

Le Sens de la Ville

Contacts

Sonia Dinh

Le Sens de la Ville
Chargée de recherche
Doctorante CIFRE
06 48 16 84 79
sonia@lesensdelaville.com

Le Sens
de la Ville

Le Sens de la Ville est une coopérative de stratégie urbaine, de programmation et d'ingénierie de projets, rassemblant une équipe pluridisciplinaire et engagée, qui défend une fabrique de la ville ouverte aux non professionnels de l'urbain. Ses activités se répartissent entre missions opérationnelles, chantiers de recherche et expérimentations.

Dans le cadre d'une thèse réalisée au sein du Sens de la Ville sur la production des espaces partagés dans le logement neuf, et la participation au programme national de recherche sur les copropriétés piloté par le PUCA, Sonia Dinh analyse la fabrique des ensembles immobiliers neufs et complexes depuis l'amont.

En particulier, elle porte un regard sur la fabrique de copropriétés récentes dans des quartiers neufs et dits « durables » à Nantes, avec une analyse des articulations entre « mondes de la production » (acteurs du projet urbain) et « mondes de la gestion » (acteurs de la copropriété), et l'identification d'une chaîne de la fabrique de la copropriété (étapes-clés, acteurs, difficultés, etc.) dans le processus puis dans le fonctionnement des premiers temps.

Comment se caractérisent ces ensembles immobiliers complexes ? Quels sont les facteurs qui peuvent expliquer leurs spécificités ? Quels sont les dispositifs mis en place par les acteurs professionnels publics et privés pour gérer la complexité de ces copropriétés neuves ?

À travers ce travail de recherche, les premières analyses permettent d'identifier des ensembles immobiliers de type « macro-lots », caractérisés par une taille importante, une densité des programmes et une mixité sociale projetée.

Les résidences cherchent à mutualiser des services et espaces partagés, ce qui crée une superposition des couches de gestion (copropriétés, division en volume, plusieurs niveaux d'associations syndicales libres), engendrant donc une complexité dans les montages juridiques choisis.

En remontant le fil de la production des copropriétés complexes, on s'aperçoit que les différents acteurs (promoteurs, syndics, etc.) envisagent tous de nouveaux services et de nouveaux espaces mutualisés afin d'attirer de nouveaux propriétaires et répondre à cette partie de la demande.

La gestion et le fonctionnement de ces services ou espaces sont parfois confiés à des tiers (copropriétaires, associations).

Cela interroge sur la porosité entre gestion immobilière et gestion urbaine, et pose la question d'une « privatisation » d'une partie des espaces et services et d'une re-division du travail de gestion.

À mi-parcours, le travail de Sonia Dinh identifie deux pistes de réflexion :

- Limiter la complexité dans la production et la gestion de ces ensembles immobiliers ?
- Pallier les difficultés de gestion plutôt que revoir les modes de production ?

