets qu'ils ont portés, tant du point de vue technique — spatial, urbain et organisationnel — que du point de vue politique, en anticipant les modalités de gestion future ainsi que les dynamiques d'animation des quartiers en devenir.

Ces différentes visions de la copropriété et les objectifs des aménageurs et des promoteurs ont des effets sur l'anticipation des modalités de gestion : c'est ce que montrent les dispositifs et activités mises en place pour accompagner la production et la gestion de ces « copropriétés durables ». Face aux caractéristiques des ensembles immobiliers créés, **des dispositifs spécifiques sont mis en place en amont par les promoteurs et les aménageurs pour gérer cette complexité**. Ces tentatives d'encadrer et d'accompagner le fonctionnement des résidences se traduisent par des outils juridiques spécifiques mais aussi une réflexion sur les modèles

107 Les travaux sur les quartiers dits durables montrent aussi qu'une réflexion est menée dès l'amont du projet sur les modes de vie des futurs habitants, et notamment comment encadrer ou changer les pratiques habitantes pour qu'elles répondent aux objectifs environnementaux (Berthelot 2020 ; Roudil 2016 ; s. d. ; Valegeas 2014a) la recherche de financements ou bien le recours aux Assistanes à Maîtrise d'Ouvrage Technique (AMOT).

économiques de l'immeuble ainsi que la mise en place d'une ingénierie de l'animation sociale des quartiers neufs et des copropriétés récentes. Une partie des objectifs de l'action publique locale est ainsi transférée à des prestataires privés. Ces interactions en amont entre producteurs et gestionnaires aboutissent à la mise en place de solutions de gestion de la complexité dont la pérennité et l'effectivité ne sont pas assurées. Les aménageurs et promoteurs n'y répondent pas par une tentative de simplification de la conception et de la gestion des projets.

Cette étape de création de la copropriété révèle des articulations entre secteurs de la production immobilière et de la gestion. Le rapport **met en évidence les recompositions des rôles entre aménageurs, promoteurs, syndics et prestataires privés**, entre ceux qui commandent ou ceux qui réalisent ; ceux qui prennent en charge les missions d'intérêt social ou collectif ou répondent à des impératifs de rentabilité d'entreprise. Ainsi, pour les aménageurs et les promoteurs, ce souci de l'après-livraison représente donc un développement plutôt marginal de nouvelles activités en interne : il s'agit surtout d'un transfert de certains objectifs, à des professionnels gestionnaires et prestataires spécialisés.

Enfin, cette recherche montre que l'élaboration de programmation, de préconisations multiples sur la mise en œuvre des dispositifs partagés mais aussi la définition de montages juridiques (de certains statuts de propriété pour des espaces dits partagés, l'élaboration de modèles économiques d'investissement et d'exploitation et de structures particulières de gestion) **sont autant de moyens qui participent à encadrer (voire verrouiller) les futures pratiques habitantes, tout en n'impliquant pas ou peu, à ce moment-là du projet, de participation habitante.**

Plusieurs prolongements nous sembleraient intéressants à mener à la suite de cette recherche. Un premier axe de prolongement est d'abord la poursuite d'une étude des copropriétés dans le temps plus long, à l'épreuve des pratiques habitantes évoquées à la fin du rapport. Les copropriétés étudiées posent notamment la question du rôle prescrit et effectif des copropriétaires et des habitants, plus ou moins intégrés dans la planification de la gestion et qui peuvent se voir assigner des fonctions par les aménageurs ou les promoteurs : animateur, ambassadeur, gestionnaire ou consommateur. Alors que des auteurs montrent que les déterminants sociaux des pratiques d'habiter sont rarement pris en compte dans les normes durables (Valegeas in Adam et Comby 2020 ; Adam et Mestdagh 2019), une analyse des pratiques habitantes dans ces ensembles immobiliers complexes nous semble particulièrement intéressante à mener,

en creusant les manières dont les normes de gestion sont appropriées, en fonction des caractéristiques sociales des ménages et des profils sociaux des résidences.

Ces ensembles immobiliers complexes et les prestataires qui gravitent autour posent aussi la question de l'évolution de la gestion de ces copropriétés. Ces montages spécifiques questionnent l'autonomie de la copropriété dans son fonctionnement (elle ne dépend plus de sa seule assemblée générale), sa maintenance (elle dépend de systèmes techniques gérés à une échelle plus large), sa gestion financière (des charges difficilement lisibles alors qu'il s'agit d'une attente forte dans les quartiers dits durables). Enfin, la mise en commun de ces espaces et services interroge la place des biens collectifs dans la copropriété et dans la ville : s'ils sont attribués à un groupe restreint, ils pourraient remettre en cause le principe d'un égal accès à la ville (Souami 2016) au profit d'un accaparement par certains (les copropriétaires au sein d'une même copropriété, les propriétaires au sein du quartier).

Qui dès lors est responsable d'assurer la pérennité de la gestion de ces quartiers dits durables en contexte d'austérité budgétaire des collectivités locales ? Cette recherche pourrait être prolongée en analysant la place des acteurs privés intermédiaires (syndics, opérateurs d'énergie, prestataires de services résidentiels) dans la production et la gestion du logement, en particulier dans le cas d'un renforcement des formes de gestion privée de quartier. Plusieurs signes sur le terrain ont suggéré la fragilité des dispositifs mis en place¹⁰⁸, qu'il pourrait être intéressant de regarder dans le temps long à l'épreuve des évolutions des contextes immobiliers. Des travaux récents soulignent en effet les trajectoires socio-démographiques contrastées des quartiers dits durables, qui, selon les contextes immobiliers locaux s'apparentent à des dynamiques de gentrification mais aussi dans certains cas de paupérisation¹⁰⁹.

L'exploration des logiques, pratiques et évolutions de certaines professions, évoquées dans le présent rapport, s'inscrirait en complémentarité

108 Lors de la présentation des résultats intermédiaires de cette recherche, plusieurs praticiens nationaux signalent des cas, dans d'autres métropoles, de copropriétés en quartiers dits durables qui préoccupent suffisamment les acteurs publics pour que ceux-ci missionnent un prestataire pour supprimer l'ASL de quartier, ou encore demandent à l'ANAH l'inscription de la copropriété dans un dispositif d'aide aux copropriétés en difficulté (note de l'éditeur).

109 Sur ce point, se référer à la thèse en cours de géographie d'Héloïse Chauvel : <https://theses.fr/s344651>

du panorama d'acteurs impliqués évoqués et dans la continuité du travail engagé sur la profession de syndic (Barnhusen et al. 2023). À ce titre, des experts du droit, comme les géomètres et les notaires, nous semblent jouer des rôles non négligeables dans les choix effectués et la circulation de certains modèles ou ce qu'ils désignent comme « bonnes pratiques ». En parallèle, un travail approfondi d'analyse des documents juridiques – règles, chartes, conventions, contrats de prestations – nous semble être une piste à creuser, notamment dans une perspective comparative avec les documents de grandes copropriétés existantes construites dans les années 1980.

BIBLIOGRAPHIE

Adam, Matthieu. 2016a. « La production de l'urbain durable. L'enrôlement des concepteurs et des habitants par l'intégration des contradictions ». Thèse de doctorat en aménagement et urbanisme, Université François-Rabelais de Tours. <https://hal.archives-ouvertes.fr/tel-01347049>.

———. 2016b. « L'injonction aux comportements « durables », nouveau motif de production d'indésirabilité ». *Géographie et cultures*, n° 98 (octobre), 89-112. <https://doi.org/10.4000/gc.4497>.

Adam, Matthieu, et Émeline Comby, éd. 2020. *Le capital dans la cité: une encyclopédie critique de la ville*. Paris: Amsterdam.

Adam, Matthieu, et Léa Mestdagh. 2019. « Invisibiliser pour dominer. L'effacement des classes populaires dans l'urbanisme contemporain ». *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement. Territory in movement Journal of geography and planning*, n° 43 (décembre). <https://doi.org/10.4000/tem.5241>.

Aimé, Julien. 2018. « La ville et les quartiers en train de se faire au rythme des projets urbains : une sociologie de l'expérience socio-spatiale des nouveaux quartiers. » <https://www.theses.fr>. Thèse, Université de Lorraine. <https://www.theses.fr/2018LORR0192>.

Allen, Barbara, et Michel Bonetti. 2018. *L'habiter, un impensé de la politique de la ville*. Editions de l'Aube.

Arab, Nadia. 2007. « Activité de projet et aménagement urbain : les sciences de gestion à l'épreuve de l'urbanisme ». *Management Avenir* n° 12 (2): 147-64.

Bacqué, Marie-Hélène. 2005. « 2. Dispositifs participatifs dans les quartiers populaires, héritage des mouvements sociaux ou néolibéralisme ? Empowerment zones aux États-Unis et politique de la ville en France ». In *Gestion de proximité et démocratie participative*, 81-99. Recherches. Paris: La Découverte. <https://doi.org/10.3917/dec.bacqu.2005.01.0081>.

Barnhusen, Franziska, Gaëtan Brisepierre, Anne-Claire Davy, Claire Juillard, et Sylvaine Le Garrec. 2023. « Les mutations contemporaines des syndics de copropriété ». Institut Paris Région.

Béal, Vincent. 2017. « Neoliberalism French Style : marché et politique dans la gestion de l'environnement à Nantes ». *Sociétés contemporaines* 107 (3): 51-77.

Béal, Vincent, Florian Charvolin, et Christelle Morel Journel. 2011. « La ville durable au risque des écoquartiers ». *Espaces et sociétés* n° 147 (4): 77-97.

Berthelot, Karl. 2020. « Du mythe de l'habitant-écocitoyen à l'optimisation des modes de vie : vers une subjectivation néolibérale des conduites ? Étude des représentations professionnelles sur l'écologie et les écoquartiers ». *Reflets et perspectives de la vie économique* LVIII (1): 49-64. <https://doi.org/10.3917/rpve.591.0049>.

Biau, Véronique. 2018. « Nouveaux appels à compétences et enjeux de qualification chez les professionnels de la fabrication de la ville ». *Cybergeo : European Journal of Geography*, octobre. <https://journals.openedition.org/cybergeo/29387#toc>.

Blondiaux, Loïc, et Yves Sintomer. 2002. « L'impératif délibératif ». *Politix. Revue des sciences sociales du politique* 15 (57): 17-35. <https://doi.org/10.3406/polix.2002.1205>.

Boissonade, Jérôme, Marc Méquignon, et Jean-Pierre Mignot. 2016. « Habitat durable : approches critiques ». *Sciences de la société*, n° 98 (décembre), 3-13. <https://doi.org/10.4000/sds.4597>.

Bonard, Yves, et Laurent Matthey. 2010. « Les éco-quartiers : laboratoires de la ville durable ». *Cybergeo: European Journal of Geography*, juillet. <https://journals.openedition.org/cybergeo/23202#tocto2n2>.

Bonetti, Michel. 1995. « La reconstruction de l'espace public. L'enjeu de la gestion politique et de la gestion urbaine ». *Les Annales de la Recherche Urbaine* 68 (1): 15-25. <https://doi.org/10.3406/aru.1995.1894>.

Cayouette-Remblière, Joanie. 2020. « Les rapports sociaux dans les quartiers de mixité sociale programmée ». *Sociologie* Vol. 11 (1): 1-22.

Chesnel, Kévin. 2021. « Promesses, épreuves et effets des fabriques territoriales en condition périurbaine ». ENSA Nantes.

Citron, Paul. 2016. « Les promoteurs immobiliers dans les projets urbains. Enjeux, mécanismes et conséquences d'une production urbaine intégrée en zone dense ». Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne.

———. 2017. « Produire la ville grâce aux opérateurs immobiliers : quel modèle pour l'aménagement privé en zone dense ? » *Métropoles*, n° 20 (juin). <https://journals.openedition.org/metropoles/5461>.

Collet, Alice. 2017. « Pour une intégration des enjeux de gestion dans la conception ». *Cahiers RAMAU. Revue du Réseau activités et métiers de l'architecture et de l'urbanisme*, n° 8 (janvier), 100-112.

Dang Vu, Hélène, et Hubert Jeaneau. 2008. « Concevoir un espace de transit et de consommation : la gestion de site dans les gares parisiennes ». *Espaces et sociétés* 135 (4): 45-62. <https://doi.org/10.3917/esp.135.0045>.

Demoulin, Jeanne. 2016a. *La gestion du logement social: L'impératif participatif*. 1^{re} éd. Presses universitaires de Rennes.

———. 2016b. « La gestion du logement social: l'impératif participatif ». *Géographie sociale*. Rennes: Presses universitaires de Rennes.

Denis, Jérôme, et Daniel Florentin. 2022. « Éditorial - « Faire tenir » et entretenir les infrastructures ». *Flux* 129130 (3): 1-9. <https://doi.org/10.3917/flux1.129.0001>.

Denis, Jérôme, et David Pontille. 2022. *Le soin des choses: politiques de la maintenance*. Terrains philosophiques. Paris: la Découverte.

Devaux, Camille. 2015. « L'habitat participatif : d'une greffe à un noyau des écoquartiers ». *Développement durable et territoires. Économie, géographie, politique, droit, sociologie*, n° Vol. 6, n°2 (septembre). <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.10879>.

Devisme, Laurent. 2009. *Nantes: petite et grande fabrique urbaine*. Collection La ville en train de se faire. Marseille: Parenthèses.

Dixon, Jennifer, Professor Ann Dupuis, et Professor Sarah Blandy. 2012. *Multi-Owned Housing: Law, Power and Practice*. Ashgate Publishing, Ltd.

Dorier, Elisabeth, et Julien Dario. 2018. « Les espaces résidentiels fermés à Marseille, la fragmentation urbaine devient-elle une norme ? » *LEspace géographique* 47 (4): 323-45.

Dutheil, Pauline, Samuel Rabaté, et Alexandre Neagu. 2021. « Nos logements, des lieux à ménager ». IDHEAL - Institut des Hautes Études pour l'action dans le logement.

Elguezabal, Eleonora. 2015. *Frontières urbaines: les mondes sociaux des copropriétés fermées*. Presses Universitaires de Rennes. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01594755>.

Emelianoff, Cyria. 2004. « L'urbanisme durable en Europe : à quel prix ? » *Ecologie politique* N°29 (2): 21-36.

———. 2007. « La ville durable : l'hypothèse d'un tournant urbanistique en Europe ». *L'Information géographique* Vol. 71 (3): 48-65.

Faburel, Guillaume. 2015. « Les éco-quartiers comme construction infrapolitique d'un habiter ? » *Développement durable et territoires. Économie, géographie, politique, droit, sociologie*, n° Vol. 6, n°2 (septembre). <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.10978>.

Fenker, Michael, et Jodelle Zetlaoui-Leger. 2022. « Maîtrise d'usage ». In *Dictionnaire critique et interdisciplinaire de la Participation*, édité par G. Petit, L. Blondiaux, I. Casillo, J.-M. Fourniau, G. Gourgues, S. Hayat, R. Lefebvre, S. Rui, S. Wojcik, et & J. Zetlaoui-Léger, 2ème édition. GIS Démocratie et Participation. <https://hal.science/hal-03912672>.

Garat, Isabelle. 2009. « L'emballlement immobilier et ses effets urbains. L'exemple de Nantes ». *Norois. Environnement, aménagement, société*, n° 212 (décembre), 23-39. <https://doi.org/10.4000/noroi.2912>.

Garrec, Sylvaine Le. 2014. « Les copropriétés en difficulté dans les grands ensembles. Le cas de Clichy-Montfermeil ». *Espaces et sociétés* n° 156-157 (1): 53-68.

Gatta, Federica, Cécile Léonardi, Pierre-Olivier Garcia, Anne D'Orazio, Théo Manola, Tallec, Silvère Tribout, et Nicolas Bataille. 2023. « De nouvelles formes de partenariat public-privé ? » *Métropolitiques*, février. <https://metropolitiques.eu/De-nouvelles-formes-de-partenariat-public-privé.html>.

Gimat, Matthieu, et Julie Pollard. 2016. « Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers ». *Géographie, économie, société* Vol. 18 (2): 257-82.

Gomes, Pedro. 2020. « La construction des usages dits innovants dans Inventons la Métropole du Grand Paris ». Chaire Aménager le Grand Paris.

Grudet, Isabelle, Élise Macaire, et Nadine Roudil. 2017. *Concevoir la ville durable: un enjeu de gestion ?* Cahiers RAMAU, numéro 8. Paris: Éditions de la Villette.

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 (3): 107-22.

Haumont, Nicole, Antoine Haumont, et Henri Raymond. 1971. *La Copropriété*. Centre de recherche d'urbanisme.

Heil-Selimanovski, Aliénor. 2023. « Faire la ville par appels à projets. Bilan et perspectives ». Institut Paris Region.

Hincker Jourdheuil, Anne-Laure. 2019. « Une architecture de promoteur pour le logement social : la Véfa-HLM ». Paris Ouest Nanterre. <https://www.lavue.cnrs.fr/theses/article/le-logement-locatif-public-construit-par-les-promoteurs-privés-une>.

Lacaze, Jean-Paul. 2018. *Les méthodes de l'urbanisme*: Que sais-je ? Presses Universitaires de France. <https://doi.org/10.3917/puf.lacaz.2018.01>.

Landon, Aurélie. 2022. « Le tiers-lieu à l'épreuve de son succès. Vers la formation d'un compromis civico-marchand dans la fabrique de la ville en France ». *Participations* 33 (2): 181-207. <https://doi.org/10.3917/parti.033.0181>.

Le Garrec, Sylvaine. 2010. « La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse urbaine à un problème de gestion ? » Université Paris Est.

Le Garrec, Sylvaine, et Manon Leroy. 2023. « L'épreuve du neuf. Du plan au chez-soi : le long travail d'appropriation des acquéreurs d'appartements ». 52. Les chantiers Leroy Merlin Source. Leroy Merlin Source.

Lees, Johanna. 2014. « Les copropriétés dégradées de l'après-guerre à Marseille : un nouvel habitat social de fait ». *Espaces et sociétés* 156-157 (1-2): 69-84. <https://doi.org/10.3917/esp.156.0069>.

Lefeuve, Marie-Pierre. 1999. *La copropriété en difficulté: faillite d'une structure de confiance*. Collection Société et territoire. La Tour d'Aigues: Aube/SECPB.

———. 2003. « Confiance et rationalité de la méconnaissance des risques dans la (co)propriété ». *Cahiers internationaux de sociologie* n° 114 (1): 73-92.

———. 2023. *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*. Nouvelle éd., 2023. Recherche, n° 242. La Défense: Éditions PUCA.

Lefeuve, Marie-Pierre, Gaël Chantepie, Camille François, Flavia Leone, Romain Melot, et Emilia Schijman. 2023. *Vivre en copropriété: l'indivision en pratiques*. Droit et société 37. Paris-La Défense: LGDJ.

Lelévrier, Christine, et Brigitte Guigou. 2015. « Les incertitudes de la résidentialisation : Transformation des espaces et régulation des usages ». In *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, édité par Bernard Haumont et Alain Morel, 51-68. Ethnologie de la France. Paris: Éditions de la Maison des sciences de l'homme. <https://books.openedition.org/editionsmsh/3365>.

Leone, Flavia. 2023. « Devenir copropriétaire engagé, faire copropriété : une analyse des pratiques économiques et juridiques des copropriétaires populaires et de classe moyenne ». Sociologie, Université Paris Est.

Lucan, Jacques. 2012. *Où va la ville aujourd'hui? Formes urbaines et mixités*. Paris: La Villette.

Masson, Philippe, Marie Cartier, Rémy Le Saout, Jean-Noël Retière, et Marc Suteau. 2013. « I. Une ville attractive ? » *Reperes*, 6-25.

Maurice, Romain. 2017. « L'inversion des rôles ? Aménageurs, promoteurs immobiliers et pouvoirs publics dans la régulation des ZAC du Grand Lyon ». *Métropoles*, n° 20 (juin). <https://doi.org/10.4000/metropoles.5450>.

McCabe, Barbara Coyle. 2011. « Homeowners Associations as Private Governments: What We Know, What We Don't Know, and Why It Matters ». *Public Administration Review* 71 (4): 535-42.

McGuirk, Pauline, et Robyn Dowling. 2011. « Governing Social Reproduction in Masterplanned Estates: Urban Politics and Everyday Life in Sydney ». *Urban Studies* 48 (12): 2611-28. <https://doi.org/10.1177/0042098011411950>.

Mille, Amandine. 2021. « Les bailleurs sociaux à l'épreuve de la gestion du cadre de vie des quartiers d'habitat social : immersion dans un organisme francilien ». Thèse de doctorat, Paris Est. <https://www.theses.fr/2021PESC2012>.

Mormont, Marc. 2013. « Écologisation : entre sciences, conventions et pratiques ». *Natures Sciences Sociétés* 21 (2): 159-60. <https://doi.org/10.1051/nss/2013102>.

Neagu, Alexandre. 2020. « Les logements collectifs en accession privée. Filière de production et qualités d'usage ». IDHEAL - Institut des Hautes Études pour l'action dans le logement.

Orillard, Clément. 2018. « Les appels à projets innovants : un renouveau de l'articulation public-privé dans l'aménagement urbain ? » *Métropolitiques*, juin. <https://metropolitiques.eu/Les-appels-a-projets-innovants-un-renouveau-de-l-articulation-public-privé-dans.html>.

Peynichou, Lorraine. 2020. « Les promoteurs immobiliers deviennent-ils des acteurs de la gestion urbaine ? » *RIURBA*, juin. <https://www.riurba.review/Revue/les-promoteurs-immobiliers-deviennent-ils-des-acteurs-de-la-gestion-urbaine/>.

Piganiol, Marie. 2017. « Quartiers de reconnexion. Genèse et production d'un nouveau modèle urbain ». Sciences Po.

Pinçon, Michel, et Monique Pinçon-Charlot. 1994. « Propriété individuelle et gestion collective. Les lotissements chics ». *Les Annales de la Recherche Urbaine* 65 (1): 35-46. <https://doi.org/10.3406/ar.1994.1839>.

Pollard, Julie. 2018. *L'État, le promoteur et le maire*. Presses de Sciences Po. <https://www.cairn.info/l-etat-le-promoteur-et-le-maire--9782724622706.htm>.

Rio, Nicolas, Vincent Josso, et Lucille Gréco. 2019. « “Réinventer” les villes : effet de mode ou vraie transformation ? » Réflexions en partage. Plan Urbanisme Construction Architecture. <https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/reinventer-les-villes-effet-de-mode-ou-vraie-a1663.html>

Rosen, Gillad, et Alan Walks. 2013. « Rising Cities: Condominium Development and the Private Transformation of the Metropolis ». *Geoforum* 49 (octobre):160-72. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2013.06.010>.

Roudil, Nadine. 2016. « Des modes d'habiter durables en cours d'élaboration ». *Sciences de la société*, n° 98 (décembre), 126-40. <https://doi.org/10.4000/sds.5122>.

———. s. d. « La fabrique de la « ville sobre » en France : les sciences humaines et sociales au risque de contribuer au processus de normalisation des conduites et d'incitation au changement ». *SociologieS*. Consulté le 3 septembre 2022. <https://doi.org/10.4000/sociologies.17902>.

Roux, Nicole, et Camille Noûs. 2021. « Le choix des espaces communs dans l'habité, support écologique et solidaire ». *Développement durable et territoires* 12 (2). <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.18441>.

Sabbah, Catherine. 2018. *L'inventaire des réinventer*. Paris: City linked.

Schijman, Emilia. 2019. *A qui appartient le droit? ethnographier une économie de pauvreté*. Droit et société. Recherches et travaux 33. Issy-les-Moulineaux: LGDJ.

Simon, Eva. 2017. « L'action publique locale sur les copropriétés dégradées : des politiques publiques différenciées et inégales à Lyon, Marseille et Grenoble ». Thèse, Grenoble Alpes. <https://www.theses.fr/2017GREAH006>.

Souami, Taoufik. 2009. *Ecoquartiers: secrets de fabrication: analyse critique d'exemples européens*. Modes de ville. Paris: Les carnets de l'info.

———. 2015. « Copropriétés en écoquartiers : faut-il s'inquiéter ? » Forum des politiques de l'habitat privé 2015.

———. 2016. « La transition du rapport de propriété au rapport d'usage et de services face aux fondements de la fabrication urbaine ». In *Repenser la propriété. Des alternatives pour habiter*.

Tomasin, Daniel. 2019. « La scission de copropriété : état de la réglementation et de la jurisprudence ». *Droit et Ville* 87 (1): 311-19. <https://doi.org/10.3917/dv.087.0311>.

Touati, Anastasia. 2010. « Histoire Des Discours Politiques Sur La Densité ». *Etudes Foncières*, n° 145, 24-26.

Tozzi, Pascal. 2013. « Ville durable et marqueurs d'un « néo-hygiénisme » ? Analyse des discours de projets d'écoquartiers français ». *Noréis. Environnement, aménagement, société*, n° 227 (juin), 97-113. <https://doi.org/10.4000/noroi.4700>.

Tozzi, Pascal, Abdourahmane Ndiaye, et Aurélie Carimentrand. 2015. « La participation habitante dans les écoquartiers, un enjeu de (re)politisation ? » *Développement durable et territoires. Économie, géographie, politique, droit, sociologie*, n° Vol. 6, n°2 (septembre). <https://doi.org/10.4000/developpementdurable.10913>.

Trautmann, Flore, Vincent Josso, et Nicolas Rio. 2018. « Le privé au chevet de l'intérêt public ? Les programmes privés d'intérêt collectif dans les appels à projets urbains innovants ». *Métropolitiques*, octobre. <https://metropolitiques.eu/Le-prive-au-chevet-de-l-interet-public-Les-programmes-prives-d-interet.html>.

Tribout, Silvère. 2017. « La conception à l'épreuve de la gestion des eaux pluviales ». *Cahiers RAMAU. Revue du Réseau activités et métiers de l'architecture et de l'urbanisme*, n° 8 (janvier), 90-99.

Trouillard, Emmanuel. 2014a. « La production de logements neufs par la promotion privée en Île-de-France (1984-2012) : marchés immobiliers et stratégies de localisation ». Thèse de doctorat en géographie, Université Paris 7. <https://www.theses.fr/2014PA070071>.

———. 2014b. « L'ancrage territorial des « résidences avec services » privées en Île-de-France : une géographie d'actifs immobiliers financiers ? » *L'Espace géographique* Tome 43 (2): 97-114.

Valegeas, François. 2014a. « Concevoir et habiter un quartier dit durable : injonctions écologiques et dynamiques collectives à Beauregard (Rennes) et Les Brichères (Auxerre) ». Université Paris Est.

———. 2014b. « Un « nouvel art de vivre ensemble » : quelles expérimentations sociales dans les quartiers dits durables ? L'exemple du quartier Beauregard à Rennes ». *Revue Géographique de l'Est* 54 (3-4). <https://journals.openedition.org/rge/5279>.

———. 2016. « Les quartiers durables français à l'épreuve de la mixité sociale : de la diversité de l'habitat aux normes d'habiter écologiques ». *Lien social et Politiques*, n° 77, 62-84. <https://doi.org/10.7202/1037902ar>.

———. 2018. « Une durabilité sous conditions ? La production des éco-quartiers français, révélatrice d'une doxa néohygiéniste du développement durable ». *Métropoles*, n° Hors-série 2018 (octobre). <https://doi.org/10.4000/metropoles.6017>.

Vergriete, Patrice. 2013. « La ville fiscalisée : politiques d'aide à l'investissement locatif, nouvelle filière de production du logement et recomposition de l'action publique locale en France (1985-2012) ». Thèse de doctorat en aménagement et urbanisme, Université Paris Est. <https://www.theses.fr/2013PEST1061>.

Walker, Etienne. 2022. « La métropolisation nantaise au prisme des achats d'appartement (3/3). La fabrique des prix immobiliers ». *Atlas social de la métropole nantaise*. <https://doi.org/10.48649/asmn.778>.

Zalio, Pierre-Paul, Michel Grossetti, et Pierre-Marie Chauvin. 2014. *Dictionnaire sociologique de l'entrepreneuriat*: Presses de Sciences Po. <https://doi.org/10.3917/scpo.chauv.2015.01>.

Zetlaoui-Léger, Jodelle. 2013a. « La concertation citoyenne dans les projets d'écoquartiers en France : évaluation constructive et mise en perspective européenne ». Programme Concertation Décision Environnement.

———. 2013b. « L'implication des habitants dans les projets d'écoquartiers en France. Vers des démarches intégrées ? » *Cahiers RAMAU. Revue du Réseau activités et métiers de l'architecture et de l'urbanisme*, n° 6 (novembre), 239-53.

Zetlaoui-Léger, Jodelle, Michael Fenker, Armelle Thonnart, et Jennifer Leonet. 2014. « Les démarches, processus et procédures dans les premiers projets d'ÉcoQuartiers en France ». Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement / DGALN.

BIOGRAPHIE DE L'AUTEURE

Sonia Dinh est docteure en urbanisme, associée au laboratoire UMR 8504 Géographie-Cités, ATER à l'Université de Strasbourg. Sa thèse porte sur la production du logement neuf par la promotion immobilière et en particulier sur le développement d'espaces partagés résidentiels, à l'initiative d'acteurs publics et privés. A partir d'une observation participante dans une entreprise de conseil en urbanisme, elle explore la mise en marché du partage dans des copropriétés récentes.

COPROPRIÉTÉS

LA FABRIQUE DES COPROPRIÉTÉS NEUVES DANS LES QUARTIERS DITS DURABLES

Alors que la durabilité est aujourd'hui un impératif des politiques urbaines, comment cette injonction se traduit-elle dans la production et la gestion du logement collectif ? Cet ouvrage considère en particulier le cas du logement privé, à partir de l'étude de la fabrication de nouvelles copropriétés, dans des quartiers dits durables à Nantes. Conception matérielle, montage juridique mais aussi anticipation des modes de gestion sont autant d'étapes qui structurent le fonctionnement futur des immeubles. Ces copropriétés récentes sont investies d'attentes multiples (performance énergétique, qualité de gestion, implication des habitant-es, maîtrise des coûts, etc.) qui se caractérisent notamment par des dispositifs de mutualisation et des modalités d'organisation juridique complexes. Analyser ces copropriétés en train de se faire est ainsi révélateur des stratégies des professionnels, publics et privés, qui sont mobilisés, tout au long de ces étapes : aménageurs, promoteurs mais aussi syndicats et prestataires privés du conseil et de l'accompagnement. Dans un contexte de restriction des budgets publics, ces ensembles résidentiels deviennent des espaces de gouvernance où s'articulent intérêts privés et intérêt général et où semblent poindre des risques de fragilisation. Affaire à suivre...

Organisme national de recherche et d'expérimentation sur l'urbanisme, la construction et l'architecture, le Plan Urbanisme Construction Architecture, PUCA, développe à la fois des programmes de recherche incitative, et des actions d'expérimentations. Il apporte son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et technique dans les domaines de l'aménagement des territoires, de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale et urbaine.