

---

# La fabrique des copropriétés neuves complexes

Regards depuis un terrain d'enquête nantais

---

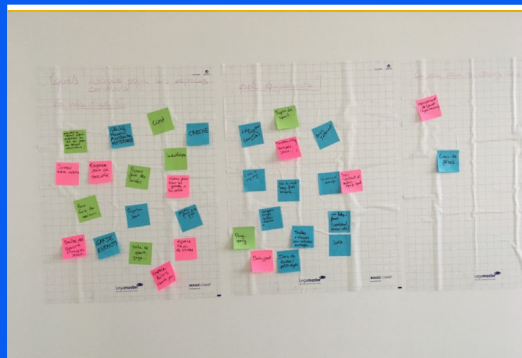
Atelier CRHH AURA

---

Sonia Dinh  
30 juin 2023



*Espaces communs résidentiels dans des copropriétés récentes de l'île de Nantes, avril 2021*



Géographie-cités  
UMR 8504

Le Sens  
de la Ville

# Thèse CIFRE sur la production des espaces partagés dans le logement neuf & participation au programme national sur les copropriétés

## Une thèse CIFRE

Aménageurs publics



### Des Grands Voisins au projet urbain

La fabrique collaborative de Saint Vincent de Paul

Aménageurs publics



### Bongraine, écologie et communautés d'engagement

Une permanence programmatique pour faire émerger les communs d'un nouveau quartier

Le Sens de la Ville

Un programme national de recherche sur les copropriétés piloté par le PUCA



Opérateurs privés



### Lyon Confluence (B1C1) : vivre et confluer

Un îlot mixte (étudiants+logements) au droit de la future place Truphémus

Aménageurs publics

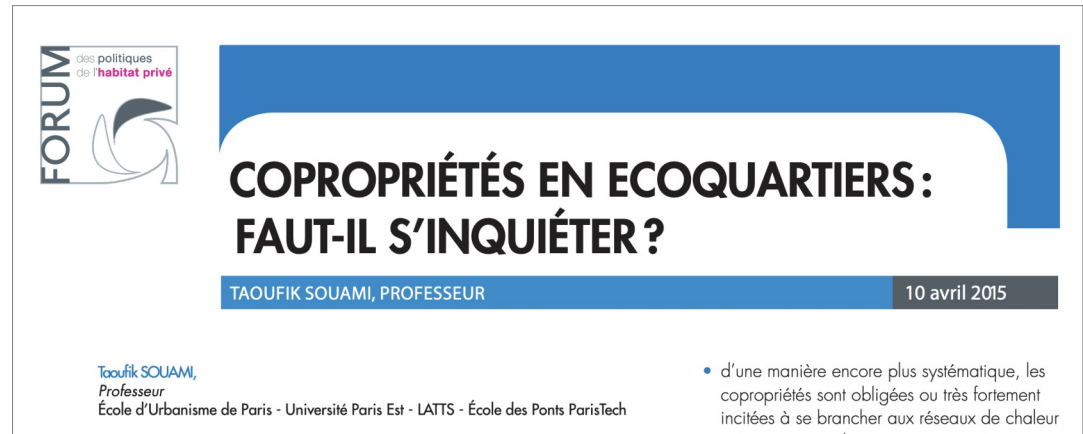


### Île de Nantes Nouveaux usages

Prospective et boîte à outils des usages innovants dans un projet urbain emblématique

Ci-contre, des exemples de missions de la coopérative de conseil Le Sens de la Ville

Programme de recherche « Régénérer les copropriétés » piloté par le PUCA, lancé en juin 2021 – en partenariat avec la FNAIM, l'ANAH, la Fondation de France, l'ANCT, Leroy Merlin Source et Matera.



A gauche : sur l'écoquartier de l'île de Nantes, des copropriétés récentes

A droite : Un rapport publié en 2015, pour le Forum des politiques de l'habitat privé, par Taoufik Souami

## Des copropriétés neuves dans des quartiers aménagés

- Dans les quartiers dits durables, des objectifs de mutualisation et de partage des espaces et des services (VALEGEAS, 2014; FABUREL, 2015)
- Des programmes immobiliers résidentiels complexes dans ces quartiers durables (SOUAMI, 2015; GERS, 2019)

## Analyser la fabrique de ces ensembles immobiliers complexes depuis l'amont

- Comment se caractérisent ces ensembles immobiliers complexes ?
- En remontant le fil de leur production, 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 ?

# 1 – Des copropriétés neuves complexes : dans les quartiers neufs dits durables nantais

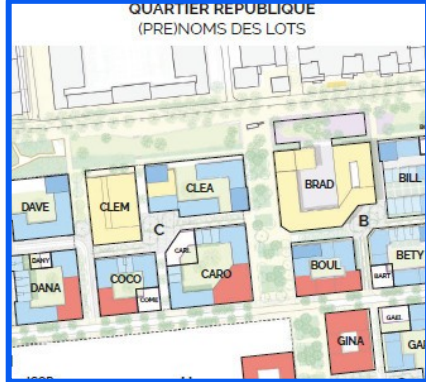
## ZAC Pirmil-les-Isles



Rezé

Lots en cours de commercialisation

## ZAC République



Ile de Nantes

Bloc A

## ZAC Charles Gauthier



Saint-Herblain

Symbioz

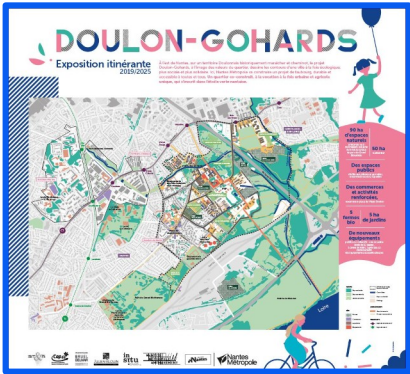
## ZAC Prairie au duc



Ile de Nantes

- Unîle
- Zellige
- Mayflower
- Inspirations
- O2 Parcs

## ZAC Doulon Gohards



Doulon

Vallon des Gohards Ouest

 Projet d'aménagement (quartier)

 Programme immobilier livré

 Programme immobilier en cours

# 1 – Des copropriétés neuves complexes : dans les quartiers neufs dits durables nantais

Des ensembles immobiliers macro-lots : taille, densité des programmes et mixité sociale programmée



Dans la ZAC de la Baule à Saint-Herblain, le programme immobilier Symbios :

- 6 bâtiments,
- 97 logements : dont 15 locatifs, 18 PSLA et 64 logements libres

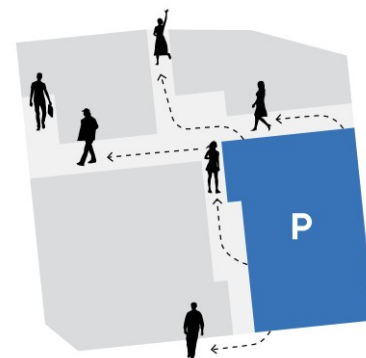
# 1 – Des copropriétés neuves complexes : dans les quartiers neufs dits durables nantais

## Des services et espaces mutualisés, partagés

- Des services en plus : individuels mutualisés
- des parties communes en plus : « les espaces partagés » dont des espaces collectifs de rencontre
- Mais aussi des dispositifs techniques de mutualisation (énergie, stationnement)



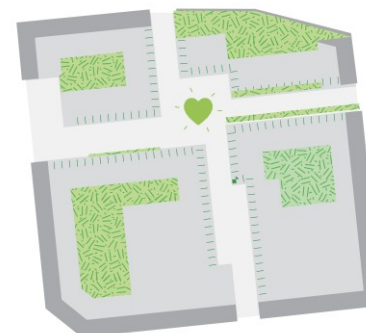
Vélos électriques partagés, programme Symbioz ZAC de la Baule, Saint-Herblain



Terrasse partagée et salle commune, programme Inspirations, Ile de Nantes

Terrasse partagée et bacs potagers, programme Unik, Ile de Nantes

Schémas de fonctionnement des parkings mutualisés, futur quartier République, Ile de Nantes



# 1 - Des copropriétés neuves complexes : dans les quartiers neufs dits durables nantais

## Une superposition des couches de gestion

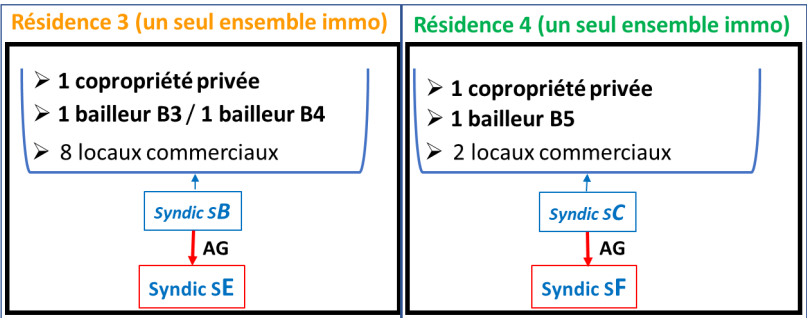
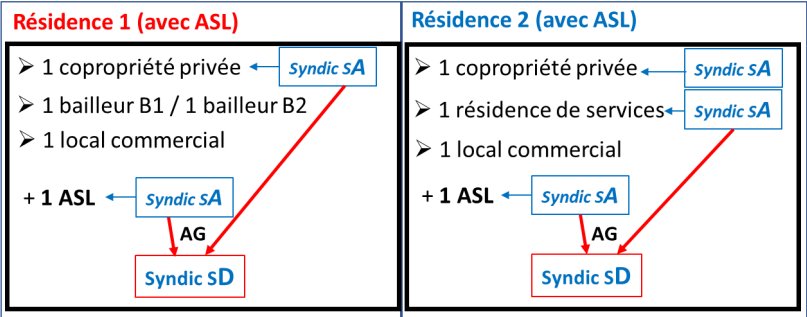
- Superposition des couches de gestion : copropriétés, division en volume, plusieurs niveaux d'ASL... ce qui crée une complexité des montages juridiques choisis

Quartier République, Ile de Nantes : quartier, bloc, lots

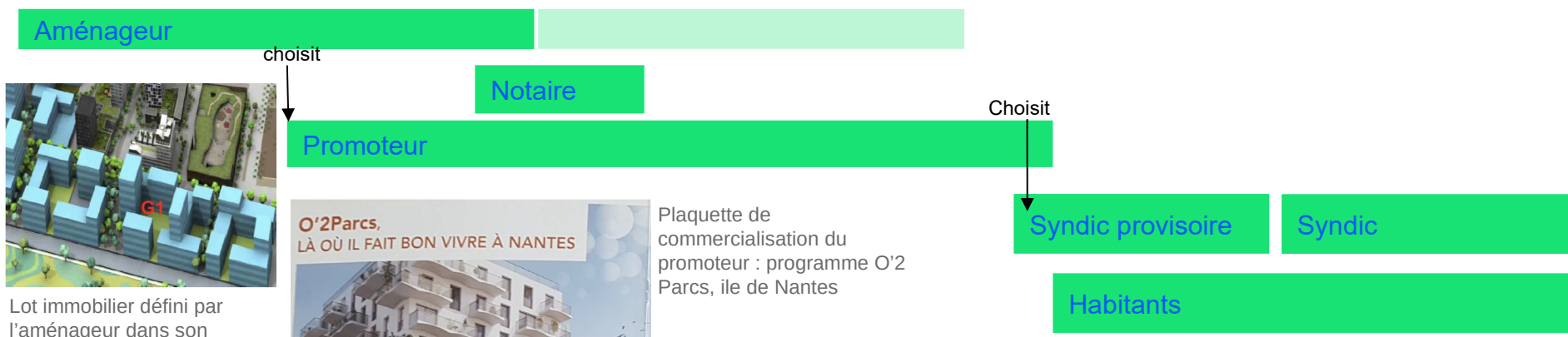
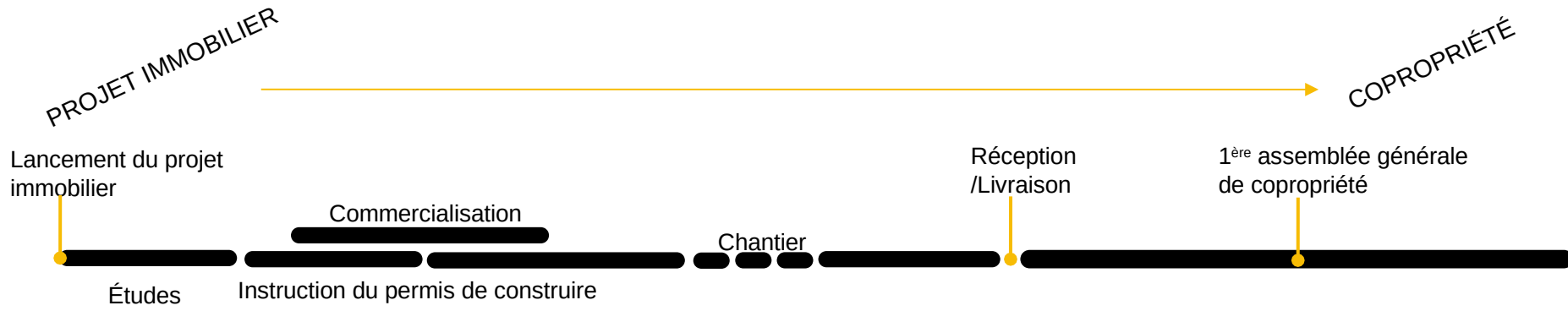


© AJOA-Iaq (mai 2021)

Schémas réalisés par des copropriétaires dans le quartier Euroméditerranée, Marseille. Source : le blog euromedhabitants.com



## 2 - Remonter le fil de la production des copropriétés complexes



Lot immobilier défini par l'aménageur dans son cahier des charges : le lot G1, Ile de Nantes



O'2Parcs, LÀ OÙ IL FAIT BON VIVRE À NANTES

Plaquette de commercialisation du promoteur : programme O'2 Parcs, ile de Nantes



Affichages dans la copropriété habitée



## Le rôle de l'action publique : délégation, transfert de responsabilité et complexité ?

- Un contexte de production urbaine spécifique : marchés immobiliers valorisés, mise en concurrence des promoteurs immobiliers dans les secteurs d'aménagement
- Dans ce contexte, un rôle crucial des attentes de l'aménageur : dans les cahiers des charges des acteurs publics, de fortes attentes dont des attentes nouvelles / supplémentaires en termes de gestion et une implication différenciée dans cette « planification de la gestion » future, des ensembles immobiliers et du quartier
- En réponse, des arguments pour se distinguer dans les offres des promoteurs

*Parmi les ambitions possibles pour le programme, l'une est de "favoriser la solidarité et la convivialité" : p. 30 "Les interactions sociales constituent un facteur important de bien-être, notamment dans un contexte urbain dense, et en particulier pour certains publics isolés. Aussi, des dispositifs peuvent être mis en œuvre pour travailler au vivre-ensemble à l'échelle de l'opération immobilière. Si l'aspiration à l'interaction avec ses voisins relève du sentiment individuel, qu'il convient évidemment de respecter, il s'agit de rendre possible de manière facilitée les moments d'échange." (Extrait du cahier des charges pour un programme du bloc ALIX, quartier République, SAMOA)*

*« La Samoa souhaite attirer l'attention des candidats sur le fait qu'au-delà de leur proposition financière, ils sont invités à mobiliser leur capacité d'innovation et de créativité pour proposer une programmation en adéquation avec les ambitions de développement durable. Thèmes de recherche et d'innovation : mutualisation énergétique, mutualisation du stationnement, évolutivité programmatique, programmation et gestion inter générationnelle, innovation en termes de services partagés » (extrait du cahier des charges du programme îlink, SAMOA, Ile de Nantes)*

*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 » (extrait du cahier des charges pour un programme de la ZAC Doulon Gohards, Nantes Métropole Aménagement)*

*L'aménageur impose aux futurs promoteurs l'existence d'une « ASL de quartier pour gérer tous les objets communs dont l'objectif est de "réaliser des économies (... ) et de garantir le bien commun" (extrait du cahier des charges pour un programme de la ZAC Pirmil-les-Isles, Rezé, Nantes métropole Aménagement)*

### Entre stratégies des promoteurs immobiliers locaux et stratégies des syndics

- Des promoteurs et le développement d'offres immobilières complexes : économies d'échelles, stratégie de distinction, visibilité et innovation
- Des promoteurs ... mais aussi le rôle de prestataires privés : géomètres, notaires, AMO...
- Le rôle notamment des syndics provisoires, impliqués de plus en plus en amont du projet

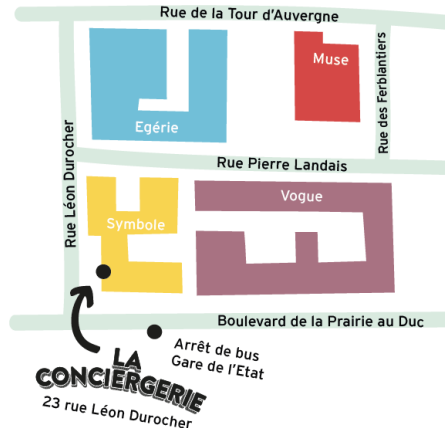
INNOVATIONS  
**DES SERVICES EXCLUSIFS,**  
 QUI RÉINVENTENT  
 VOTRE QUOTIDIEN

Les deux résidences offrent une gamme de services exclusifs révolutionnant votre quotidien et s'adaptant aux rythmes de vie actuels. Situés en bas de chez vous ou au cœur de votre résidence, ils facilitent votre vie quotidienne et vous permettent de gagner en temps et en sérénité.



Extrait de plaquette de commercialisation d'un programme immobilier sur l'île de Nantes

PASSEZ-NOUS VOIR !



Une conciergerie de quartier, portée par une entreprise locale



Des services proposés par un syndic local

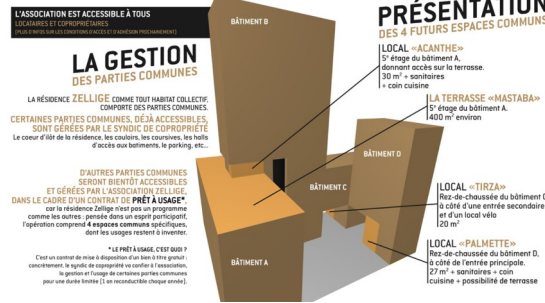
### 3 – Anticiper et gérer la complexité depuis les acteurs professionnels de l'amont

#### Anticiper le fonctionnement

- Des syndicats conseils AMO

**UNE ASSOCIATION POUR GÉRER LES ESPACES COMMUNS ET CRÉER DU LIEN ENTRE LES RÉSIDENTS**

- 2 PRINCIPALES MISSIONS :**
- 1 POUVOIR INVESTIR LES ESPACES COMMUNS DE LA RÉSIDENCE (TOIT TERRASSE, LOCAUX PARTAGÉS... ) ET DÉFINIR ENSEMBLE DE LEURS USAGES ET RÈGLES DE FONCTIONNEMENT.
  - 2 AVOIR UN ESPACE D'ÉCHANGES & DE PROPOSITIONS POUR METTRE EN PLACE DES INITIATIVES, DES ANIMATIONS & DES TEMPS DE RENCONTRE ENTRE LES RÉSIDENTS.



**CRÉATION DE L'ASSOCIATION ZELIGE**

CETTE ASSOCIATION A 2 PRINCIPALES MISSIONS :

- 1 POUVOIR INVESTIR LES ESPACES COMMUNS DE LA RÉSIDENCE (TOIT TERRASSE, LOCAUX PARTAGÉS... ) ET DÉFINIR ENSEMBLE DE LEURS USAGES ET RÈGLES DE FONCTIONNEMENT.
- 2 AVOIR UN ESPACE D'ÉCHANGES & DE PROPOSITIONS POUR METTRE EN PLACE DES INITIATIVES, DES ANIMATIONS & DES TEMPS DE RENCONTRE ENTRE LES RÉSIDENTS.

VOUS AVEZ DES QUESTIONS ? VOUS ÊTES INTÉRESSÉ(E) ? POUR PARTICIPER AVEC NOUS A LA CRÉATION DE L'ASSO ? VOUS SOUHAITEZ JUSTE NOUS TRANSMETTRE VOS COORDONNÉES POUR ÊTRE INFORMÉ(E)S : RÉGULIÈREMENT DE LA DÉMARCHE ?

CONTACTEZ-NOUS : assozellige@gmail.com

RÉUNIONS DE TRAVAIL HEBDOMADAIRES TOUS LES JEUDIS DE 20H À 21H30 dans la salle commune du toit terrasse (5<sup>ème</sup> étage du bâtiment B)

**REJOIGNEZ-NOUS !**  
Les membres du bureau provisoire de l'association Zellige

#### Anticiper les charges élevées

- Modèle économique d'exploitation ou faire soi-même pour compenser les charges importantes

#### PLANNING HEBDOMADAIRE DES SERVICES ET ÉVÉNEMENTS

RELAI POSTE	PRESSING	PANIER BIO	RETOUCHERIE	COIFFURE & MASSAGE
LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
RESTAURATION TOUS LES MJDIS				
FOODTRUCK BLD & DILD	FOODTRUCK BLD & DILD	CANTINE LE ROYAUME DU GOÛT	CRÊPERIE BEURREUX SUICHE	FOODTRUCK COCLE
BIEN-ÊTRE, ANIMATIONS...				
COURS DE YOGA	RENCONTREZ-NOUS !	ATELIER COUTURE	BIBLIOTHÈQUE DE VÊTEMENTS	LES RENDEZ-VOUS FESTIFS

#### HORAIRE D'OUVERTURE

UNE QUESTION, UNE PROPOSITION, UN PROJET ? PASSES NOUS VOIR !

LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENDREDI
		10H-14H	15H-18H	

**LA CONCIERGERIE Labo de Quartier**

CAFÉ - WIFI : de mardi à vendredi de 10h à 18h

PANIER BIO : sans engagement, sans abonnement

INTERESSÉ PAR LE YOGA ?

LOCATION/PRIVATISATION ?

UNE PETITE PAUSE ?

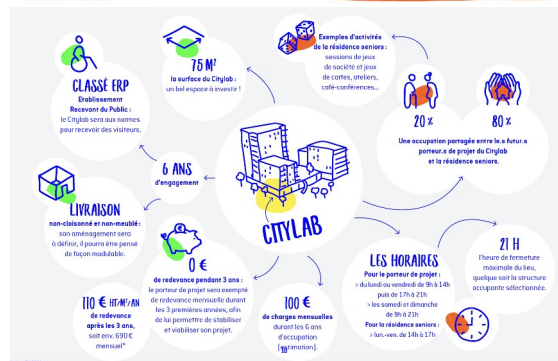
facebook.com/LaConciergerieLaboQuartier  
www.laconciergeriequartier.fr

La Conciergerie - Labo de Quartier  
1, Rue du Front Populaire  
44200 St de Nantes

Louisa Manseau  
Responsable de la Conciergerie Labo de Quartier  
P.06 99 92 24 24  
Part. 06 60 05 37 07

#### Anticiper l'organisation et la vie collective de la copropriété

#### LES CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DU LIEU



De gauche à droite : une association habitante pour gérer les locaux communs; la conciergerie professionnelle de quartier, le Citylab un espace commun confié principalement à un porteur de projet privé pour son activité économique

## **Des copropriétés à l'épreuve des ambitions des quartiers dits durables**

- Des copropriétés neuves dans des quartiers durables aménagés avec de nombreuses spécificités : une complexité dans la production et dans la gestion de ces ensembles immobiliers
- Une porosité entre gestion immobilière et gestion urbaine qui pose la question d'une privatisation d'une partie des espaces et services et d'une re-division du travail de gestion ?
- Pallier les difficultés de gestion plutôt que revoir les modes de production ?

---

**Merci de votre attention !**