Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne
École doctorale de géographie de Paris (ED 434)
UMR 8504 Géographie-cités

Thèse pour obtenir le grade de docteure
De l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne

Produire du « partage » dans le logement collectif privé
Dispositifs spatiaux et stratégies des professionnels de la production immobilière et urbaine

Sous la direction de Sylvie Fol et Marie-Pierre Lefeuvre

Présentée et soutenue publiquement par
Sonia Dinh

Le 10 juillet 2025

Devant le jury composé de :

Loïc Bonneval	Maître de conférences	Université Lumière Lyon 2	Examinateur
Éric Denis	Directeur de recherche	CNRS	Examinateur
Sylvie Fol	Professeure	Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne	Directrice de la thèse
Marie-Pierre Lefeuvre	Professeure	Université de Tours	Directrice de la thèse
Romain Melot	Directeur de recherche	INRAE	Rapporteur
Julie Pollard	Maître d'enseignement et de recherche	Université de Lausanne	Examinatrice
Flore Trautmann	Co-directrice	Le Sens de la Ville	Membre invitée
Jodelle Zetlaoui-Léger	Professeure	ENSA Paris La Villette	Rapportrice

À la Baleine

Résumé

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), cette thèse analyse le regain d'intérêt porté aux espaces dits « partagés ». À partir d'une enquête ethnographique au sein d'un cabinet de conseil en urbanisme, ces « espaces partagés » – potagers collectifs, chambres d'amis ou locaux communs – 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 collective, 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.

Mots-clés

Logement / espaces partagés / projets d'aménagement / opérateurs immobiliers / ingénierie privée / participation / copropriété / dispositif spatial

Abstract

Integrated facilities in Le Corbusier's Cité Radieuse, residential common areas in the 1960s or shared spaces in collaborative housing are all examples of common spaces integrated into collective housing. At a time when housing produced by private developers is being criticized for its poor quality (reduced common areas, small unit sizes, lower ceiling heights), this thesis analyzes the renewed interest in so-called "shared" spaces. Based on an ethnographic study carried out within an urban planning consultancy firm, these "shared spaces" – communal vegetable gardens, guest rooms or common areas – are analyzed as a category of action of urban and real estate professionals. After objectifying and defining this category as a new type of spatial device, between optimization through pooling and attention to collective dynamics, this thesis examines the implementation of these spaces, based on two case studies in Nantes and La Rochelle. The genesis of "shared spaces" lies at the convergence of public demand from public developers, in the context publicly-led urban projects, and the strategies of real estate developers. An analysis of the design of "shared spaces" and the anticipation of their management reveals the existence of a specialized engineering (consultants, private intermediaries). In this way, "shared spaces" provide the basis for new activities, real estate products and services. This thesis also points out the effects of professional injunctions on the ordinary functioning of collective housing and the city, and on resident practices, between empowerment and work. The thesis shows how participatory logics, set out as a common objective, are disseminated, and how managerial and entrepreneurial logics are supported and articulated, at different scales.

Keywords

Housing / shared spaces / shared facilities / urban planning / real estate operators / private intermediaries / participation / condominium / spatial device

Remerciements

Voici enfin venu le temps des remerciements qui marque l'aboutissement de ce travail et qui rappelle, fort heureusement, le caractère malgré tout collectif de cet exercice de thèse.

Mes remerciements vont tout d'abord à mes directrices de thèse, Sylvie Fol et Marie-Pierre Lefeuvre. J'ai eu la chance d'être encadrée avec rigueur scientifique, patience, bienveillance, disponibilité et minutie jusqu'au bout par votre duo de choc. J'ai énormément appris à vos côtés et cette thèse est pour beaucoup le résultat de nos échanges. Merci Sylvie pour tes conseils avisés, qui m'accompagnent maintenant depuis de longues années, merci d'avoir proposé à Marie-Pierre de se joindre à l'aventure et merci Marie-Pierre de l'avoir rejointe – me voici passionnée également par les enjeux de la copropriété !

Mes sincères remerciements vont ensuite à Loïc Bonneval, Éric Denis, Romain Melot, Julie Pollard, Flore Trautmann et Jodelle Zetlaoui-Léger, qui ont accepté de lire et de discuter mon travail. C'est un honneur de pouvoir échanger avec vous.

Je remercie ensuite Flore Trautmann, Vincent Josso, Lucille Gréco et toute l'équipe du Sens de la Ville. Je vous suis reconnaissante de m'avoir fait confiance pour ce pari qu'est la Cifre. Et Daphné, Fanny, Rémi, Leslie, Pauline, Elsa, Mathilde, Amélie, Claire, Hélène, … merci pour ces belles années freddoises, qui constituent le point de départ de ce travail de thèse. Je garde des souvenirs heureux de ma participation à l'équipe, de missions nantaises, autres bingos et bonnes semaines.

En plus du Sens de Ville, je tiens à remercier ceux et celles qui, par leurs financements ont rendu cette thèse possible : la Fondation Palladio pour son soutien, à travers la bourse Palladio qui m'a été d'une grande aide – merci à Étienne Riot et Axelle Baillet pour leur double parrainage et nos échanges toujours très sympathiques et motivants ; l'UMR Géographie-Cités et l'École Doctorale de Géographie de Paris.

Ma reconnaissance va à toutes les personnes enquêtées qui ont accepté de me rencontrer, de me partager un bout de leurs activités, de leurs expériences professionnelles ou habitantes. Un merci tout particulier à celles et ceux qui m'ont accompagnée matériellement sur le terrain à Aytré et à Nantes : à Aurélie, Mila, Marie, Maéva et Maxime.

L'UMR Géographie-Cités a constitué un cadre extrêmement propice au travail, aux échanges et aux très belles rencontres. Je tiens à exprimer ma profonde gratitude à l'équipe administrative, la direction du laboratoire et les équipes. L'équipe du CRIA en particulier a été pendant toutes ces années un cadre stimulant et bienveillant, d'échanges, de séminaires, de galettes et de moments au vert. J'ai eu le plaisir ces derniers mois d'enseigner aux côtés d'une partie d'entre vous au sein du Master d'Urbanisme et d'Aménagement de Paris 1 (quelques années après y avoir été étudiante). C'était un honneur Sylvie de prendre ta suite pour un temps. Je vous remercie pour votre confiance, merci en particulier à Sabine Barles, Juliette Maulat, Jean Debrie, Isabelle Géneau, Matthieu Gimat, Aurélien Ramos, Christophe Quéva et Antoine Fleury.

Ce travail a notamment été nourri par le programme de recherche (Ré)gé(né)rer les copropriétés, coordonné par Eva Simon (merci Eva pour ces échanges toujours très stimulants !) et par les rencontres organisées par le REHAL, un cadre particulièrement propice à des discussions passionnantes autour du logement ! Je remercie toutes les personnes qui ont contribué à l'amélioration de cette thèse, par leurs relectures éclairées, conseils ou discussions plus ou moins formelles : Flavia, Estelle et Sylvaine, les cercles transatlantiques des paillettes pailletées entre Trois-Rivières et Paris ; Marie pour la résidence au Moulin Bleu, Thomas pour son bureau de la concentration !

Après avoir fréquenté la quasi-intégralité des bureaux de Condorcet – au premier, au deuxième, au premier et au premier – tous mes remerciements vont à mes collègues du quotidien : merci à tous·tes les doctorant·es (ou ancien·nes doctorant·es) du laboratoire pour leur soutien et leurs encouragements ; merci à Cinzia, Samuel, Corten, Mégane, Clément, Alexandra, Inès, Clara, Anton, Noémie, Aline, Alizée… Sans vous citer tous et toutes, je tiens à vous remercier pour votre présence et suis heureuse de faire partie de ce beau collectif. Merci en particulier au club J.O Cités (pour se rappeler que notre cerveau est relié à un corps) et aux « jeunes » du bureau Thibaud et Mathilde, à Anton et Antoine (et Frances Ha qui veille sur nous). À l'équipe délocalisée de la BNF, qui a bien grandi : Luc, Julie, Natacha, Fanny, Etienne, Jeanne, Mathilde, Kévin... À Fanny, binôme de thèse de la première heure, que la tradition du cadeau de chapitre devienne définitivement une tradition ! À ceux et celles qui ont mis directement la main à la pâte : Maéva pour son aide dans les retranscriptions d'entretiens ; Hector, expert ès cartes.

Je tiens chaleureusement à remercier celles et ceux qui ont rendu ce travail possible, et qui y ont contribué, de près ou de loin à cette aventure. Et à ceux et celles que j'aurais oublié·es par mégarde dans le feu de la fatigue des derniers jours, merci !

Merci en particulier à toutes celles et ceux qui ont participé au dernier long rush, par leur soutien logistique, moral, par leurs relectures attentives et leurs encouragements : à la team coaching fin de thèse Fanny, Natacha et Julie, à Marine, Jean, Esther, Thomas, Camille, Héloïse, Kévin, Maéva, Thibaud, Mathilde, Clément, Guénola, Julie, Aurélien, Louise, Benoît, Emmanuelle et Bertrand, Julie, Jeanne pour le coaching nocturne, Mathilde pour l'expertise Word (je te dois une mise en page de thèse, promis ?); un remerciement tout particulier pour Natacha : tu as été un vrai roc ! J'ai été très touchée par votre aide.
Merci à vous tous·tes, qui avez transformé cette aventure parfois éprouvante en petites et grandes joies du quotidien !

Enfin, à mes amie·es, aux amitiés qui naissent, qui se renforcent à travers ce long parcours et à celles qui, depuis longtemps, m'apportent la force, la détermination et les grains de folie. Merci à celles et ceux qui, depuis toujours ou presque, sont là – Paul, Clélia, Pascal, Apolline, Fanya, Marlène, Maryse, Marine et Julia, à l'équipe qui donne des ailes depuis la BL : merci d'être là et d'être ces si incroyables êtres ; depuis l'IFP et au-delà, Maéva et Anaïs ; aux amitiés qui sont nées de l'amour d'arpenter et étudier les villes ; à Daphné et Julie, à Romain, Cieurac et les chantiers collectifs à venir ; à Louise pour tout – pops *never die*. Merci pour votre présence, votre écoute, votre réconfort, les messages qui font chaud au cœur, les cafés au soleil, les trocs et les dîners au coin du (faux) feu, les randonnées passées et à venir : je me réjouis de vous retrouver pleinement.

La musique me porte depuis toujours et m'a particulièrement accompagnée dans cette thèse, pour trouver la concentration, faire le vide, s'évader mais surtout à travers ces moments particuliers et si précieux de communion en chœur. Merci au Bercail, pour les lundis soirs qui énergisent d'une force tout à fait particulière. Merci à toute ma famille, à Grand-mir, et en particulier, à ma chorale de famille d'avoir été présente, malgré la distance aux quatre coins de la France, mes parents et mes sœurs que j'admire tant.
Enfin, cette thèse n'aurait jamais été possible sans Clément, depuis le début et jusqu'à la fin : merci pour ton soutien sans faille, pour ton amour et pour ton humour qui donnent du sens à l'existence, à nos *virées à deux, e va la nave va la douce vie* : c'est parti !

Avant-propos

Financement de la recherche
Cette thèse a été réalisée dans le cadre d'une convention Cifre au sein de la coopérative Le Sens de la Ville, entre août 2020 et juillet 2023. Cette thèse a également bénéficié du soutien de la Fondation Palladio en 2020 et 2021, grâce à l'obtention d'une bourse de recherche.

Règles d'écriture
Dans ce manuscrit, 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[1]. Je m'efforce d'avoir recours le moins possible au point médian afin de fluidifier la lecture. Je m'en sers pour désigner des groupes mixtes d'individus (« habitant·es », « salarié·es »), sans toutefois le dédoubler (« habitant·es » plutôt que « habitant·e·s »). Une population majoritairement féminine ou masculine est désignée comme uniquement féminine ou masculine, en le précisant dans le texte. J'emploie aussi les énumérations (« « celles et ceux ») et des procédés de rédaction neutre (noms épicènes, noms collectifs). Les accords des adjectifs et verbes suivent le procédé adopté : usage du point médian ou accord de proximité en cas de dédoublement. 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.
Dans cette thèse, j'explore le langage des professionnels, les « classifications des acteurs et [l]es conflits que celles-ci suscitent entre eux » (Elguezabal 2011, p.15). Des guillemets seront utilisés tout au long du manuscrit, notamment à propos de l'objet de recherche « espaces partagés » et « partage », pour rendre compte des formulations employées, tout en mettant à distance ces mots
Certaines citations ne sont pas assorties d'un numéro de page car elles ont été consultées dans des formats numériques sans pagination.

Anonymisation
Les noms des entreprises ont été anonymisés dans tout le manuscrit, hormis lorsque les données récoltées reposent sur des citations de presse ou la consultation de sites internet en libre-accès, dans les chapitres 1 et 3. Dans un souci de cohérence d'ensemble concernant l'anonymisation, l'entreprise accueillant la Cifre est également anonymisée dans l'intégralité du manuscrit. Les intitulés des collectivités locales et des aménageurs publics ont été laissés tels quels. Les prénoms des enquêté·es ont été anonymisés à l'aide de l'outil du sociologue Baptiste Coulmont (Coulmont, 2011).

[1] Je m'appuie en partie sur les « consignes aux auteurices sur l'usage de l'écriture inclusive et la féminisation des noms de fonction » de la revue *Sociologie du travail* : https://www.sociologiedutravail.org/Ecriture-inclusive, consulté en mars 2025.

Sommaire

Remerciements **7**

Avant-propos **11**

Sommaire **12**

Introduction générale **15**

Chapitre 1. Des « espaces partagés » dans le logement collectif : une nouvelle catégorie de l'action des professionnels de la production urbaine et immobilière ? **23**

Introduction **23**

1. Un engouement pour les « espaces partagés » ? Une catégorie de l'action des professionnels de la production urbaine et immobilière 26

2. Des espaces résidentiels collectifs : perspectives historique et internationale 49

3. Étudier la production d'un dispositif spatial dédié au « partage » dans le logement collectif privé en France : un dispositif d'un nouvel ordre ? 65

Conclusion **71**

Chapitre 2. Enquêter sur la production des « espaces partagés » dans le logement : des méthodes complémentaires **73**

Introduction **73**

1. Un récit réflexif des conditions d'enquête en Cifre dans un petit cabinet de conseil en urbanisme 75

2. Des procédés de recensement pour qualifier et quantifier le sujet à l'échelle nationale 98

3. D'une catégorie de l'action au dispositif spatial : deux études de cas pour suivre le processus de mise en œuvre des « espaces partagés » 107

Conclusion **124**

Chapitre 3. Des dispositifs spatiaux consacrés au « partage » au sein d'offres immobilières variées **127**

Introduction **127**

1. Des programmes immobiliers avec « espaces partagés », entre résidences avec services et démarche participative : une catégorisation à partir de l'inventaire national 129

2. Une offre immobilière dans des contextes de production sélectifs et concurrentiels 165

Conclusion **179**

Chapitre 4. La construction d'une demande publique en « espaces partagés » à Nantes et à la Rochelle **181**

Introduction **181**

1. Deux projets d'aménagement modèles des politiques urbaines au sein de villes attractives 183

2. Genèse des « espaces partagés » au sein de deux projets d'aménagement modèles 200

3. Commandes publiques et « espaces partagés » : des grands objectifs aux prescriptions des aménageurs 213

Conclusion 230

Chapitre 5. Le(s) marché(s) de la promotion résidentielle distinctive 233

Introduction 233

1. Des offres immobilières lauréates : un foisonnement de dispositifs partagés 234

2. Une solution pragmatique pour certains promoteurs en réponse à la demande publique 247

3. Des offres immobilières qui intègrent la « demande habitante » dans de nouveaux marchés ? 255

Conclusion 269

Chapitre 6. L'ingénierie du « partage » : une nébuleuse professionnelle pour accompagner la production de dispositifs spatiaux 271

Introduction 271

1. Accompagner la mise en œuvre et anticiper la gestion : une commande partiellement transférée à une ingénierie du « partage » 273

2. L'ingénierie du partage : une nébuleuse professionnelle 283

3. Les marchés de l'ingénierie du partage : une logique de l'offre ? 298

Conclusion 309

Chapitre 7. Prescrire le « partage » au travers d'outils spatiaux, juridiques et économiques 311

Introduction 311

1. Prescrire le « partage » par l'espace ? 312

2. Prescrire la « partage » par les règles juridiques 322

3. Prescrire le « partage » par les modèles économiques 340

4. Prescrire le « partage » par l'accompagnement 348

Conclusion 362

Chapitre 8. Vers une mise au travail des habitant·es dans le logement collectif ? 365

Introduction 365

1. Des mécanismes de prescription du « partage » aux formes plurielles de mise au travail des habitant·es 366

2. Des normes aux pratiques habitantes : conformités et résistances à la mise au travail 384

Conclusion 425

Conclusion générale 427

Bibliographie 433

Annexes 458

Table des figures **473**
Table des tableaux **477**
Table des encadrés **478**
Table des matières **479**

Introduction générale

La salle commune de la résidence La Baleine, c'est l'endroit où l'on fête les anniversaires, où ont lieu des expositions de dessins ou de photographies réalisées par des habitant·es mais aussi l'assemblée générale de la copropriété et la fête des voisins. Construite dans les années 1970 dans une commune bourgeoise du sud des Hauts-de-Seine, cette résidence dans laquelle j'ai grandi comprend de nombreux espaces extérieurs fermés à la circulation automobile, des pelouses, des aires de jeux pour enfants ainsi qu'une grande salle commune située au centre de l'ensemble immobilier, et que les copropriétaires peuvent réserver auprès du gardien. Cette copropriété de 129 lots, comme d'autres résidences conçues à la même époque, dispose de parties communes généreuses, en plus des appartements privés, qui, au-delà du fonctionnement technique du logement collectif (chauffage, circulation, stationnement, local poubelle) visent à accueillir des usages domestiques, des évènements propres à l'organisation collective de la résidence ou relevant de la sociabilité de voisinage.

En 2019, alors que je suis en stage depuis quelques mois à La clé des villes Conseils[2], un cabinet de conseil en urbanisme, j'assiste à une conférence professionnelle intitulée « La nouvelle fabrique urbaine. Qui fait la ville aujourd'hui ? », lors de laquelle un responsable de l'entreprise intervient pour exposer des outils et méthodes qui marqueraient l'avènement d'un urbanisme tourné vers les « usages », après une période caractérisée par le rôle prépondérant de l'État dans l'histoire de l'aménagement en France[3]. Sont ainsi mentionnés l'urbanisme tactique et transitoire, les appels à projets urbains innovants mais également la diffusion, dans les logements produits par la promotion immobilière, de procédés empruntés au modèle de l'habitat participatif, comme la personnalisation du logement ou la conception « d'espaces partagés ». Je découvre au cours de cette immersion exploratoire, qui deviendra par la suite mon terrain d'observation participante, que la présence d'espaces prévus pour être partagés dans le logement collectif, qui a fait partie de mon expérience résidentielle quotidienne, ne va pas de soi.

En faisant des « espaces partagés » mon objet de recherche, j'ai été amenée à les considérer comme une « catégorie de l'action » de ceux et celles qui agissent dans et sur la ville (Topalov, 2008, p. 13). En anticipant sur l'exploration de cette catégorie indigène, on peut en donner cette définition préliminaire[4] : ce terme désigne des espaces juridiquement privés au sein d'une résidence d'habitation, caractérisés par des usages prescrits comme « partagés », qui se distinguent des parties communes classiques (parking, hall d'entrée, espaces de circulation). Ces usages sont soit individuels, dans une optique de mutualisation des ressources et dans le prolongement de fonctions domestiques (chambre d'amis, buanderie), soit collectifs, afin de susciter une sociabilité de voisinage. La conception « d'espaces partagés » est promue aujourd'hui et valorisée par certains

[2] Le nom de l'entreprise a été anonymisé.
[3] La clé des villes Conseils, « Nouveaux processus de projet et recomposition des acteurs. Qui fait l'aménagement urbain ? », CAUE 92, support de présentation, janvier 2019. Cette journée a fait l'objet d'une observation participante.
[4] L'exploration de cette catégorie de l'action fait l'objet du chapitre 1.

professionnels comme un dispositif innovant et participatif, tout en demeurant relativement flou, dans le contexte français. Elle n'est pourtant pas une nouveauté en termes de formes architecturales produites et d'usages (Flamand, 2019 ; Haumont et Morel, 2015).

Cela pose la question des enjeux contemporains de la production de ces espaces résidentiels spécifiques. L'objectif ici est donc d'identifier les logiques qui font des « espaces partagés » un type de dispositif spatial d'un nouvel ordre. À partir du concept de « dispositif » développé par Michel Foucault, Jean Estebanez définit le « dispositif spatial » comme « un système qui rend concrets, efficaces mais discrets un pouvoir et des normes en les inscrivant matériellement dans un lieu bien précis » (Estebanez, 2010, p. 174). Alors que des travaux se sont intéressés à des dispositifs spatiaux visant la fermeture et le contrôle d'accès d'ensembles immobiliers de logements sociaux (Lelévrier et Guigou, 2015), la présente thèse s'emploie à montrer que certains espaces sont des dispositifs spatiaux, destinés à susciter du « partage ». Cette thèse vise ainsi à analyser les ambivalences de ces espaces conçus pour être « partagés » dans le logement collectif privé, à travers une étude des discours, pratiques et stratégies des professionnels impliqués dans la production immobilière et urbaine en France. Je m'appuie pour cela, avec une approche inductive, sur une enquête ethnographique au sein d'un cabinet de conseil en urbanisme qui se saisit de ce sujet.

Des espaces « partagés » dans le logement collectif privé : de l'ambivalence du « partage »

La notion de « partage », utilisée dans les discours des acteurs étudiés, n'est pas neutre : elle revêt une dimension normative et entretient une ambivalence entre un usage individuel et un usage collectif, entre une logique d'optimisation par la mise en commun et une attention portée à la dynamique collective[5]. Russell Belk présente deux grands principes du partage : « *sharing out* », c'est-à-dire considérer le bien comme un commun et « *sharing in* », c'est-à-dire partager avec les autres et étendre le nombre de personnes qui peuvent bénéficier d'un bien (Belk, 2010). Ces deux significations sont aussi mises en évidence par Etienne Autant, dans un article intitulé « Le partage : un nouveau paradigme ? » publié la même année dans *La Revue du M.A.U.S.S.*[6]. Le partage est alors défini comme « le fait d'avoir ou de faire en commun quelque chose avec quelqu'un », mais aussi l'action de « diviser en plusieurs éléments distincts un ensemble » ou de « partager avec », dans le sens où il s'agit « d'un transfert de ce qu'une personne possède à une autre » (Autant, 2010, p. 587). La première signification du partage renvoie à la notion de « commun » qui fait l'objet d'une importante littérature, considérée comme un agir politique (Laval et Dardot, 2015 ; Nicolas-Le Strat, 2016), comme un bien économique (Ostrom, 2015) mais aussi en tant qu'espace urbain ou d'habitat (Carriou, 2019 ; Ferchaud, 2017 ; Festa, 2016 ; Kebir, Nahrath et Wallet, 2018). La seconde approche, dans laquelle le partage est envisagé comme un moyen de réaliser des économies

[5] Contrairement à la notion par exemple d'espaces « communs » qui projette de fait une dimension collective.
[6] La revue du MAUSS, revue pluridisciplinaire qui revendique une vision anti-utilitariste et critique une vision économiste dans les sciences sociales, s'intéresse spécifiquement aux mécanismes d'échanges dans et hors des marchés ; elle aborde le « partage » à plusieurs reprises dans des numéros consacrés à l'hospitalité, à la gratuité, au don ou aux communs.

grâce à la mise en commun, fait écho au développement de « l'économie du partage » ou *sharing economy*. Promue notamment par des entreprises capitalistiques (Dujarier, 2018), cette économie, fondée sur l'accès plutôt que la propriété grâce à l'échange entre pairs (Rifkin, 2000), peut reposer sur la présence d'intermédiaires professionnels entre consommateurs et susciter un profit : l'utilisation du terme de « partage » dans ce contexte fait ainsi l'objet de critiques (Eckhardt et Bardhi, 2015 ; Pauwels, 2015 ; Peugeot et al., 2015 ; Slee, 2016).

Une enquête ethnographique au sein d'un cabinet de conseil en urbanisme : des « entrepreneurs de méthode » [7]

Dans le contexte où je découvre la catégorie de l'action « espaces partagés », c'est la première acception du terme « partage » qui est largement revendiquée.

Se définissant comme une entreprise de conseil en « stratégie urbaine et programmatique »[8], La clé des villes Conseils est fondée par trois urbanistes[9], qui avaient préalablement réalisé un premier projet commun bénévole : l'élaboration d'une offre pour un des sites identifiés lors de l'appel à projets « Réinventer Paris »[10] en 2015. Lorsque je rejoins l'entreprise en 2018, l'équipe revendique une petite taille et une organisation coopérative. Elle ne compte alors que cinq salarié·es et un stagiaire. La clé des villes Conseils se présente comme une entreprise de conseil, auprès de clients publics (collectivités, aménageurs) et privés (promoteurs, investisseurs, foncières, aménageurs privés). Portant sur des projets immobiliers ou urbains, l'intervention des consultant·es se fait le plus souvent en amont de la conception, à l'étape de la programmation urbaine et architecturale, pour définir des « contenus programmatiques » ou « types d'usages » (Meunier, 2014 ; Zetlaoui-Léger, 2009), et pour accompagner la mise en œuvre juridique et financière des projets. La clé des villes Conseils est un prestataire en programmation urbaine relativement polyvalent, et non un cabinet spécialisé dans un type de programmation, un territoire donné ou une thématique[11] ; l'entreprise choisit toutefois de travailler principalement pour des clients ou des projets s'inscrivant dans une logique de « fabrique urbaine alternative »[12]. Ses membres se définissent comme « entrepreneurs de méthode »[13], l'expression désignant, selon eux, des

[7] Je reprends ici l'expression proposée par Nadia Arab et Elsa Vivant dans leur article « L'innovation de méthodes en urbanisme : freins et leviers d'une entreprise incertaine » (2018), expression qui est revendiquée par l'entreprise étudiée elle-même.

[8] L'entreprise est présentée ainsi sur son site internet et dans la plupart des présentations officielles.

[9] Deux d'entre eux mettent à profit une expérience professionnelle complémentaire d'une quinzaine d'années dans le milieu de l'aménagement public et de la maîtrise d'œuvre urbaine d'une part et de la promotion immobilière d'autre part, tandis que la troisième fondatrice dispose d'une expérience dans un cabinet de concertation.

[10] « Réinventer Paris » est un appel à projet lancé par la ville de Paris fin 2014 concernant une vingtaine d'emprises foncières identifiées et maîtrisées par la ville ; l'objectif est d'attirer et inciter des promoteurs, investisseurs et architectes à proposer des projets immobiliers dits innovants.

[11] Il existe des prestataires programmistes spécialisés dans la programmation résidentielle, commerciale ou tertiaire. Par ailleurs, certains prestataires privés restreignent leurs activités dans l'agglomération ou la région dans lesquelles ils sont implantés. Enfin, par rapport aux missions exercées par La clé des Villes Conseils, on retrouve des prestataires privés spécialistes de l'urbanisme transitoire, de l'évaluation, de la concertation ou de l'assistance à maîtrise d'usage.

[12] Dans la présentation de l'équipe sur le site internet de l'entreprise, consulté en 2024.

[13] À propos de ce terme précis, ils citent directement l'ouvrage *Expérimenter l'intervention artistique et urbanisme* de Nadia Arab et Elsa Vivant, publié en 2016.

professionnels qui assurent « la responsabilité de faire advenir la nouveauté et de la pérenniser »[14]. Ils empruntent ce terme à Nadia Arab et Elsa Vivant, qui analysent les pratiques professionnelles des urbanistes : les deux chercheuses appellent « entrepreneurs de méthodes » les professionnels portant des démarches d'innovation, qui se « caractérisent par une posture militante concernant l'impératif du renouvellement des pratiques dans l'appréhension des espaces » (Arab et Vivant, 2018). Au-delà d'une appétence pour la nouveauté, l'entreprise se démarque en investissant certaines méthodes – collaboratives – et certaines thématiques comme l'urbanisme transitoire, l'économie sociale et solidaire ou la participation dans le logement, qui rencontrent les valeurs sociales et politiques des salarié·es.

Dans les activités de La clé des villes Conseils, l'habitat participatif est fréquemment mobilisé dans les discours comme une forme de modèle, alors que plusieurs membres de l'équipe ont été ou sont engagés en parallèle dans des projets d'habitat participatif à titre personnel. Les « espaces partagés » dans le logement collectif suscitent la même adhésion ; ils sont fréquemment évoqués dans les missions de l'entreprise, à l'initiative des clients aménageurs et promoteurs ou, inversement, parce que les salarié·es de l'entreprise les proposent dans les programmes immobiliers qu'ils accompagnent. Ils s'inscrivent donc dans la continuité du modèle de l'habitat participatif[15] où les espaces communs sont indissociables d'une démarche d'ensemble : les futur·es habitant·es participent à la conception et à la gestion de leur logement, de leur immeuble et des espaces qu'ils mettent en commun (Devaux, 2013; D'Orazio, 2017). Espaces de voisinage, de mutualisation et de construction de l'identité d'un groupe d'habitants, ils font l'objet d'un « travail du commun » (Servain, 2020).

Enquêter sur les pratiques de production

Si le point de départ de cette thèse est une activité de salariée puis un contrat Cifre au sein de La clé des villes Conseils, il s'agit, en partant des « espaces partagés », d'interroger plus largement les pratiques de celles et ceux qui participent à la « production résidentielle », en considérant que cette dernière « représente un moment central de la constitution du rapport à l'habitat et (…) son articulation au capitalisme. Elle donne naissance aux bâtiments qui, sans être en mesure de dicter aux individus leur conduite dans ses moindres détails, fixent un cadre à l'exercice du droit de propriété et à la vie domiciliaire » (Gaudreau, 2020, p. 222). Mon enquête ne porte donc pas sur les pratiques habitantes relatives aux espaces de voisinage (Authier et al., 2021 ; Haumont et Morel, 2015) mais sur les pratiques professionnelles qui les précèdent.

Ce sont les promoteurs immobiliers qui construisent des « espaces partagés » dans les ensembles immobiliers privés. Pourtant, produire ces espaces en plus des logements ne semble pas une évidence pour eux, au regard de leurs logiques de conception actuelles. Celles-ci semblent

[14] Plaquette de présentation de l'entreprise, 2018, p. 7.
[15] La loi ALUR de 2014 qui participe à l'institutionnalisation de ce type d'habitat définit l'habitat participatif comme une « *démarche citoyenne* », intégrant des espaces « *destinés à un usage commun (…), dans une logique de partage et de solidarité entre habitants* ».

plutôt favoriser une diminution des surfaces communes (Citron, 2016 ; Coulondre, 2017 ; Neagu, 2020b) et, selon de récents rapports[16], une faible « qualité d'usage » et une conception rationalisée des logements. Mais, si l'on considère la seconde acception du terme « partage » évoquée plus haut, la production « d'espaces partagés » peut relever d'une maximisation des usages des bâtiments, dans une logique d'optimisation du rendement locatif, comme dans les résidences avec services (Trouillard, 2014a) ou, plus récemment, le *coliving* (Casier, 2023b). Elle peut aussi accompagner la promotion de logements de plus en plus petits pour répondre au problème de l'abordabilité de l'habitat (Gaudreau, Houle et Fauveaud, 2021 ; Hubbard, 2025).

Si les promoteurs jouent un rôle certain dans la multiplication de projets d'habitat avec des « espaces partagés », la production résidentielle est aussi orientée par l'action publique. Ces espaces, bien que privés, peuvent être intégrés dans une réflexion urbaine qui dépasse le programme immobilier. Les « espaces partagés », s'ils s'adressent principalement aux habitant·es d'une résidence donnée, semblent répondre à des « mots d'ordre » plus larges de la production urbaine (Adam, 2016a) : participation ou développement durable.

Ainsi, trois types d'acteurs sont placés au centre de l'analyse, en faisant l'hypothèse qu'ils sont à l'origine ou participent à la production de ces espaces prévus pour être « partagés » : des prestataires privés (Idt et Silvestre, 2019), comme La clé des villes Conseils, mais aussi les acteurs de la maîtrise d'ouvrage publics (aménageurs) et privés (promoteurs). Hormis les aménageurs, qui peuvent avoir un statut public ou privé, les acteurs observés s'apparentent à des acteurs de marché, dont le rôle grandissant dans la production urbaine et résidentielle a été documenté dans plusieurs travaux, qu'il s'agisse des promoteurs (Bonneval et Pollard, 2017 ; Halpern et Pollard, 2013) ou, des prestataires privés en urbanisme (Bataille, 2020 ; Idt et Silvestre, 2019 ; Lacroix, 2019).

Un dispositif spatial pour analyser les tensions entre logique participative et logique marchande : axes de recherche

Les processus que j'étudie s'inscrivent dans un contexte de production de la ville marquée par le néolibéralisme, c'est-à-dire, selon la définition, présentée comme mouvante[17], de Gilles Pinson, l'« ensemble des propositions intellectuelles et des orientations politiques qui visent à étendre les mécanismes du marché et l'éthique de la concurrence à un spectre toujours plus large d'activités sociales, cela en s'appuyant sur une forte intervention de l'État » (2019, p. 12). Les politiques urbaines néolibérales se caractérisent notamment par leur « appui de l'offre, des entreprises, des besoins du capital » (Pinson, 2019, p. 13). Alors que le contexte néolibéral est aussi celui d'un « impératif participatif » (Blondiaux et Sintomer, 2002) et d'un engouement pour les « communs », les « espaces partagés » apparaissent comme un révélateur des ambivalences entre logiques participatives et logiques marchandes. Ces recompositions des frontières entre marchand

[16] IDHEAL, « Nos logements, des lieux à ménager. Étude sur la qualité d'usage des logements collectifs construits en Ile-de-France entre 2000 et 2020 », août 2021, 86 p.
Girometti Laurent et François Leclercq, Rapport de la mission sur la qualité du logement, Référentiel du logement de qualité, septembre 2021, 90 p.

[17] Notamment car il s'agit d'une notion théorisée par différents courants de pensée et selon diverses approches méthodologiques.

et non-marchand interrogent l'incorporation par les acteurs de marché de valeurs morales dans la production de la ville et du logement, à l'aune du *caring capitalism* (Barman, 2016), qu'Emily Barman définit comme un « mouvement connexe de diffusion de la valeur sociale dans le secteur privé et de marchandisation de la production de cette même valeur » (Barman, 2022, p. 93). Pour aborder cette question, je me réfèrerai non seulement aux travaux sur les acteurs et processus de la production urbaine et immobilière mais aussi à une littérature en sociologie économique, qui analyse les processus de mise en marché, par « lesquels les choses deviennent marchandises et les personnes agissent en tant qu'acheteurs et vendeurs » (Dubuisson-Quellier, 1999, p. 672).

La démarche poursuivie dans cette thèse est d'étudier ces « espaces partagés » comme un dispositif spatial et un outil d'analyse des tensions entre logiques participatives et logiques de marché. Pour cela, des méthodes complémentaires – enquête ethnographique, études de cas, procédés de recensement – visent à montrer comment s'articule la production des « espaces partagés » avec les discours et valeurs des professionnels, les objectifs et impératifs de politiques locales et la construction d'offres immobilières spécifiques. L'étude de deux projets d'aménagement intégrant des « espaces partagés », situés à Nantes et à La Rochelle, et dont les degrés d'avancement diffèrent, permet d'analyser les « espaces partagés » à plusieurs niveaux, et suivant une dynamique chronologique : d'abord, en tant que réponse à une commande publique, au sein de nouveaux quartiers en développement ; puis, comme caractéristiques d'offres immobilières et de prestations de services d'accompagnement, et enfin comme espaces résidentiels de nouvelles copropriétés. L'étude des « espaces partagés » nécessite ainsi d'analyser l'ensemble de leur processus de production, depuis les discours qui les promeuvent jusqu'à leur matérialité et les pratiques habitantes qu'ils accueillent. En suivant la genèse et la mise en œuvre de ce dispositif spatial, sont mises en évidence les transformations, convergences mais aussi divergences des pratiques, des représentations et des valeurs des professionnels étudiés.

Pour suivre la production de ces dispositifs spatiaux et de ce qu'ils disent de la production de la ville et du logement, plusieurs axes de recherche sont adoptés, de la genèse du dispositif aux prescriptions qui s'imposent aux futur·es habitant·es[18].

Le premier axe de recherche concerne la genèse du dispositif « espaces partagés ». Quels sont les facteurs qui expliquent le développement de ce dispositif spatial par les professionnels qui produisent le logement collectif privé, aménageurs et promoteurs ? À quelles logiques et quelles stratégies répond le développement de ce dispositif spatial, du côté des acteurs publics et des acteurs de marché ?

Le deuxième axe vise à examiner les ambivalences des « espaces partagés » à travers leur mise en œuvre : conception spatiale et architecturale mais aussi élaboration de règles juridiques, de modes financement et de gestion. Une fois ces espaces proposés, comment et selon quelles logiques sont-ils conçus ? Comment les espaces sont-ils produits et comment le « partage » se traduit-il

[18] Ces axes de recherche seront développés à la fin du chapitre 1, qui revient sur la construction de l'objet de recherche.

concrètement dans les résidences et les quartiers neufs ? Quels sont les professionnels impliqués aux côtés des promoteurs et des aménageurs et quels sont les outils, fonctions, règles et organisations déployés pour mettre en œuvre le « partage » ? Créés *a priori* comme « partagés », ces espaces sont présentés par les professionnels comme des espaces dont il faut organiser le partage, au moment de leur conception mais aussi à travers leurs modalités de gestion.

Le troisième axe s'intéresse à la portée normative du dispositif spatial du « partage ». D'après Louis Gaudreau, la « production résidentielle », n'est pas qu'un processus technique et opérationnel : « il s'agit plutôt d'un processus dont le point de départ est une idée ou une préconception de la ville et du logement à développer, de ce qui doit être fait et de ce qu'il est possible ou rentable de faire » (Gaudreau, 2020, p. 223). Les « espaces partagés » contribuent-ils à imposer des modes d'habiter le logement collectif ? Quels sont les rapports entre celles et ceux qui produisent et celles et ceux qui habitent ? Dans quelle mesure la production de ces espaces influence-t-elle les pratiques résidentielles ? Les modalités planifiées de gestion relèvent-elles d'une mise au travail entrepreneuriale (optimiser, rentabiliser l'espace comme un actif) ou d'une logique de gestion collective de l'immeuble par ses habitant·es ?

Pour explorer ces axes de recherche, le plan de thèse suit l'itinéraire des enjeux soulevés par les « espaces partagés », de la commande publique d'aménagement à la mise en œuvre et au fonctionnement dans le programme immobilier.

Organisation du manuscrit

Cette thèse comprend huit chapitres.

Les trois premiers chapitres visent à délimiter et qualifier l'objet de recherche. Le premier chapitre est consacré à la construction de l'objet de recherche : à partir d'allers-retours entre matériaux ethnographiques, documentation grise et littérature académique, il permet d'identifier ce que recouvre le terme « espaces partagés » pour les professionnels et en quoi il s'agit d'une nouvelle catégorie de l'action (Chapitre 1). Le deuxième chapitre présente la méthodologie et met en évidence la complémentarité des méthodes adoptées, entre enquête en immersion au sein d'un cabinet de conseil en urbanisme, inventaire des programmes immobiliers intégrant des « espaces partagés » réalisé à l'échelle nationale, et deux études de cas (Chapitre 2). À partir de l'analyse de l'inventaire des « espaces partagés », réalisé à l'échelle nationale, le troisième chapitre montre la diversité des offres immobilières intégrant ces espaces (Chapitre 3).

Les chapitres suivent ensuite les étapes chronologiques de la production d'un ensemble immobilier, à partir des deux études de cas, à Nantes et à La Rochelle. Les chapitres 4, 5 et 6 analysent la construction d'offres immobilières ou de services intégrant des « espaces partagés », au prisme des stratégies des différents professionnels impliqués et de la mise en œuvre des projets immobiliers. Le quatrième chapitre montre l'élaboration d'une demande publique en « espaces

partagés » par les aménageurs impliqués dans les projets nantais et rochelais, demande nourrie par les objectifs des politiques locales d'aménagement et de l'habitat (Chapitre 4). Le cinquième chapitre analyse les offres immobilières alternatives de la promotion qui intègrent des « espaces partagés », à la convergence entre attentes publiques et stratégies des promoteurs immobiliers (Chapitre 5). Ces offres immobilières alternatives génèrent d'autres activités de services autour de l'intermédiation, du conseil, de l'animation et de l'accompagnement, alimentant le travail d'une ingénierie spécialisée, qui fait l'objet du sixième chapitre (Chapitre 6).

Enfin, après avoir retracé la genèse des « espaces partagés », les chapitres 7 et 8 visent à poursuivre l'exploration de leur production pour montrer comment ils se matérialisent en dispositifs spatiaux. L'analyse de la mise en œuvre des offres immobilières révèle un important travail prescriptif et normatif. Ces prescriptions sont détaillées dans le septième chapitre, qui porte sur le travail professionnel de la mise en partage des espaces conçus, depuis la construction de « modèles économiques », de montages juridiques, la conception d'espaces mais aussi l'anticipation des modalités de gestion (Chapitre 7). Enfin, le dernier chapitre étudie les rapports entre injonctions professionnelles et pratiques habitantes à partir de l'hypothèse d'une mise au travail habitante partielle, *via* la gestion des « espaces partagés » dans l'immeuble (Chapitre 8).

Chapitre 1. Des « espaces partagés » dans le logement collectif : une nouvelle catégorie de l'action des professionnels de la production urbaine et immobilière ?

Introduction

À l'occasion d'une journée organisée par le cabinet de conseil spécialisé en programmation du logement Immologis DatAMO[19] en mai 2022, plusieurs tables rondes réunissent des opérateurs immobiliers résidentiels, des acteurs institutionnels, des concepteurs et des bureaux d'études prestataires[20]. Intitulée « Habitat : ce que disent les données, ce que font les pionniers », la journée porte sur des sujets d'actualité du logement : renouvellement du parc existant, nouvelles modalités d'accès à la propriété qui dissocient foncier et bâti, attractivité des territoires mais aussi « services aux habitant·es et espaces partagés ». La clé des villes Conseils reçoit une invitation officielle de la part du cabinet Immologis DatAMO pour participer à cet évènement, qui n'est pas ouvert au grand public. J'y assiste en tant que chargée de projets de l'entreprise[21]. La table-ronde sur les « services et espaces partagés » rassemble un bailleur social parisien, une entreprise de concertation spécialisée dans les outils numériques, un promoteur immobilier et une entreprise de l'économie sociale et solidaire qui accompagne la création de résidences intergénérationnelles et de tiers-lieux. L'animateur, salarié d'Immologis DatAMO, introduit ainsi la séance :

> « Quand on a réfléchi à ce sujet-là, on s'est dit : bon c'est sûr, ces questions d'espaces et de services partagés, on a l'impression que c'est partout… Et je dis bien qu'on a l'impression ! Je ne dis pas que c'est un fait. Mais en tout cas, on a l'impression que cette réflexion-là, elle est un peu partout, qu'elle est permanente en aménagement et en urbanisme. » (Carnet de terrain, mai 2022)

Il poursuit avec deux indicateurs chiffrés pour appuyer son propos : le nombre de tiers-lieux recensés par le ministère de la Cohésion des Territoires (2021), qui est de 2500 à l'été 2020[22], et un graphique qui met en évidence l'augmentation des situations dites d'isolement relationnel[23] depuis la crise sanitaire. D'après le rapport du CREDOC pour la Fondation de France mentionné par

[19] L'entreprise ayant été anonymisée, ce nom est fictif.
[20] L'évènement organisé par le cabinet Immologis DatAMO se déroule sur une journée. Il a lieu au Pavillon de l'Arsenal et comprend cinq ateliers et une séance plénière. Un « atelier » est une table-ronde thématique d'une ou deux heures, qui donne la parole à des intervenant·es.
[21] À ce titre, j'observe une partie de l'évènement et en particulier l'atelier consacré aux services et espaces partagés. Mes observations – dont des verbatims des présentations et échanges entre les différent·es intervenant·es – sont consignées dans un carnet de terrain.
[22] D'après le rapport publié par France Tiers Lieux en 2021, 2500 tiers-lieux ont été identifiés *via* une enquête en 2020 ; le rapport précédent de la Mission Coworking en comptait 1800 en 2018.
[23] Le rapport du CREDOC considère les personnes isolées relationnellement comme des personnes « ne rencontrant jamais physiquement les membres de l'ensemble de leurs réseaux de sociabilité (famille, amis, voisins, collègues de travail ou des activités associatives) ou ayant uniquement des contacts très épisodiques avec ces différents réseaux quelques fois dans l'année ou moins souvent » (Berhuet et Hoibian, 2021, p. 9).

l'animateur, un quart de la population est considéré comme isolé en janvier 2021 (Berhuet et Hoibian, 2021). Il est ainsi suggéré d'entrée de jeu que des espaces particuliers – ici, les « tiers-lieux » – peuvent être une solution face à la « fragilisation du tissu social » (Berhuet et Hoibian, 2021). Puis l'animateur interroge les intervenant·es sur l'origine d'une réflexion sur les « services et espaces partagés » au sein de leurs organisations respectives et leur demande en quoi cela peut changer la « façon de faire » le logement et les quartiers, dans une formulation vague qui laisse une grande marge d'interprétation à l'audience. Au cours des échanges qui s'engagent, les « services et espaces partagés » renvoient à différentes acceptions : ce sont des « services de proximité » ou « des surfaces pour les habitant·es mais aussi les riverains et le quartier », d'après la représentante du bailleur social ; le promoteur évoque des outils de mutualisation de l'énergie et des services de mobilité, puis des « espaces mutualisés » ; le porte-parole de l'entreprise de l'économie sociale et solidaire parle de « lieux qui créent des liens ». Ce dernier affirme que la création de lieux « vecteurs de liens sociaux » est dorénavant plus systématique dans les projets immobiliers :

> « Là où on réfléchissait il y a quelques années essentiellement sur la question des commerces, sur la question des services de proximité, également des espaces publics… Aujourd'hui, on raisonne également, quand on développe un projet d'habitat, à cette question d'espaces partagés, qui peuvent prendre des formes différentes – on a parlé des tiers-lieux – qui permettent aux gens de se rencontrer » (Carnet de terrain, mai 2022)

Cette brève plongée au cœur de discussions professionnelles souligne le flou qui règne à propos des termes employés ; elle montre aussi que ces espaces et services résidentiels sont présentés comme des nouveautés programmatiques, qui susciteraient des évolutions de pratiques professionnelles dans le champ de la production urbaine et immobilière.

Mon questionnement part d'un constat effectué sur le terrain : les « espaces partagés » dans le logement suscitent un intérêt de la part d'acteurs publics (collectivités, aménageurs) et privés (promoteurs, prestataires privés) de l'aménagement et de l'immobilier. Il ressort des premières observations que l'expression « espaces partagés » ne renvoie pas à une définition institutionnelle ou juridique et qu'elle est parfois utilisée comme synonyme « d'espaces communs », de « communs », « d'espaces et de services partagés », « d'espaces collectifs » ou d'espaces « mutualisés ». Le terme n'est donc pas figé dans le lexique professionnel. Dans ce chapitre, je retiens toutefois l'appellation « espaces partagés » pour nommer cette catégorie aux contours flous car elle semble l'expression générique la plus employée par les professionnels étudiés et parce que la notion-même de « partage » renvoie à un champ sémantique dont je montrerai qu'il est central pour saisir le présent objet.

Ce chapitre vise à exposer la démarche de construction de l'objet de recherche, qui s'est déployée de manière inductive à partir d'un dialogue entre matériaux de terrain – résultant en partie de l'observation en entreprise révélatrice des questionnements du monde professionnel de l'urbanisme – et littérature scientifique. La présentation de la construction de l'objet débouche sur la formulation d'axes de recherche.

Je choisis d'appréhender les « espaces partagés » comme une « catégorie de l'action » des professionnels de la ville, reprenant l'expression de C. Topalov dans la préface du numéro 58 de *l'Année Sociologique*. Il revendique d'étudier la ville comme une « catégorie de l'action »[24], c'est-à-dire un objet constitué par les pratiques variées des « usagers », « autorités », « aménageurs de l'espace » et « sociologues » :

> « Ce sont les acteurs qui font de la ville un objet possible de sociologie en la constituant par leurs pratiques : pratiques quotidiennes de l'espace par les citadins, à la fois usagers et producteurs de ville ; pratiques des autorités de toute sorte qui se trouvent gérer des territoires urbains et encadrer leurs populations ; pratiques encore des aménageurs de l'espace ; pratiques savantes, enfin, des sociologues qui entendent dire le vrai sur la ville. Ces différentes façons de faire des espaces urbains des objets d'action et de savoir méritent d'être étudiées car, prises ensemble, elles font de la ville ce qu'elle est tout en la dotant de sens » (Topalov, 2008, p. 13).

Étudier une catégorie de l'action implique de préciser les types d'acteurs qui participent à sa construction et le contexte dans lequel ils interagissent[25]. J'examine ici les « espaces partagés » comme un terme indigène des « aménageurs de l'espace » (Topalov, 2008) et en particulier du logement : ce sont des espaces issus de processus de programmation, en train d'être conçus ou parfois existants depuis peu, intégrés dans certains projets immobiliers et urbains, par des aménageurs, promoteurs et consultants. Je montre que ce que les professionnels observés appellent « espaces partagés » peut être considéré comme un « dispositif spatial »[26] d'un nouvel ordre dans le logement collectif privé.

La première section de ce chapitre sera consacrée à l'émergence des « espaces partagés » comme catégorie de l'action de certains acteurs du champ de la production urbaine et immobilière, depuis le milieu des années 2010, ainsi qu'à l'identification des caractéristiques empiriques de cette catégorie de l'action, à partir des matériaux récoltés. Je montre que, pour les professionnels, ce terme renvoie à des espaces résidentiels relevant d'un statut juridique privé, principalement destinés aux habitant·es d'un programme immobilier. Ces espaces sont délimités, rapportés à une surface précise et sont conçus pour permettre *a priori* des usages partagés. La notion de « partage » sous-tend deux configurations possibles, qui ne s'excluent pas : des espaces supports de services ou de

---

[24] C. Topalov utilise l'expression « catégorie de l'action » pour la première fois dans le texte comme suit : « Nous avons choisi d'observer et écouter les acteurs sociaux qui, agissant dans et sur la ville, décident diversement de ce qu'elle est. Le point de vue retenu fut donc de considérer la ville comme une « catégorie de l'action » – pour faire écho à la belle formule de Marcel Roncayolo sur la ville « catégorie de la pratique sociale » (1990, 33). » (Topalov, 2008).

[25] C. Topalov souligne, dans le même article, l'importance de la prise en compte du « lieu » et du « moment » dans la construction de l'objet : « Il s'agit de proposer une intelligibilité à des séquences observées dans un lieu et dans un moment déterminés. C'est dire que les interactions ou configurations d'une part, les enchaînements temporels de l'autre sont deux dimensions cruciales des constructions d'objet. » (Topalov, 2008).

[26] J'emprunte ce terme au géographe J. Estebanez qui définit un dispositif spatial comme « un système qui rend concrets, efficaces mais discrets un pouvoir et des normes en les inscrivant matériellement en un lieu bien précis (…) » (Estebanez, 2010). Nous y reviendrons en cours de chapitre.

fonctions mis en commun pour un usage individuel (une buanderie, une chambre d'amis, une conciergerie) ou des espaces supports de services ou de fonctions dédiés à un usage collectif dans l'immeuble (une terrasse ou une salle commune). Ils peuvent être considérés comme des dispositifs spatiaux (1). Cette définition liminaire est ensuite discutée au regard d'un état de l'art historique et international. En effet, la revue de littérature permet de souligner que diverses catégories d'espace leur ressemblent, en termes de fonctions, d'usages, de matérialité, dans l'histoire du logement collectif en France et dans certaines formes internationales du logement collectif privé (2). La nouveauté des « espaces partagés » est analysée au vu des types de groupes professionnels et des logiques d'action qui y sont associés, dans un contexte de production du logement marqué par des contraintes d'optimisation des surfaces mais également d'impératif participatif. Les spécificités de ces espaces résidentiels, qui en font des dispositifs spatiaux d'un nouvel ordre, sont le point de départ des axes de recherche qui sont présentés dans la troisième section de ce chapitre (3).

1. Un engouement pour les « espaces partagés » ? Une catégorie de l'action des professionnels de la production urbaine et immobilière

En 2018, en immersion au sein du cabinet de conseil en urbanisme La clé des villes Conseils, je découvre la catégorie d'« espaces partagés », dans les discours et pratiques des professionnels de la production de la ville : les membres du cabinet d'abord mais aussi leurs partenaires et clients, aménageurs et promoteurs immobiliers. En croisant ces observations avec l'analyse d'un corpus documentaire et les résultats d'un inventaire réalisé à l'échelle nationale (cf. chapitre 2.), il est possible dans un second temps d'objectiver cette catégorie de l'action et d'en proposer une caractérisation plus précise.

1.1. Sur le terrain, un engouement de certaines entreprises et organismes publics pour les « espaces partagés »

La clé des villes Conseils, qui se revendique comme un « *think and do tank* » de la « fabrique urbaine », constitue un bon poste d'observation des nouveaux sujets investis par les acteurs qui œuvrent en amont des projets urbains et immobiliers.

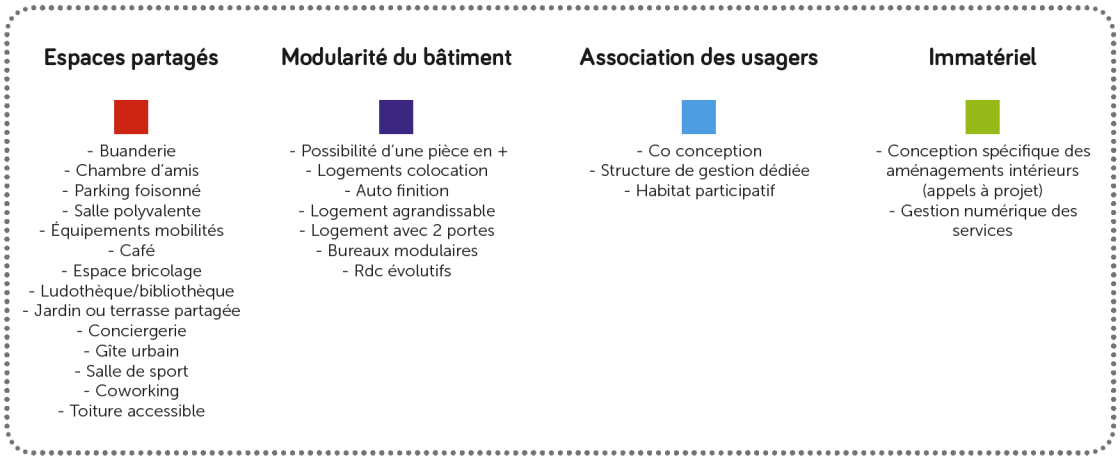
1.1.1. Au sein de La clé des villes Conseils, des missions relatives aux « espaces partagés »

En 2018, La clé des villes Conseils réalise une étude pour la Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique (SAMOA) portant sur l'évaluation des « nouveaux usages dans les opérations immobilières » de l'Ile de Nantes, en réponse à une commande de l'aménageur lancée en octobre 2016[27] (cf. chapitre 2). Il s'agit d'évaluer les « nouveaux usages » prévus dans les

[27] Dans le cahier des clauses techniques particulières, l'étude est intitulée « Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Nouveaux usages dans les opérations immobilières de l'ile de Nantes. État des lieux, accompagnement et préconisations ».

programmes immobiliers, identifiés par la SAMOA comme étant des « usages privatifs du logement », des « usages de locaux et de services partagés », des « usages générés par certaines formes spécifiques de logement » ou encore des « usages mutualisés liés à la mixité des programmes »[28]. Deux salariées de La clé des villes Conseils, intégrées à une équipe comprenant d'autres bureaux d'études, effectuent une analyse détaillée de la programmation de 40 opérations immobilières sur l'Ile de Nantes *via* des entretiens avec les promoteurs, les syndics et les consultants concernés et l'examen de documents fournis par l'aménageur[29]. À partir de cet état des lieux, l'équipe en charge de la mission propose de classer les « nouveaux usages » en quatre catégories : « modularité du bâtiment », « association des usagers à la conception », « autre dispositif immatériel » et « espaces partagés »[30] (Figure 1.1.).

Figure 1.1. – Identification de « nouveaux usages » dans les opérations immobilières de l'Ile de Nantes, au stade des offres en réponse aux consultations de l'aménageur
Source : La clé des villes Conseils, document « Stratégie et méthode », rendu final de l'étude pour la SAMOA, 2018, p. 19.



La catégorie « espaces partagés » recouvre entre autres des buanderies, des chambres d'amis, des salles communes, des espaces de bricolage, des jardins partagés, des salles de sport ou encore des terrasses en toiture. Il s'agit d'espaces réservés aux habitant·es, localisés en rez-de-chaussée, dans les étages ou en toiture des immeubles et destinés à des usages spécifiques. Le cabinet affirme dans le rapport final de l'étude pour l'aménageur nantais que « de manière générale, ce recensement met en évidence la récurrence des propositions d'espaces partagés dans les opérations immobilières de logements »[31] ou encore que « la mutualisation des espaces et des services entre voisins apparaît aujourd'hui comme l'un des vecteurs principaux de réinvention du logement »[32].

[28] SAMOA, Cahier des charges de la mission d'AMO, 2016, p. 11.
[29] Pour chaque lot de la ZAC, les documents fournis par l'aménageur sont le dossier de consultation à destination des promoteurs, la fiche de lot élaborée par l'urbaniste de la ZAC, l'offre du promoteur lauréat, des extraits du protocole de vente, les pièces du permis de construire et jusqu'au projet de règlement de copropriété, lorsqu'il est établi.
[30] La clé des villes Conseils, « Stratégie et méthode », rendu final de l'étude pour la SAMOA, 2018, p. 16.
[31] La clé des villes Conseils, « Stratégie et méthode », rendu final de l'étude pour la SAMOA, 2018, p. 18.
[32] La clé des villes Conseils, « Stratégie et méthode », rendu final de l'étude pour la SAMOA, 2018, p. 54.

Dans le cas nantais, La clé des villes Conseils constate et analyse *a posteriori* la présence « d'espaces partagés » dans un projet urbain. L'entreprise participe aussi à favoriser en amont l'intégration de ce type d'espaces au sein de programmes résidentiels neufs. Le cabinet accompagne un autre aménageur, la société publique locale Paris Batignolles Aménagement, dans la « définition de stratégies de projet urbain participatives »[33] pour la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Vincent-de-Paul à Paris. L'agence participe entre autres à la procédure d'analyse et de sélection des promoteurs, en réponse à la consultation de l'aménageur pour la cession de l'îlot Lelong, qui représente les droits à construire les plus importants de la ZAC en termes de logements en accession à la propriété[34]. La concurrence entre les promoteurs est donc forte – une vingtaine de candidats – et les attentes de l'aménageur nombreuses. La procédure de sélection se déploie sur plusieurs mois[35] et les offres sont triées selon différents critères, énoncés par l'aménageur. L'un d'eux porte sur « la conception d'une offre de logements innovante »[36]. Au-delà de la formulation de propositions sur le niveau des prix de vente ou la participation des acquéreurs à la conception, les opérateurs immobiliers sont incités par l'aménageur à mener une réflexion sur l'adaptation aux « nouveaux modes d'habiter », qui peut se manifester par l'intégration d'« espaces partagés, avec des propositions de gestion innovantes »[37]. Dans la fiche de lot rédigée par l'urbaniste de la ZAC, autre document qui encadre la consultation des promoteurs, il est indiqué que « la création d'espaces communs favorisant les échanges et les liens entre les habitants ainsi que leur appropriation des lieux sera recherchée »[38].

En tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO)[39] de l'aménageur, La clé des villes Conseils doit noter la « stratégie de projet »[40] de chaque promoteur candidat, et vérifier que les objectifs fixés, en termes de participation, sont respectés. La dimension participative est évaluée au prisme de deux critères : d'une part, l'intégration de dispositifs dits participatifs dans le processus de conception et de commercialisation des logements (« démarche participative »), d'autre part, les

---

[33] La clé des villes Conseils, *Note méthodologique complémentaire*, 2018, p. 1. Au titre d'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) depuis 2018, La clé des villes Conseils conseille l'aménageur lors des consultations à destination des opérateurs immobiliers de la ZAC ; elle contribue à l'analyse des offres ; elle organise et anime des ateliers de travail entre opérateurs candidats ; elle participe à des ateliers de coordination des équipes de maîtrise d'œuvre et intervient en tant qu'experte sur des sujets spécifiques comme la gestion du quartier ou l'animation et la programmation des rez-de-chaussée.

[34] Dans le cadre d'une ZAC, les terrains sont vendus à partir d'un cahier des charges qui fixe la surface constructible ainsi que des prescriptions techniques, architecturales et programmatiques. Nous reviendrons sur ce processus de cession des lots de ZAC aux promoteurs dans le chapitre 4.

[35] Les promoteurs immobiliers doivent d'abord rendre une « note d'intention » ainsi qu'une présentation de « l'économie générale du projet », accompagnées de deux noms d'agences d'architecture. Puis les quatre opérateurs finalistes doivent ensuite soumettre un rendu comprenant des esquisses architecturales quatre mois plus tard.

[36] Paris Batignolles Aménagement, Consultation Bâtiment Lelong, juillet 2018, p. 32.

[37] Paris Batignolles Aménagement, Consultation Bâtiment Lelong, juillet 2018. Les autres éléments potentiels de réflexion mentionnés sont : « sur le processus-même de production des logements » ; « sur des modalités de commercialisation innovantes » ; « sur des typologies d'espaces adaptées aux nouveaux modes de vie et ouvertes à leurs évolutions futures » (p. 19).

[38] Extrait de la fiche du lot de « l'îlot Lelong », juillet 2018, p. 21.

[39] Le recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) permet aux maîtres d'ouvrage de disposer de spécialistes, de manière ponctuelle, sur des thématiques variées : environnement, énergie, exploitation et maintenance, etc. (CEREMA, 2022).

[40] D'autres analyses thématiques sont menées, par d'autres cabinets de conseil spécialisés, sur l'ambition environnementale, les équipes de maîtrises d'œuvre proposées et l'économie générale du projet.

propositions en termes « d'espaces partagés » dans l'immeuble (« présence ou non d'espaces communs »)[41]. La présence « d'espaces partagés » est donc prise en compte dans l'appréciation des candidatures. Sans constituer *a priori* un critère discriminant, le fait de proposer ce type d'espaces mais aussi d'élaborer un récit autour de leur programmation et de leur gestion joue un rôle important dans l'avis de l'agence de conseil et de l'aménageur. Sur les 21 équipes candidates, seules cinq ne prévoient pas « d'espaces partagés » dans leur offre et cela est souligné dans l'analyse du cabinet. La plupart des propositions qui prévoient des « espaces partagés » en donnent une description détaillée : surface (de 175 à 1000 mètres carrés), fonctions (programmation festive, conciergerie, chambres partagées, espaces extérieurs, services pour les habitant·es, espaces dédiés à la détente, salle polyvalente ou buanderie commune), modalités de gestion juridique et économique (statut juridique, partage des charges, association, identification de prestataires dédiés). Au travers de ces espaces, les opérateurs immobiliers semblent vouloir se distinguer aux yeux de l'aménageur, qui met en avant une volonté « d'aménager autrement et faire émerger des initiatives »[42].

Si les « espaces partagés » ne sont pas un sujet central dans toutes les missions de l'entreprise de conseil (cf. introduction), la thématique apparaît régulièrement, de manière principale ou secondaire, même dans certains projets dont les enjeux en sont *a priori* éloignés. Ainsi, en 2020, La clé des villes Conseils répond-elle aux côtés d'une agence d'architecture à un appel d'offres de RATP portant sur la reconfiguration immobilière d'un centre de maintenance, où la construction de quelques logements est prévue. L'objet principal de cette mission est la transformation d'un site technique complexe : les architectes doivent faire valoir leur compréhension des enjeux ferroviaires avant tout et le cahier des charges ne mentionne aucune exigence particulière quant aux futurs logements[43]. Pourtant, à titre de « programmiste urbain », La clé des villes Conseils met en avant la conception « des logements privilégiés qui offrent plus » et propose dans la réponse à l'appel d'offres que « ce projet [soit] aussi l'occasion de mettre en place de nouveaux espaces partagés (pièce en plus, locaux et ateliers partagés, terrasses et toitures communes) »[44]. Le cabinet de conseil est alors force de propositions, plus encore que les architectes qui pilotent l'équipe de maîtrise d'œuvre[45].

Alors qu'elle accompagne ses principaux clients – aménageurs et promoteurs – dans le suivi de projets urbains et immobiliers, La clé des villes Conseils participe au développement « d'espaces

---

[41] La clé des villes Conseils, grille d'analyse des offres pour le lot Lelong, novembre 2018. Une colonne correspond à l'analyse des candidatures en termes de « démarche participative », une autre à la présence ou non « d'espaces communs », indiquant également les modalités de gestion prévues.

[42] « Une fabrique urbaine sur-mesure pour aménager autrement et faire émerger des initiatives » est le sous-titre d'une des « ambitions » du projet urbain de Saint-Vincent-de-Paul, formulées par l'aménageur Paris Batignolles Aménagement dans le document de consultation du bâtiment Lelong (juillet 2018, p. 6.).

[43] Hormis la typologie et la répartition entre logement social, intermédiaire et libre.

[44] La clé des villes Conseils, mémoire technique de l'offre en réponse au marché, juin 2020, p. 7.

[45] La mission de « maîtrise d'œuvre » est de concevoir – architecturalement et techniquement – un projet, en réponse à une maîtrise d'ouvrage qui commande et finance ledit projet.

partagés » dans les quartiers neufs. L'équipe de consultant·es est convaincue que la présence de ces espaces dans le logement collectif neuf peut permettre d'améliorer les relations de voisinage et de faciliter l'animation des quartiers neufs, en étant le support de projets collectifs des habitant·es. Pour La clé des villes Conseils, ces « espaces partagés » apparaissent comme un marqueur tangible de participation habitante ou encore comme un signal d'un renouvellement de la production de la ville et du logement (cf. introduction).

1.1.2. Une catégorie de l'action transversale : des consultants aux autres « aménageurs de l'espace » (Topalov, 2008)

Les exemples précédents soulignent le rôle que joue le cabinet de conseil en programmation dans la conception de ces espaces, en se faisant initiateur, prescripteur ou facilitateur. La clé des villes Conseils appartient à une « nébuleuse professionnelle » (Mazeaud et Nonjon, 2018) de prestataires privés qui accompagnent la conception, la mise en place et la gestion des projets immobiliers et urbains (Idt et Silvestre, 2019). En plus de cette ingénierie privée, les « espaces partagés » sont également promus et conçus par d'autres professionnels, comme les aménageurs et les promoteurs.

Des missions de La clé des villes Conseils qui abordent la question des « espaces partagés » de manière centrale sont commandées par des aménageurs publics (et à la marge, privés). Si les « espaces partagés » sont *in fine* intégrés dans des programmes immobiliers privés, ils sont souvent produits dans de nouveaux quartiers résultant d'opérations d'aménagement. Dans le cas précédemment cité de l'îlot Lelong au sein de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul, la procédure de consultation intégrant des critères relatifs à la prise en compte des « espaces partagés » illustre bien le fait que ces espaces peuvent constituer un attendu, explicite ou implicite, de certains aménageurs. Cette intervention d'un aménageur dans l'intégration et l'encadrement des « espaces partagés » au sein des futures copropriétés privées n'apparaît pas anodine. Les premières observations de terrain soulignent la porosité des périmètres du « partage », entre la résidence et le quartier, ainsi que le rôle non négligeable des aménageurs dans les prescriptions imposées dans les cahiers des charges.

Les exemples précédents montrent que les « espaces partagés » sont intégrés dans des offres immobilières et peuvent être associés à des processus de conception et de programmation participatifs. Les promoteurs sont au cœur de cette production immobilière, en tant que financeurs, constructeurs et commercialisateurs des résidences. Des promoteurs immobiliers exposent leur point de vue sur les « espaces partagés », *via* des blogs ou des sites internet, dédiés à leur propre activité mais aussi à l'actualité et à la prospective immobilière. Sur le site *Envies de Ville* de Nexity, les « espaces partagés » sont qualifiés de « tendance qui rassemble les néo-urbains »[46] et l'existence de « résidences avec espaces partagés » interroge « une nouvelle dynamique à l'échelle du

[46] *Envies de ville*, « Espaces partagés : la tendance qui rassemble les néo-urbains » 4 mai 2021, consulté en mai 2022.

quartier »[47]. De même, le promoteur Quartus les qualifie de « tendance d'avenir »[48] et détaille les caractéristiques d'un projet résidentiel en cours de construction à Courbevoie : un jardin dit partagé de 350 mètres carrés, accompagné d'un bac à compost collectif, de bancs et d'un cabanon.

Les « espaces partagés » sont une catégorie de l'action mobilisée par certains consultants, aménageurs et promoteurs qui y voient une réponse à l'émergence de ce qu'ils appellent de nouveaux modes d'habiter. Par cette expression de « nouveaux modes d'habiter », fréquemment employée, ils entendent aussi bien des évolutions en matière d'usages résidentiels, comme la progression du télétravail, la généralisation d'usages numériques ou l'exigence de modes de vie durables, que des évolutions démographiques structurelles qui auraient des effets sur la demande en logement : le vieillissement des ménages et les mutations des structures familiales (décohabitation tardive, divorces, familles recomposées)[49].

1.2. L'émergence des « espaces partagés » dans la presse nationale et spécialisée

En mobilisant un corpus documentaire pour préciser le contexte d'émergence de la notion (cf. chapitre 2.)[50], je fais le constat que l'expression « espaces partagés » est utilisée au-delà de La clé des villes Conseils et de son réseau de partenaires et de clients.

[47] *Envies de ville*, « Résidences avec espaces partagés : une nouvelle dynamique à l'échelle du quartier », 4 juillet 2019, consulté en mai 2022.
[48] Site internet de Quartus résidentiel, consulté en janvier 2023.
[49] Ces évolutions démographiques sont mises en exergue dans les différents ouvrages publiés par City Linked, dans des rapports rédigés par l'agence de conseil Ibicity ou encore dans le préambule de certaines présentations de La clé des villes Conseils, pour expliquer l'essor de « nouveaux usages » dans le logement.
[50] Je constitue un corpus documentaire à partir d'articles de la presse généraliste nationale, de la presse spécialisée en immobilier et en urbanisme et de productions élaborées par les professionnels étudiés mentionnant les « espaces partagés » ou plus largement la thématique du « partage » (blogs, compte-rendu et programmes d'évènements, rapports et études). Je présente la méthode de constitution du corpus et sa composition dans la deuxième partie du chapitre 2 (cf. chapitre 2., 2.2.).

1.2.1. Un terme flou et émergent dans la presse généraliste

Dans la presse nationale généraliste, le terme « d'espaces partagés » peut renvoyer à des objets divers. La réalisation d'une revue de la presse nationale généraliste[51] révèle que l'expression est d'abord utilisée pour parler d'espaces de travail partagés ouverts (en *open space*) ou destinés au coworking[52].

En isolant uniquement les articles relatifs aux « espaces partagés » dans le logement, la revue de presse compte 78 articles du début des années 2000 à 2023 : plus d'une moitié sur des évolutions générales du secteur immobilier résidentiel et des modes de conception du logement, qui se traduisent dans des projets spécifiques en cours de conception[53] ; une quinzaine sur les « espaces partagés » dans des résidences avec services[54] et plus récemment dans des programmes de *coliving*[55] ; une dizaine d'articles portent sur les « espaces partagés » dans le cadre de l'habitat participatif.

À partir du milieu des années 2010, les « espaces partagés » sont présentés comme une tendance nouvelle des marchés immobiliers résidentiels[56] : « La mode des espaces partagés » titre *Le Monde* en 2015[57] ; « à Paris, la vogue des espaces partagés » peut-on lire dans le *Journal du Dimanche* en 2016[58]. Plusieurs articles détaillent des projets immobiliers de grande ampleur en cours de conception, où sont prévus des « espaces partagés » : à Montpellier (2018), à Marseille (2018), à Lyon (2019), à Paris (2019), notamment à la suite d'appels à projets comme « Réinventer Paris »[59]. Le développement de ces espaces est associé d'une part à une réflexion sur l'amélioration de la conception du logement collectif portée notamment par des architectes, d'autre part à un discours visant à encourager le lien social et ce, dans un contexte de raréfaction du foncier disponible dans les marchés métropolitains et de recherche d'optimisation des surfaces produites. Au début des années 2020, la période de la pandémie suscite plusieurs articles sur le rôle des « espaces partagés » pour « faire société » : ils participeraient à un « urbanisme relationnel », susceptible de lutter contre la solitude[60].

---

[51] La recherche est effectuée sur Europresse en décembre 2023, à partir de l'expression « espaces partagés » et en sélectionnant la catégorie « presse nationale ». Couvrant la période de 1995 à 2023, elle a permis de dénombrer 271 articles intégrant l'expression, dont 78 relatifs à l'immobilier résidentiel ou au logement.

[52] Le premier article intégré dans le corpus porte sur la notion de « *space planning* » qui désigne alors l'optimisation de l'aménagement intérieur des bureaux.

[53] 49 articles, dont 25 articles généralistes sur les tendances de l'immobilier résidentiel neuf, 17 sur des projets spécifiques qui traduiraient ces tendances, 7 relatifs aux évolutions en termes de conception, comprenant notamment des entretiens avec des architectes.

[54] D'après le code de la construction et de l'habitation, une résidence-service est un « ensemble d'habitations constitué de logements autonomes permettant aux occupants de bénéficier de services spécifiques » (art. L. 631-13) ; ce sont des logements meublés qui sont loués avec une offre de services et s'adressent à des publics particuliers – seniors, étudiants ou touristes (Trouillard, 2014 a).

[55] Le terme de *coliving* caractérise un produit immobilier locatif émergent, à destination de jeunes actifs célibataires et mobiles (cf. *infra*).

[56] *La Tribune*, « Le logement de demain : des espaces partagés et des habitant·es impliqués », 24 mai 2017

[57] *Le Monde*, « Logement neufs : la mode des espaces partagés », 12 mars 2015.

[58] Le Journal du Dimanche, « A Paris, la vogue des espaces partagés », 24 janvier 2016

[59] *Libération*, « Paris donne 22 cartes blanches à l'imagination », 4 février 2016.

[60] *Le Monde*, « Une ville du lien pour vivre bien », 18 novembre 2022 ; *Le Monde*, « L'urbanisme relationnel au secours de la solitude », 1er décembre 2022.

En parallèle, d'autres articles plus spécialisés sont consacrés aux « espaces partagés » dans l'habitat participatif. À partir du début des années 2010, la presse nationale souligne le développement de l'habitat participatif[61], à l'initiative des habitant·es qui décident et portent l'intégralité de projets dits en « autopromotion » mais aussi à l'initiative d'acteurs traditionnels de l'immobilier résidentiel immobiliers. En 2016, un article du *Monde*, intitulé « Partager sa buanderie n'est plus un délire de hippie », précise ainsi que « contrairement à l'habitat participatif classique, un service de conciergerie administrera et animera les espaces partagés »[62].

À partir de la fin des années 2010, de plus en plus d'articles portent sur le *coliving,* un produit immobilier en croissance qui repose sur un principe de colocation pour jeunes adultes à des loyers élevés[63]. Le *coliving*, qui combine de petits espaces individuels et des espaces collectifs, repose sur une offre « tout inclus » : le loyer comprend aussi les charges, l'abonnement internet, l'accès à une salle de sport, des prestations d'animation ou des services de nettoyage.

Tout au long de la période couverte par la revue de presse, le terme d'« espaces partagés » continue d'être utilisé en parallèle dans des articles de la presse nationale portant sur les espaces de travail et le coworking. Les « espaces partagés » peuvent par la suite être utilisés comme synonymes de « tiers lieux »[64], une notion floue qui alimente les difficultés à circonscrire l'objet et qui brouille les frontières entre secteur tertiaire et secteur résidentiel.

1.2.2. Une thématique fortement médiatisée dans la presse spécialisée

L'émergence de la thématique est visible dans la presse spécialisée en immobilier et en urbanisme, comme le montre l'analyse de la revue *Traits Urbains* (cf. chapitre 2)[65]. Sur 58 numéros consultés entre 2011 et 2023[66], 27 abordent des projets évoquant des « espaces partagés » dans le logement. Certains y accordent davantage d'importance à travers des dossiers[67] ou des articles thématiques.

---

[61] *Le Point*, « La mode de l'habitat participatif », 20 mai 2013 ; *Le Monde*, « Un habitat contre l'habitude », 19 mai 2014.
[62] *Le Monde*, « Partager sa buanderie n'est plus un délire de hippie », 19 décembre 2016.
[63] *Le Point*, « Coliving : une nouvelle façon d'habiter », 2019 ; *Le Point*, « Coliving, la coloc 3.0, 2018.
[64] Reprenant la définition donnée par le sociologue américain R. Oldenburg dans les années 1980, les tiers-lieux sont appréhendés dans la recherche urbaine comme des « lieux hybrides entre le domicile et le travail » (Ferchaud et Dumont, 2017). Dans un article consacré à l'engouement des professionnels de l'urbain pour les « tiers-lieux », A. Landon retrace la généalogie de la notion et reprend notamment la définition qu'en donne le sociologue du travail Alain d'Iribarne : ils désignent principalement « des espaces de production de l'économie collaborative tiraillée en deux pôles », un pôle altermondialiste relevant de l'économie sociale et solidaire et un autre pôle entrepreneurial et libertaire (Landon, 2022).
[65] Une analyse systématique de la revue *Traits Urbains* a été effectuée. D'autres journaux de ce champ professionnel sont aussi largement diffusés, tels qu'*Urbanisme* ou *Le Moniteur*. Mais avec une parution trimestrielle et un nombre affiché de 5500 abonnés, *Traits Urbains* présente l'avantage de relayer les comptes-rendus de salons professionnels majeurs, comme le Forum des Projets Urbains, qui est organisé par le même groupe de presse. De plus, elle publie annuellement un classement des « 100 [personnalités] qui font la ville » et un classement des promoteurs immobiliers à partir de leur chiffre d'affaires.
[66] Les exemplaires ont été consultés au format papier, à partir des archives de l'entreprise. Les 58 numéros ne correspondent pas à l'intégralité des numéros entre 2011 et 2023, certains d'entre eux, peu nombreux, étant manquants.
[67] De façon régulière, des numéros accordent une place importante à l'immobilier résidentiel : ils sont titrés « Innover dans l'habitat » en septembre 2016, « Habiter la ville » en septembre 2018, « Les promoteurs face aux nouveaux modes d'habiter » en juin 2019, et « Habitat de demain » en février 2021.

Plusieurs numéros mentionnent les « espaces partagés » à travers la description de grands projets urbains : le quartier Ginko à Bordeaux qui comprend des « jardins partagés » et la présence d'une « conciergerie solidaire » dans un article paru en juin 2014 ; le projet de la Prairie-au-Duc sur l'Ile de Nantes – qui constitue un des cas d'études de la présente thèse – où il est « question de mutualisation des parkings, d'espaces partagés » en février 2015, le tout encouragé par la commande publique[68] ; le projet urbain des Deux Rives à Strasbourg en décembre 2017 qui comprend de nombreux espaces et services communs (places, jardins, terrasses, potager, crèche, conciergerie) ou encore la ZAC de la Presqu'Ile à Grenoble et ses « locaux collectifs résidentiels » dans le numéro de juin 2020. Des « espaces partagés » apparaissent aussi dans la description de projets immobiliers particuliers : un article de 2013 détaille le projet de hameau communal avec des jardins partagés et une « maison commune » conçu par une agence d'architecture reconnue à l'échelle nationale ; un article de 2014 s'intéresse à la fois aux toitures comme « lieux de partage et de végétalisation »[69] ; un autre en septembre 2018 porte sur une tour intégrant une salle commune, une conciergerie et un « jardin collaboratif » à Rennes. L'intérêt identifié dans les discours des professionnels se traduit donc concrètement dans la mise en œuvre de projets immobiliers et urbains livrés.

En novembre 2015, à l'occasion du 10ème anniversaire de la revue *Traits urbains*, un numéro spécial, nommé les « 100 mots urbains », propose un lexique du vocabulaire professionnel contemporain, qui rassemble autant de termes régulièrement employés dans le magazine. D'« acceptabilité » à « macro-lot » en passant par « frugal », ce lexique compte plusieurs définitions de termes associés à la thématique des « espaces partagés ». Il comprend notamment celles des termes « usages » et « maîtrise d'usage » :

> « Usages » : « utilisations de la ville, de l'espace public, des équipements… soit anticipées par les concepteurs de projets urbains, soit spontanées » (*Traits Urbains*, « 100 mots urbains », novembre 2015, p.60)
> « Maîtrise d'usage » : « expression récemment ajoutée à celles, traditionnelles, de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre, pour désigner les « utilisateurs » du projet urbain, partie prenante de sa conception » (*Traits Urbains*, « 100 mots urbains », novembre 2015, p. 58).

Le champ lexical de l'usage est en effet omniprésent. En février 2015, un article sur le 14ème Forum des Projets Urbains souligne qu'une attention particulière a été donnée aux « usages » dans les projets présentés, afin « d'accompagner le vivre-ensemble » et de « travailler les usages »[70]. Le compte-rendu du salon annuel suivant, le 15ème Forum des Projets Urbains, prolonge ce constat. Il y fait mention d'un urbaniste qui évoque l'importance de « donner de la valeur d'usage aux bâtiments malgré une forte densité »[71], dans le cas de la ZAC République à Montpellier. En réponse à cet objectif, le professionnel propose de travailler sur les hauteurs des bâtiments, mais aussi l'intégration de jardins privatifs et partagés. Dans le même dossier, une architecte prône des

[68] *Traits urbains*, février 2015, p. 51.
[69] *Traits urbains*, juillet 2014, p. 36.
[70] *Traits urbains*, février 2015, n°73, p. 37.
[71] *Traits urbains*, janvier 2016, n°80, p. 47

« logements non standardisés et évolutifs » en donnant l'exemple de la ZAC Ivry-Confluences. Ces discours sont accompagnés de photographies, qui matérialisent les espaces mentionnés mais aussi les usages projetés à travers des exemples (Figure 1.2.).

Figure 1.2. – Des inspirations pour les « espaces partagés proposés pour la ZAC Ivry Confluence ».
Source : *Traits Urbains*, n°80, janvier 2016, p. 48 / crédits : Star Stratégies + architecture

En juin 2019, un numéro[72] présente les stratégies de plusieurs grands promoteurs immobiliers nationaux pour faire « face aux nouveaux modes d'habiter » :

> « Il se passe quelque chose dans le monde de l'immobilier résidentiel. Pour la plupart des promoteurs, le métier est en train de changer. Fini la simple construction de « boîtes à habiter » : ce marché est destiné à mourir. L'enjeu devient la gestion d'espaces de vie, voire l'« animation de communautés ». Le tout dans un contexte où les habitants - appelez-les usagers - souhaitent un logement à leur image, conçu avec et pour eux. » (*Traits urbains*, juin 2019, n°104, p. 19)

Dans ce même numéro, il est indiqué que Bouygues Immobilier développe de plus en plus de « résidences intelligentes » avec des espaces et des services réservables *via* des applications numériques : une salle polyvalente, des studios partagés ou des casiers connectés. Un autre article dans le même numéro est consacré au projet Oasis Parc de Vinci Immobilier à Lyon, où plusieurs centaines de logements intégrant des « services collectifs » sont vendus par le promoteur. Ces services correspondent à des prestations numériques (services de conciergerie numérique), des services de mobilité (vélos en libre-service) mais aussi des espaces dits communs, comme une serre botanique, des jardins ou des salles communes (Figure 1.3.).

[72] *Traits urbains*, « Les promoteurs face aux nouveaux modes d'habiter », juin 2019, n°104.

Figure 1.3. – Dans la presse spécialisée, une mise en avant de projets immobiliers avec « services innovants »

Source : *Traits urbains*, n°104, juin 2019, p. 25.

nier » de la fonction d'assistant à maîtrise d'usage.

Cadre bienveillant

Au-delà des services, Oasis Parc a été pensé pour un mode de vie qui passe par les innovations, mais aussi plus simplement par la nature exceptionnelle du site. « *Nous sommes partis de l'idée de la ville bienveillante, c'est pour cela que nous avons baptisé le quartier Oasis Parc. Nous avons aussi travaillé de façon à préserver ce site d'un ancien hôpital avec son parc arboré mais fermé, pour en faire un lieu d'ouverture* », décrit Thierry Roche, architecte du projet. Plus de 13 000 m² d'espaces verts seront à disposition des

Les 700 logements bénéficieront d'innovations et de services pour lesquels les porteurs du projets investiront 300 000 euros. © Thierry Roche

Parmi les 13 000 m² d'espaces communs ouverts aux usagers du quartier : une serre botanique. © Thierry Roche

L'attention aux « usages » fait écho à une autre définition du lexique des « 100 mots urbains » (cf. *supra*), celle de « *sharing economy* » :

> « *Sharing economy* (consommation collaborative) » : « nouveau mode d'organisation reposant sur l'usage d'un bien ou d'un service plutôt que sur la propriété. Sa traduction urbaine la plus connue est l'autopartage. Le concept de « bureaux partagés » (ou coworking) est aujourd'hui en plein développement » (*Traits urbains*, novembre 2015, n°78, p. 60).

Cette *sharing economy*, parfois nommée « économie du partage », qui valoriserait l'usage plutôt que la propriété, est ponctuellement associée à la description de projets résidentiels avec des « espaces partagés ». En septembre 2016, un numéro de *Traits Urbains* sur l'innovation dans l'habitat fait le constat suivant : « l'économie du partage influe désormais sur la conception des programmes :

mutualisation de parkings, jardins intérieurs partagés, conciergeries, espaces de travail collaboratifs partagés au sein d'un immeuble ou d'un quartier »[73].

Outre les « usages » et la « *sharing economy* », le lexique des « 100 mots urbains », publié en novembre 2015, intègre la notion de « participation », qui est définie comme « l'implication des participants dans la conception des projets urbains »[74]. Des projets présentés comme relevant de l'habitat participatif, qui intègrent tous des « espaces partagés », font régulièrement l'objet d'articles : un projet d'habitat participatif à Strasbourg à l'initiative d'un aménageur local[75], des projets développés par des promoteurs spécialisés ou des bailleurs sociaux en Ile-de-France, à Montreuil, Nanterre ou l'Ile-Saint-Denis[76]. Sont aussi décrits des projets de promoteurs immobiliers qui développent des produits participatifs : en septembre 2018, un article est consacré au promoteur Bouygues Immobilier qui « teste l'habitat collaboratif » au sein d'un programme expérimental construit dans la ZAC Lyon Confluence[77].

Ainsi, ces revues de presse généraliste et spécialisée mettent-elles en évidence l'émergence d'une catégorie de l'action pour les professionnels de la production immobilière, qui se vérifie en dehors des cercles et réseaux propres à l'entreprise de conseil observée. Cette catégorie de l'action est associée à des thématiques diverses : attention aux usages, optimisation des espaces et valorisation d'une participation habitante dans la production du logement.

1.3. Objectiver une catégorie de l'action : que désignent concrètement les « espaces partagés » ?

La notion « d'espaces partagés » est utilisée dans les discours de certains aménageurs, promoteurs et cabinets de conseil en urbanisme, tout en demeurant une catégorie relativement floue. Il s'agit désormais d'objectiver ce que recouvrent les « espaces partagés », à partir des observations en entreprise, du corpus de littérature grise présenté et de l'inventaire construit à l'échelle nationale[78] (cf. chapitre 2 et chapitre 3). À partir d'allers-retours entre enquête exploratoire, inventaire et revue de la littérature, le but est de repérer les éléments communs à cette catégorie, en termes de caractéristiques fonctionnelles (des espaces aux usages prescrits pour être consacrés au partage), de caractéristiques spatiales (des espaces dont la surface est bornée et déterminée au

---

[73] *Traits urbains*, septembre 2016, p. 17. Je reviendrai sur cette notion « d'économie du partage » dans la troisième partie du chapitre.
[74] *Traits urbains*, novembre 2015, n°78, p. 58.
[75] *Traits Urbains*, février 2015.
[76] *Traits Urbains*, septembre 2015.
[77] *Traits Urbains*, septembre 2018.
[78] Entre août 2021 et mai 2023, je récolte systématiquement des informations de programmes immobiliers récents, conçus dans les années 2010-2020, qui intègrent des « espaces partagés ». En résulte un inventaire à l'échelle nationale de 269 programmes, qui n'a pas vocation à être exhaustif, mais qui permet de qualifier le phénomène. Sont recensées des caractéristiques sur les programmes immobiliers (nombre de logements, type de promoteurs, localisation, contexte de production, etc.) et des caractéristiques sur les « espaces partagés » intégrés (fonctions, nombre, degré d'ouverture, modalités de gestion). Je reviens dans le chapitre 2 sur la méthode d'élaboration de l'inventaire ainsi qu'en annexe (annexe 1).

sein de l'immeuble) et en termes de destination (des espaces privés s'adressant *a priori* aux futurs habitant·es de la résidence).

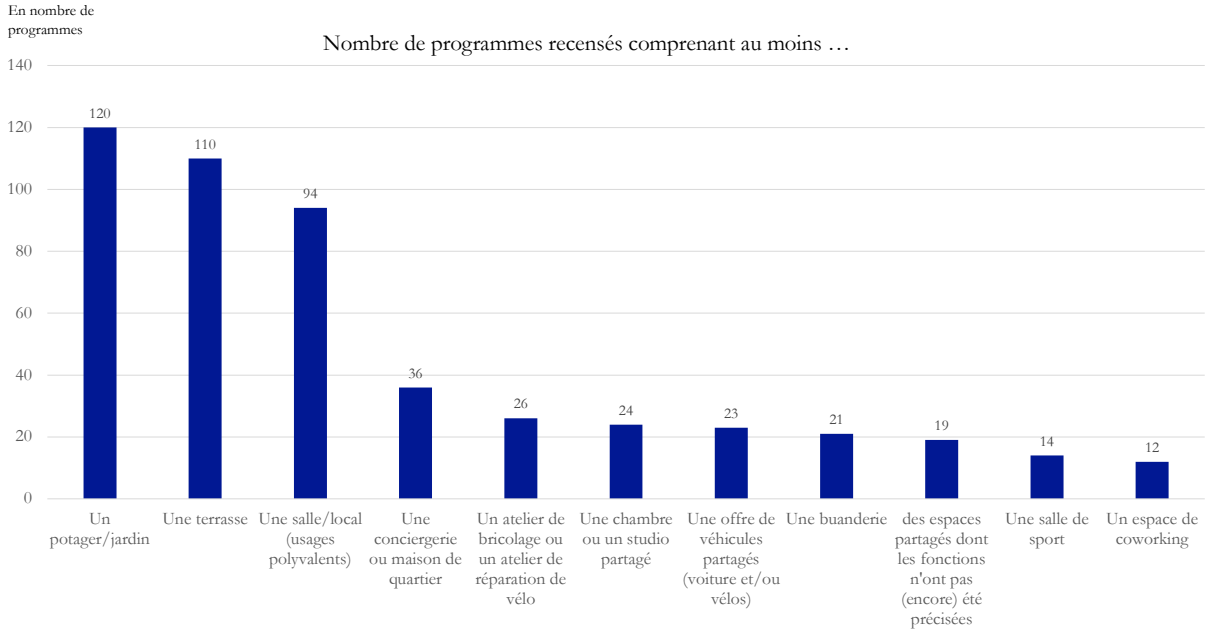
1.3.1. Des espaces aux usages prescrits pour être consacrés au « partage »

Dans les réunions observées et la littérature grise analysée, la catégorie des « espaces partagés » est utilisée par des acteurs professionnels qui œuvrent en amont des projets ; elle est une composante programmatique émergente du logement avant de renvoyer à des réalisations effectives. Les espaces sont qualifiés de « partagés » principalement par rapport aux fonctions prescrites et anticipées par les professionnels de la production du logement, et aux usages qui en découlent *a priori*.

Sur l'Ile de Nantes, où La clé des villes Conseils détaille 40 programmes immobiliers récemment construits ou en cours de conception, l'étude recense neuf terrasses partagées, cinq propositions d'ateliers de bricolage et quatre buanderies collectives. Les opérateurs immobiliers prévoient aussi des usages ouverts sur le quartier comme un café, des activités de jardinage dans les jardins et terrasses ou des chambres d'amis mutualisées[79]. Comme le montrent l'observation en entreprise et l'exploration de la presse généraliste et spécialisée, l'expression « espaces partagés » désigne souvent des fonctions, d'ores et déjà identifiées : buanderie, chambre d'amis ou espace bricolage sur l'Ile de Nantes mais aussi salle polyvalente dans la ZAC Saint-Vincent-de-Paul ou encore serre botanique associée à des services de conciergerie et de mobilité partagée dans le projet Oasis Parc précédemment cité. Ces exemples d'usages programmés coïncident en partie avec les catégories d'espaces partagés identifiées dans une étude réalisée par le cabinet de conseil Une Fabrique de la Ville et effectuée pour le compte de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH)[80]. Pour accompagner les bailleurs sociaux dans « la mise en œuvre de différents types d'espaces partagés au sein d'opérations de logement social »[81], une section de ce rapport est composée de « fiches pratiques » qui correspondent aux types d'espaces suivants : le « tiers-lieu », la « salle commune », la « terrasse partagée », le « studio partagé », la « buanderie » et la « bricothèque »[82]. Cela rejoint également les résultats de l'inventaire effectué à l'échelle nationale (Figure 1.4.).

[79] La clé des villes Conseils, « Stratégie et méthode », rendu final de l'étude pour la SAMOA, 2018, p. 18.
[80] Une fabrique de la ville et Transit City, « Étude prospective : nouveaux usages et modes d'habiter », Rapport pour l'USH, novembre 2020, 170 p.
[81] *Idem*, p. 130.
[82] Le terme de « bricothèque » désigne un atelier de bricolage et plus précisément un espace où peut être stocké et prêté du matériel de bricolage.

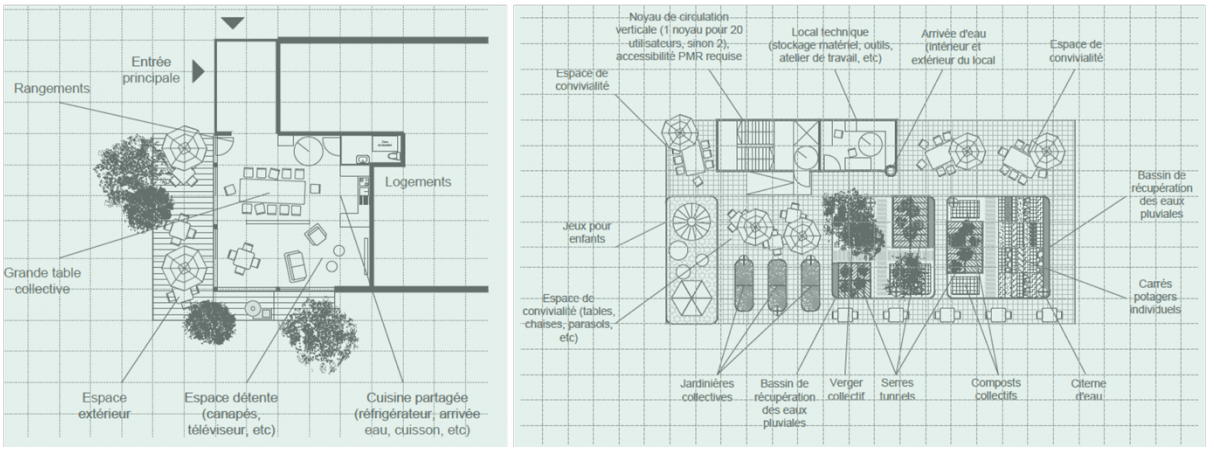
Figure 1.4. – Des usages programmés récurrents pour les « espaces partagés »
Source : réalisation personnelle, à partir de l'inventaire national de 269 programmes immobiliers, dont la date de livraison est comprise entre 2010 et 2025. La plupart des programmes recensés comprennent plusieurs espaces partagés différents.



Les fonctions assignées aux « espaces partagés » dans les programmes recensés sont diverses mais récurrentes : un potager collectif en extérieur, un toit-terrasse qualifié de « rooftop » avec une cuisine équipée, une pergola et un barbecue ou un toit-terrasse avec un potager collectif ou des bacs individuels ; une salle polyvalente pour se réunir entre voisins ou fêter les anniversaires ; un local associé à des services de conciergerie, un atelier de bricolage ou de réparation de vélos[83], une chambre d'amis ou un studio partagé, des véhicules partagés à l'échelle de la résidence localisés dans des espaces dédiés (le plus souvent en extérieur comme le local vélo ou le parking), une buanderie partagée, une salle de sport ou un espace de coworking. Les espaces qualifiés de « partagés » sont associés à des types d'aménagement spécifiques visant à les adapter à ces fonctions. L'étude d'Une Fabrique de la Ville (cf. *supra*) propose, pour chaque type d'espace partagé identifié, des recommandations de conception assorties d'un plan (Figure 1.5.).

[83] Ce type de fonction est prévue le plus souvent comme une extension fonctionnelle du local vélo, où sont mis à disposition des outils et une pompe. Des prestations de réparations via l'intervention d'un tiers peuvent être associées.

Figure 1.5. – Des plans types pour des espaces partagés : salle commune et terrasse
Source : Une fabrique de la ville et Transit City, « Étude prospective : nouveaux usages et modes d'habiter », Rapport pour l'USH, novembre 2020, 170 p.



Certains équipements ou principes d'aménagement semblent récurrents selon les usages prédéfinis : par exemple, la présence d'une table et d'une cuisine dans les salles polyvalentes car la cuisine est « facteur de convivialité » ou le dimensionnement des pièces selon les usages[84]. Les projets où il est fait mention « d'espaces partagés » sans autre indice peuvent correspondre à des projets encore peu précis car peu avancés dans le processus de conception ou alors à des projets immobiliers qui s'inscrivent dans une démarche participative, où la conception des espaces dits partagés est à définir intégralement avec les futur·es habitant·es.

Les « espaces partagés » précités se différencient d'espaces dédiés à la circulation (hall, couloirs, cage d'escalier) ou d'espaces collectifs techniques (local poubelle, locaux dédiés au chauffage collectif). Ils ont en commun d'être dédiés au *partage* entre les futur·es habitant·es, ce qui peut renvoyer à des usages individuels ou des usages collectifs.

Des « espaces partagés » sont affectés à des usages individuels, voire dans certains cas exclusifs c'est-à-dire que l'utilisation de l'espace par un ménage en exclut l'utilisation par d'autres au même moment. Par exemple, la chambre d'amis, la buanderie ou la salle réservable et privatisable sont considérées comme des pièces en plus par rapport au logement privé : elles s'inscrivent dans une forme d'externalisation de certains usages domestiques. D'autres espaces réservés également à des usages *a priori* individuels sont associés à des prestations de services particulières : local partagé avec des services de mobilité comme une voiture en auto-partage ou pour l'intégration de vélos électriques partagés à l'échelle de l'immeuble, salle combinée à des services de conciergerie[85] ou des services de coworking. Ces espaces utilitaires font l'objet d'une programmation et d'un

[84] Une fabrique de la ville et Transit City, « Étude prospective : nouveaux usages et modes d'habiter », Rapport pour l'USH, novembre 2020, 170 p.
[85] Les « conciergeries » en particulier sont identifiées comme « un élément récurrent des projets » dans l'étude de La clé des villes Conseils pour la SAMOA en 2018 ; elles désignent le plus souvent à la fois un local impliquant une présence physique et une offre de services, sur place et en ligne, « qui facilitent la vie quotidienne » (p. 24 de l'étude) : services à la personne (ménage, garde d'enfants, accompagnement de personnes âgées, petits travaux de bricolage, pressing), réception de colis et gardiennage de clefs, etc.

aménagement qui encadrent fortement les usages qui en sont faits. Ces « espaces partagés » sont parfois qualifiés par extension de « services partagés », qui impliquent une dimension d'exploitation et de vente de prestations de services supplémentaires, en plus des charges résidentielles. Ces usages partagés *a priori* individuels ont d'abord une visée utilitaire, dans la continuité des fonctions domestiques du logement ou de fonctions ordinairement commerciales, qui sont mutualisées dans une optique de rationalisation des coûts.

Des « espaces partagés » sont aussi programmés pour des usages collectifs, réservés aux habitant·es du programme résidentiel, sans que les fonctions effectives soient nécessairement prédéfinies de manière aussi précise que pour les espaces utilitaires. Les espaces aux usages *a priori* collectifs, sont prévus en extérieur, comme les jardins potagers collectifs, ou à l'intérieur du programme, telles les salles communes pouvant accueillir différents usages. Sans qu'ils nécessitent forcément une organisation spécifique des habitant·es pour les utiliser, ils sont conçus en amont comme le support de projets collectifs à l'échelle de l'immeuble afin de renforcer les relations de voisinage.

Ce terme « partagé » recouvre donc à la fois des usages *a priori* individuels mais mutualisés, c'est-à-dire mis en commun dans une logique d'optimisation et d'économie des coûts, comme la chambre d'amis partagée, et des usages *a priori* collectifs et de rencontre, dédiés à des projets collectifs entre habitant·es, comme la salle polyvalente ou le potager partagé. Cette différenciation, qui n'est pas nécessairement formalisée dans les discours, émerge de l'analyse des cas concrets, notamment celle des programmes recensés à l'échelle nationale[86]. Cela rejoint les analyses de N. Roux à propos des espaces communs dans les projets d'habitat groupé (cf. infra) : la chercheuse distingue d'abord les espaces intermédiaires fonctionnels présents ordinairement dans le logement collectif (local poubelle, toit, hall, parfois espaces verts ou parking) des « espaces dits communs » qui témoigneraient d'aspirations à « habiter autrement » : « halls habités conviviaux, jardins partagés, toits accessibles aménagés comme espaces de ressources énergétique ou alimentaire, des buanderies, ateliers de bricolage, de réparation et recyclage, salles communes à usages polyvalents » (Roux et Noûs, 2021, paragr. 1). Parmi ces « espaces communs », elle fait ensuite la distinction entre les espaces mutualisés, qui permettent d'externaliser des « fonctions de services » (buanderie, espace de stockage) destinées aux habitant·es et des espaces communs qui constituent des « espaces en plus ».

1.3.2. Des surfaces délimitées et optimisées

Les « espaces partagés » correspondent à des surfaces effectives dans les programmes immobiliers observés : ces surfaces sont bornées et ont des caractéristiques précises en termes de taille, de localisation et de destination au sein de l'immeuble. Contrairement aux « espaces intermédiaires » qui désignent un continuum d'espaces résidentiels à usage éventuellement collectif, de statut juridique privé, entre l'espace privé domestique du logement et l'espace public de la rue

[86] Ce point sera développé en particulier dans le chapitre 3.

(Flamand, 2008, p. 27), les « espaces partagés » étudiés sont présentés comme une composante programmatique en tant que telle de la résidence, qui correspond à un emplacement précis dans l'immeuble et à une surface donnée, en plus des parties communes ordinaires.

Ils sont rapportés à une surface précise dédiée, à l'intérieur d'un bâtiment ou en extérieur, qui peut être comptabilisée, et donc traduite sous forme de ratios. Ainsi, lorsque l'équipe de La clé des villes Conseils analyse les programmes immobiliers de l'Ile de Nantes, elle met en place un tableau pour évaluer la « proportion d'espaces partagés » à l'échelle de l'opération, en comparant des cas nantais avec d'autres exemples de résidences récentes. Pour chaque opération, sont recensés les types « d'espaces partagés » (terrasse, salle commune, chambre d'amis, buanderie, etc.) et les surfaces correspondantes en mètres carrés ainsi que la surface totale de l'opération (Figure 1.6.). Suivant le même principe, les consultant·es calculent aussi un « pourcentage de communs » par opération dans le quartier Saint-Vincent-de-Paul à Paris, en évaluant la surface totale intérieure des « communs » par rapport à la surface totale de l'opération[87]. Le témoignage d'un directeur de la compagnie de Phaslbourg, foncière immobilière, dans l'étude sur les « nouveaux usages » effectuée pour le compte de l'USH, offre un autre exemple de quantification des « espaces partagés » par rapport à la surface totale du projet immobilier : ce directeur évoque un ratio de 5% de l'opération immobilière dédié aux « espaces partagés », chiffre qui est ensuite repris dans la synthèse de l'étude et qualifié de « bon ratio »[88].

[87] Observation participante en tant que chargée de projets, septembre 2019 à août 2020.
[88] « Espaces partagés dans le logement social : des exemples encourageants ! », Une fabrique de la ville, Synthèse du rapport pour l'USH, octobre 2020, p. 2.

Figure 1.6. – Comptabiliser les surfaces pour évaluer une proportion « d'espaces partagés »
Source : La clé des villes Conseils, documents de travail. En haut, dans le cadre de la mission pour la SAMOA en 2018 et en bas, en 2020 en bas dans le cadre de la mission pour l'aménageur de la ZAC Saint-Vincent-de-Paul.

PROPORTION ESPACES PARTAGES							
A l'échelle de l'opération							
Opération	Localisation	Type d'espace partagé	Surface espace partagé (m2)	surface des logements	Surface opération	nombre de logements	Type de logements
Allure	Clichy Batignolles, Paris 17	Terrasse avec cuisine	100	7500		120	LIBRE
		Buanderie équipée					
		Chambre d'hôtes	25				
Smartseille		3 studios partagés	72			400	LIBRE
		Terrasse partagée	300				
		Salle commune					
Vibratô		Terrasse	70	1229,08		19	LIBRE 3 LS
		Salle commune	46,47				
		chambre d'amis	17				
		Buanderie équipée	3				
Concert'ô		Studios de musique	84	3492		52	SOCIAL Logévie, Action logement
		Espace de détente					
Mehr als wohnen/Zurich		Terrasse				380	PARTICIPATIF
		10 salles communes					
		4 salles dédiées à musique					
		22 chambres d'amis					
Belvéd'air		Terrasse partagée					Logement socia
A l'échelle du quartier de l'île de Nantes							
Unik		Toitures terrasses	650	2306	4906	35	Réalités
5 ponts		Terrasse		4280		106	
Babin Chevaye		Espaces communs dans les logements en colocation		626	948	6	

² SDP	Surfaces communs du palier à l'immeuble	(en m2)	Surfaces communs quartier ou plus	(en m2)	Surface espaces extérieurs (coeur d'îlot/toitures)	(en m2)	Surface totale communs (sans espaces ext)	Surface totale opé	% "communs" (surface bâtie)
	Forum des services	200	Maison de la conversation	250	coeur d'îlot	685			
	Agora (sous serre, sans la gal	260	Amphi et café atenant	395	terrasse plantée	210			
	sous-total	*460*	*sous-total*	*645*	*sous-total*	*895*	*1105*	**12490**	***8,8***
	paliers et halls augmentés	615	Espaces communs : centrale de mobilité + atelier partagé (250 m2) + halls de l'incubateur	645	cour cachée	170			
			Pouponnière	309	cour oratoire	1200			
	sous-total	*615*	*sous-total*	*954*	*sous-total*	*1370*	*1569*	**15766**	***10,0***
	Espaces partagés pour activités (socles)	220	Tiers espaces	286	Cour	1086			
			rdc ouvert au public hors temps scolaire (centre de loisirs, hall préau, réfectoire)	670	Jardins pédagogiques	440			
			R+1 ouvert au public hors temps scolaire (atelier, bibli)	214					
	sous-total	*220*	*sous-total*	*1170*	*sous-total*	*1526*	*1390*	**6382**	***21,8***
	espaces partagés logements	115	Lingerie (hors lot Chaufferie)	500	coeur d'îlot	350			

Cette attention portée à la quantification des mètres carrés renvoie en partie à des enjeux d'économie immobilière. La production des « espaces partagés » est comprise dans un bilan de l'opération immobilière et les surfaces intérieures sont notamment comptées comme de la « surface

de plancher », vendue par le promoteur immobilier[89]. Ainsi, parmi les catégories « d'espaces partagés » les plus fréquentes, les potagers en extérieur ou les terrasses partagées, en extérieur ou en toiture, représentent *a priori* un coût moins important que des locaux intérieurs et fermés, qui entraînent des coûts de construction par surface produite, intégrés dans les bilans de promotion immobilière. Si la conception de terrasses dites partagées en toiture des bâtiments peut s'inscrire dans une logique d'optimisation de l'utilisation des surfaces disponibles[90], chaque mètre carré prévu pour la conception d'une salle polyvalente pèse sur le bilan de l'opération.

1.3.3. Des espaces privés pour les futurs habitant·es, des périmètres de « partage » inégaux ?

Les « espaces partagés » étudiés sont des espaces privés, dont les statuts de propriété peuvent varier[91] mais qui relèvent principalement du statut juridique des parties communes de copropriété (Encadré 1.1.). Le statut privé des espaces n'est pas spécifiquement mis en avant et la rhétorique autour des usages communs tend à passer sous silence, pour un temps, l'enjeu de la propriété.

Encadré 1.1. – Les parties communes de copropriété

Pour les immeubles résidentiels privés en copropriété, les « espaces partagés » sont souvent juridiquement des parties communes au sens de la loi de 1965 relative à la copropriété, qui distingue parties privatives et parties communes :

« Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire » (Loi du 10 juillet 1965, article 2)

« Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes : le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ; le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisation y afférentes qui traversent des locaux privatifs ; les coffres, gaines et têtes de cheminées ; les locaux des services communs ; les passages et corridors ; tout élément incorporé dans les parties communes » (Loi du 10 juillet 1965, article 3)

Au-delà des espaces en tant que tels, la notion de « parties communes » s'applique à la structure bâtie de l'immeuble (gros œuvre, canalisation) et s'inscrit dans une partition

[89] Notion administrative inscrite dans les autorisations d'urbanisme, la surface de plancher correspond également au nombre de mètres carrés susceptibles d'être vendus par le promoteur immobilier ; elle est définie dans le code de l'urbanisme comme « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment » (Code de l'Urbanisme, Article L111-14, modifié par ordonnance du 14 juin 2022.).

[90] Les terrasses sont localisées en toiture du bâtiment ou en toiture d'édifice secondaire du programme immobilier comme une infrastructure de stationnement, qui peut générer une surface surélevée par rapport au niveau du sol.

[91] Il peut s'agir de parties communes de copropriété, de parties communes d'une association syndicale libre (ASL), de lots privatifs de copropriété ou d'ASL. Ce point sur les statuts juridiques des « espaces partagés » est développé dans le chapitre 7.

volumétrique de la propriété, entre parties privatives et communes. Sont définis juridiquement comme des « parties communes » les espaces de statut privé mais non réservés à un usage privatif, qui sont inhérents au fonctionnement de l'immeuble – espaces de circulation ou espaces techniques – mais aussi, s'ils existent, des espaces destinés à des usages et services collectifs comme des « locaux des services communs » ou des « parcs et jardins ». Dans l'article 4 de la même loi, il est écrit que les parties communes de la copropriété sont « l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ». La propriété indivise correspond à une forme de propriété collective, même si cette caractérisation n'est pas explicite et fait l'objet de débats entre spécialistes[92]. Ainsi, la loi sur la copropriété en France instaure le fait de « mêler propriété individuelle de parties privatives et copropriété d'espaces communs » (Lefeuvre et al., 2023, p. 45). La copropriété est divisée en lots et chaque « lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables » (article 1) ; « la quote-part des parties communes, (…), afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties » (article 5).

Cette approche juridique des espaces communs du logement souligne la complexité de la propriété de ces espaces et met aussi en évidence les charges qui y sont associées. En effet, la définition de parties privatives et de parties communes induit une répartition des responsabilités et partant, des charges d'entretien et de gestion.

Les « espaces partagés » sont des espaces privés destinés avant tout à celles et ceux qui habitent le programme immobilier dans lequel ils sont construits. Dans l'inventaire national, lorsque l'information est disponible, une majorité des projets recensés comptent des espaces destinés uniquement aux habitant·es de la résidence ou du programme immobilier[93]. Ce niveau de partage correspond au périmètre de la copropriété ou plus largement du lot immobilier qui peut être plus étendu que celui de la copropriété. Ce sont alors des espaces privés au sein d'une opération privée, même si celle-ci peut comprendre plusieurs centaines de logements.

Toutefois, d'autres périmètres de partage sont aussi envisagés dans les projets recensés posant ainsi la question de l'accès et des modalités d'ouverture de ces « espaces partagés ». Celle-ci est objet de débat : à qui s'adressent les « espaces partagés » et à quelles conditions se négocie l'accès à ces espaces ? Le périmètre du partage ne semble pas toujours évident, qu'il s'agisse de le restreindre ou de l'élargir. Si la plupart des professionnels qui utilisent le terme « espace partagé » n'en donnent aucune définition précise, le bailleur CDC Habitat intègre un petit lexique dans son guide pratique « Développer les espaces partagés »[94]. Y figurent notamment les notions d'« espace commun » et d'« espace partagé », qui sont définies de la manière suivante :

[92] Dans l'article consacré à la « propriété collective » du *Dictionnaire des biens communs*, la juriste Aurore Chaigneau distingue d'une part la propriété en commun d'un bien indivisible, où les propriétaires ne sont « liés par la seule nécessité d'entretenir et de gérer le bien possédé en commun » et d'autre part, la propriété en commun au nom d'une « communauté d'intérêts », où la propriété est mue par l'objectif de « réaliser un projet commun » (Chaigneau, 2017, p. 954).

[93] Habitant·es propriétaires et locataires voire usagers dans le cas de programmes intégrant des salariés.

[94] CDC Habitat, Développer les espaces partagés, Guide pratique Transition écologique et énergétique, 2018, 131 p.

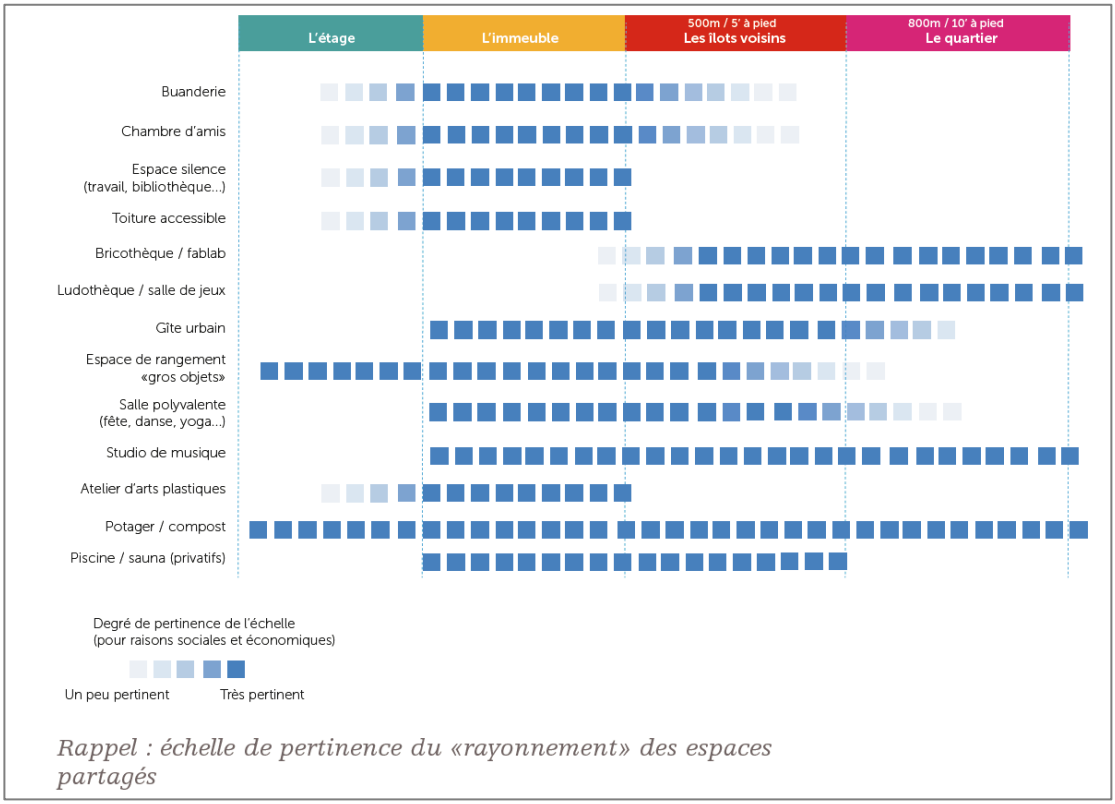
> « Espace commun » : « Espace qui s'apparente à un espace public en termes d'usages, mais dont l'accès est réservé à une communauté ». L'usage des espaces communs est régi par le règlement intérieur de la résidence. Dans le cadre bâti : on parle de partie commune (halls d'entrées, cages d'escaliers, couloirs, paliers, toitures terrasses…). Hors cadre bâti : on parle d'espace extérieur (parkings, circulations, « dalles », espaces verts, enclos tels qu'aire de jeu d'enfant…). »
>
> « Espace partagé » : « Partie d'espace commun (ex : jardin clos) ou privé (ex : local), aménagement (ex : composteur), dédié à un usage en particulier, dont l'accès est restreint aux membres d'une communauté identifiée (collectif, association…) et de leurs invités. À la différence des espaces communs accessibles à tous les résidents sans restriction, la jouissance et l'accès aux espaces partagés sont spécifiquement régis par un contrat : complément au règlement intérieur de la résidence, statuts d'association, charte… » (CDC Habitat, Développer les espaces partagés, Guide pratique Transition écologique et énergétique, 2018, p. 8).

Si l'on suit les définitions ci-dessus, les « espaces partagés » se distingueraient des « espaces communs » par un accès davantage restreint et contractualisé. Dans les projets dont j'ai eu connaissance, à travers les missions de La clé des villes Conseils et l'inventaire national, ces conditions ne sont pas systématiquement remplies mais il arrive que l'accès soit en effet restreint, selon certaines modalités : appartenance à un groupe d'habitat participatif, statut d'occupation, adhésion à une association, etc. Cet accès sous conditions exclut de fait une partie des habitant·es du programme : les locataires, dans le cas où seuls les propriétaires sont concernés ; les locataires sociaux, lorsque les espaces et services ne dépendent que de l'opération privée ; les habitant·es ne faisant pas partie de la démarche participative dans le cas où seule une partie du programme est qualifiée de participative.

Dans certains cas, c'est une échelle de partage au-delà du périmètre du programme immobilier qui est défendue. Les consultants de La clé des villes Conseils interrogent par exemple « l'échelle pertinente » du partage, au nom de « raisons sociales et économiques »[95], ce qui peut les amener à proposer une ouverture de ces espaces au-delà de la résidence, à l'échelle de l'îlot ou du quartier (Figure 1.7.).

[95] Expression utilisée dans un tableau ayant servi de document de travail intermédiaire au schéma intégré ci-dessus.

Figure 1.7. – Des degrés d'ouverture variables des espaces selon les fonctions ? Une « échelle de pertinence du rayonnement des espaces partagés »
Source : La clé des villes Conseils, « Échelle de pertinence du « rayonnement » des espaces partagés », schéma mis en forme et produit dans le cadre de l'étude pour la SAMOA, 2018.



La « bricothèque », la « ludothèque », le studio de musique ou le potager seraient des « espaces partagés » qui peuvent être ouverts au-delà des habitant·es de l'ensemble résidentiel et s'adresser à la population du quartier. Les limites sont alors particulièrement poreuses entre la nature de ces espaces et celle d'équipements publics ou de locaux commerciaux. Différents niveaux d'ouverture peuvent se combiner au sein d'un même programme.

1.4. Considérer les « espaces partagés » comme des dispositifs spatiaux

Au vu des caractéristiques détaillées précédemment, les « espaces partagés » peuvent être considérés comme des dispositifs spatiaux. Le concept de dispositif est théorisé par Michel Foucault, qui le caractérise de la manière suivante :

> « Un ensemble résolument hétérogène, comportant des discours, des institutions, des aménagements architecturaux, des décisions réglementaires, des lois, des mesures administratives, des énoncés scientifiques, des propositions philosophiques, morales, philanthropiques, bref : du dit, aussi bien que du non-dit, voilà les éléments du dispositif. Le dispositif lui-même, c'est le réseau qu'on peut établir entre ces éléments. » (Foucault et al., 1994).

M. Foucault invite ainsi à considérer le dispositif comme un objet, comme un ensemble de discours mais aussi comme le réseau des relations entre l'objet et les discours. La notion est indissociable de la question des rapports de force et du pouvoir, le dispositif étant un moyen de décrire le « *comment* du pouvoir » (Mazabraud, 2010). Ce terme foucaldien a été abondamment repris et employé et fait l'objet d' usages variés (Gavillet, 2010). Il a notamment été appliqué aux pratiques et techniques d'institutions disciplinaires – hôpital, prisons, écoles (Milhaud, 2015). Le terme de « dispositif spatial » emprunté au géographe J. Estebanez invite à mettre l'accent sur la matérialité du dispositif spatial en le définissant comme :

> « Un système qui rend concrets, efficaces mais discrets un pouvoir et des normes en les inscrivant matériellement en un lieu bien précis (…) Le grand intérêt du dispositif est de ne pas réduire un lieu à son architecture mais de le réinsérer dans un système hétérogène de règlements, de discours, d'outils et de technologies. En somme, le dispositif permet repenser l'articulation entre matériel et symbolique qui semblent toujours les deux faces d'un même tout » (Estebanez, 2010, paragr. 7)

Si l'on se tient à une acception du « dispositif » telle que définie par Foucault puis Estebanez[96], la notion conduit nécessairement à questionner les normes et pouvoirs sous-jacents : elle invite à considérer d'une part ceux et celles qui imaginent le dispositif et le mettent en œuvre et d'autre part, ceux et celles à qui il s'adresse. Les espaces résidentiels auxquels on s'intéresse ici sont produits et programmés par des professionnels – aménageurs, opérateurs immobiliers, consultants – pour des usages *a priori* partagés entre les ménages qui vont habiter la résidence. Ce sont des préoccupations techniques et matérielles qui animent les professionnels observés : aménageurs, promoteurs et consultants observés se demandent comment financer la conception et le fonctionnement des surfaces construites, quelle surface leur affecter et quels aménagements y installer, quelles règles d'utilisation et quels outils de gestion proposer. S'il ne s'agit pas de contrôler les habitant·es de manière stricte, ces espaces sont conçus, à travers leurs caractéristiques spatiales, juridiques ou programmatiques, pour inciter au « partage ».

À partir d'une analyse des discours et pratiques des professionnels du logement ainsi que de la réalisation d'un inventaire national, je propose une définition du terme « espaces partagés », tel qu'il est utilisé dans le champ du logement collectif, par les aménageurs, promoteurs et consultants observés.

Plus qu'un statut juridique ou une configuration spatiale spécifiques, les « espaces partagés » sont qualifiés comme tels car ils sont programmés et conçus pour induire *a priori* des usages dits

[96] En architecture, l'expression de « dispositif technique », « dispositif spatial » ou « dispositif matériel » est fréquente, indépendamment de toute référence explicite à Foucault : elle peut désigner des supports de pratiques répétées du quotidien comme les murs, les placards ou les clôtures (Ségaud, 2010) ou encore des composantes architecturales spécifiques, constitutives du logement, comme des « cuisines fermées, des salles de bains éclairées naturellement » ou « un espace en plus » (Debarre, 2013). Les dispositifs désignent alors des espaces précis, conçus par les architectes et qui exercent une influence sur les modes d'habiter.

« partagés ». Je les qualifie de « dispositifs spatiaux » voués au « partage ». Deux modalités de « partage », qui ne s'excluent pas, apparaissent : des fonctions mises en commun pour un usage individuel dans une logique de mutualisation des coûts (une buanderie, une chambre d'amis, une conciergerie proposant des services à la personne) ou des fonctions dédiées *a priori* à un usage collectif (une terrasse ou une salle commune), afin de susciter une dynamique collective dans la résidence. La programmation de ces usages partagés peut se traduire dans la conception des « espaces partagés » et leurs caractéristiques matérielles (surface, équipements, aménagement). Elle peut aussi s'appuyer sur une offre de services, associée aux espaces. Les « espaces partagés » correspondent à des surfaces précises, intérieures ou extérieures, quantifiées et délimitées. Enfin, ce sont des espaces juridiquement privés, principalement destinés aux habitant·es du programme concerné, mais dont le degré d'ouverture à un plus large public (à l'échelle de l'ensemble immobilier voire du quartier) est objet de débats et de négociations.

Ces caractéristiques permettent de mieux comprendre la réalité de ce que sont les « espaces partagés » pour les professionnels de la production immobilière française. Après en avoir proposé une définition empirique à partir de critères juridiques, matériels et d'usages, j'interroge la nouveauté de ce type d'espaces résidentiels au regard d'une double perspective historique et internationale.

2. Des espaces résidentiels collectifs : perspectives historique et internationale

L'immersion au sein du cabinet de conseil, au contact des promoteurs immobiliers et aménageurs, clients et partenaires de l'entreprise a montré que la production d'« espaces partagés » dans le logement collectif privé est associée à une rhétorique de la nouveauté et de l'innovation. En 2016, la mission lancée par l'aménageur de l'Ile de Nantes porte sur les nouveaux usages dans les opérations immobilières ; l'émergence « d'espaces partagés » est remarquée dans des projets immobiliers lauréats d'appels à projets urbains innovants comme Réinventer Paris ; ils seraient une des réponses des promoteurs face aux « nouveaux modes d'habiter », comme le titre la revue spécialisée *Traits Urbains* en juin 2019. Les promoteurs, aménageurs et consultants rencontrés les considèrent comme des innovations dans les manières de produire du logement, par rapport aux modalités de production ordinaires du logement par la promotion immobilière en France.

Parallèlement, cette nouveauté est aussi relativisée par ces mêmes professionnels. Par exemple, l'étude réalisée par Une Fabrique de la Ville sur les « nouveaux usages et modes d'habiter » débute par un préambule sur la « disparation des locaux communs, en France, depuis les années 1980 » :

> « Si dans l'histoire de l'habitat, les expériences en matière d'équipements collectifs de voisinage sont nombreuses (familistère de Guise, maisons-communes en URSS dans les années 1920, immeubles avec services intégrés en Suède dans les années 1930/1950, Cités radieuses de Le Corbusier, etc.), et intégrés systématiquement dans le logement social à travers les Locaux Communs Résidentiels (LCR) des opérations des années 60, force est de

> constater qu'en France, les espaces communs ont plutôt eu tendance à disparaître à partir des années 80.
> Cela n'est pourtant pas le cas partout en Europe, où dans les pays nordiques (Danemark en particulier) ou en Suisse (Bâle, Zurich), sont proposés aux habitant·es de nombreux locaux communs dans les ensembles résidentiels (notamment dans le cas des coopératives d'habitat). » (Une fabrique de la ville et Transit City, « Étude prospective : nouveaux usages et modes d'habiter », Rapport pour l'USH, novembre 2020, p. 15).

Ainsi, la nouveauté des « espaces partagés » est relativisée par rapport à différents types de logements collectifs, d'autres périodes historiques ou d'autres contextes nationaux.

Pour savoir dans quelle mesure cette catégorie de l'action est nouvelle, en quoi elle peut être révélatrice d'un changement de pratiques, une mise en perspective historique d'une part, internationale d'autre part, s'impose. On s'appuiera pour cela sur une recherche bibliographique sélective pour montrer qu'existent de longue date des espaces résidentiels collectifs, destinés à être partagés par les habitant·es. Le mot « partage » n'est pas ici entouré du même halo idéologique que dans la section précédente ; il désigne le fait de diviser quelque chose en parts et de prendre part avec d'autres à une tâche. Pour souligner cette distinction et réserver l'utilisation de l'expression « espaces partagés » à l'objet de recherche présenté précédemment, j'utiliserai dans cette partie le terme « d'espaces collectifs » ou « espaces collectifs, destinés à être partagés » lorsque j'évoque les exemples historiques et internationaux.

2.1. Des espaces collectifs, destinés à être partagés par les habitant·es, dans le logement collectif : perspective historique en France

Dans son rapport final de leur étude pour la SAMOA, La clé des villes Conseils affirme que : « signes d'un air du temps, ces propositions [les espaces partagés] étaient jusqu'à présent plutôt l'apanage d'une part du logement social, d'autre part de l'habitat participatif »[97]. La nouveauté des « espaces partagés » dans le logement collectif de la promotion privée est donc ici caractérisée au regard d'autres types de logements collectifs, comme le logement social ou l'habitat participatif, où la présence d'espaces partagés serait plus fréquente. Si le présent travail est centré sur le logement collectif privé en copropriété, des exemples issus de l'histoire du logement social sont mobilisés ponctuellement comme des références, par l'entreprise et dans la littérature grise analysée. Professeure en économie immobilière, I. Nappi Choulet analyse le développement d'espaces partagés dans le logement, sur le modèle des « espaces de travail partagés et collaboratifs » dans un article de presse en 2017[98] : « face aux prix croissants, on intègre des espaces partagés et communautaires. La mutualisation n'a finalement rien de nouveau, Fourier y avait pensé au XIXème siècle ». Il est relativement courant, pour les professionnels, de faire la genèse des « espaces partagés » en remontant jusqu'aux cités ouvrières :

[97] La clé des villes Conseils, « Stratégie et méthode », rendu final de l'étude pour la SAMOA, 2018, p. 18.
[98] *La Tribune*, « Quand les promoteurs immobiliers conçoivent la ville de demain », 28 août 2017.

> « Les récentes recherches et innovations menées par des acteurs de la promotion privée s'inspirent des systèmes utopiques et communautaires des années 1970, l'habitat participatif, et du système D développé par les étudiants dans les grandes villes à partir des années 1980, la colocation. On peut remonter plus tôt dans le temps et plus loin dans l'espace et citer aussi le Phalanstère, le Familistère ou les Kibboutzim. Le principe consiste à partager des espaces que chacun n'aurait pas les moyens de s'offrir seul. » (Sabbah, 2020, p. 118)[99]

Dans l'histoire du logement collectif en France, il serait ainsi possible d'identifier des exemples d'espaces résidentiels répondant aux mêmes caractéristiques que celles des « espaces partagés » mises en évidence précédemment (cf. supra), dans le logement social comme dans le logement privé.

2.1.1. Des espaces et services communs qui apparaissent en parallèle du développement de la copropriété : mutualisation et « mode de vie encastré »[100]

Des expérimentations dans le logement collectif résultent de l'initiative de certains architectes comme Le Corbusier. Alors qu'il présente et théorise ses principes de conception du logement collectif, Le Corbusier introduit la notion de « prolongements du logis » à partir des années 1930 (Secci, 2010 ; Secci et Thibault, 2015). Dans une logique de rationalisation de la construction et du fonctionnement de l'immeuble collectif, ces espaces permettraient de faire bénéficier les habitant·es de « services collectifs centralisés » pour faciliter leur vie quotidienne et « favoriser les loisirs » (Secci et Thibault, 2015, p. 28) : école, rues intérieures, parcs, ascenseurs, etc. La Maison Radieuse de Rezé illustre ces principes de conception. Bâtiment de presque 300 logements construit en 1955, la Maison Radieuse est financée par une coopérative Hlm pour des ménages coopérateurs. Elle comprend un grand hall d'entrée, pensé pour fournir des « services du quotidien » (guichet de poste, kiosque, point téléphone) ; des rues intérieures avec des coffres de livraison au niveau des cuisines ; un toit-terrasse avec une école publique ; plusieurs pièces dédiées à des activités (sport, télé, clubs) aménagées a posteriori par les habitant·es ; un appartement mis à disposition de l'association des habitant·es. Le statut coopératif ainsi que les principes de conception initiaux instilleraient une forme de « vie communautaire » lors des premières années de l'immeuble (Denèfle et al., 2015).

Outre le cas amplement documenté et emblématique de l'architecture résidentielle de la Cité Radieuse, les espaces et les services communs font aussi partie d'une production plus ordinaire du logement collectif privé, notamment dans un contexte de développement de la copropriété. En 1971, Nicole Haumont, Henri Raymond et Antoine Haumont publient l'ouvrage *La Copropriété*, à la suite d'autres travaux sur les espaces résidentiels dans l'habitat pavillonnaire et les grands ensembles réalisés dans les années 1960 (Haumont, Haumont et Raymond, 1971). Sur la base d'un

[99] Dans cet ouvrage, la journaliste C. Sabbah et le cabinet d'études City Linked analysent les transformations récentes de la production résidentielle. Une sous-section porte sur les espaces partagés et est intitulée « Les espaces partagés, un vrai-faux chez soi ».
[100] D'après l'expression proposée par Haumont et al. (Haumont, Haumont et Raymond, 1971).

historique de la copropriété, l'étude souligne que dès les années 1930, alors que se développent de premières formes de logement collectif en copropriété[101], les espaces communs sont au cœur des réflexions des concepteurs qui questionnent le « rôle joué » par ces espaces :

> « L'utilisation et le développement de ces espaces sont la base de toutes les propositions qui visent à faire de l'architecture un « condensateur social ». Qu'il s'agisse de services simples comme le chauffage, l'évacuation des ordures, le rangement des vélos et des voitures d'enfants, ou de propositions plus ambitieuses cherchant à implanter dans les immeubles de véritables services collectifs, l'objectif est presque toujours double : rationaliser l'utilisation de l'espace pour en obtenir un meilleur rendement, instituer à l'intérieur des immeubles des communautés d'usagers, mini-groupes dont le rôle social est plus ou moins précisé » (Haumont, Haumont et Raymond, 1971, p. 36).

Par exemple, l'immeuble « Palais Anatole France », conçu par l'architecte Henri Gouyon en 1937 à Saint-Etienne, fait l'objet d'un discours de commercialisation qui met en avant les avantages de la copropriété en termes d'équipements communs et de services. L'architecte intègre deux ascenseurs, un garage pour voitures d'enfants et vélos, un logement pour concierge mais aussi un salon avec téléphone, réservé aux occupants. Il précise que « d'autres avantages très appréciables pourront être réalisés par l'ensemble des copropriétaires de ces garages tels que l'achat en commun de l'essence ou autres produits et l'entretien des voitures qui pourrait être confié à un concierge-gérant »[102]. Cet exemple souligne bien que la proposition de services et d'espaces communs, intégrés au logement ou à imaginer par les copropriétaires, participe d'un discours de promotion de la copropriété : en se regroupant dans le logement collectif, il est possible d'accéder à plus de services et d'espaces.

À partir des années 1950, le développement de la copropriété s'accélère et son statut juridique se formalise. La loi de 1965 assoit la forme juridique actuelle de la copropriété. Les discours de valorisation de la copropriété se fondent en particulier sur la copropriété neuve – alors que son développement se fait aussi par la vente de logements dans des immeubles anciens – et sur la promotion d'un « mode de vie » qui y est associé (Haumont, Haumont et Raymond, 1971, p. 49). Cette promotion se fonde sur des avantages liés à la fois à l'environnement de la résidence (localisation, équipements publics) et aussi parfois sur des « équipements réalisés par le promoteur ». A ce propos, les auteurs de l'étude précisent que les propositions sont alors « modestes » : « *il arrive que la propriété et la gestion d'installations sportives ou de piscines soient proposées aux acquéreurs mais cela est tout à fait exceptionnel. En fait on propose rarement autre chose à gérer que l'immeuble lui-même, avec ses parties communes* » (Haumont, Haumont et Raymond, 1971, p. 51). Quelques exemples de résidences en copropriété, construites dans les années 1960-1970 et localisées dans l'ouest francilien, illustrent cette tendance *a priori* exceptionnelle[103]. Le domaine des Grandes Terres à

[101] Une première loi en 1938 légifère la copropriété.
[102] Extrait du fascicule publicitaire, in *Œuvres* de Henri Gouyon, 1936-1940, p. 178.
[103] Les exemples qui suivent ont été en partie identifiés *via* le compte-rendu du séminaire « *Espaces partagés. Mutualisation d'espaces et de services dans l'habitat francilien* », organisé en 2014 par le CAUE75 dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Ile-de-France et en particulier le compte-rendu de la présentation de Virginie Picon-Lefebvre intitulée « Espaces partagés dans les opérations privées d'habitat collectif des années 1950-1980 ».

Marly-le-Roi dans les Yvelines, construit de 1956 à 1961, est une copropriété de 22 hectares et de 1470 appartements, divisée en plusieurs « squares », dont chacun dispose d'un bassin d'agrément et d'une aire de jeux d'enfants[104]. Elle comprend d'importants espaces verts, de nombreux équipements sportifs et une salle polyvalente. La résidence Parly 2, livrée en 1968 au Chesnay-Rocquencourt également dans les Yvelines, compte aussi des espaces verts conséquents, des courts de tennis et une piscine[105].

À Paris, plusieurs copropriétés construites dans les années 1950-1980 sont conçues avec des espaces et des services communs, comme le Belvédère dans le 19ème arrondissement, la tour Super-Italie dans le 13ème, le Pressoir dans le 20ème ou encore le Lafayette dans le 10èmearrondissement. Ces copropriétés de grande taille – plus de 200 logements – se caractérisent par des logements spacieux et traversants, des espaces extérieurs généreux et la présence de « services partagés » (Belval & Parquet Architectes, 2021)[106]. Le Belvédère en est un cas emblématique. La résidence, livrée en 1972 par le promoteur Immotec, comprend 400 logements. Les discours des commercialisateurs vantent le confort moderne des appartements et la présence d'un centre sportif avec piscine, d'une salle de réunion, d'une bibliothèque ou d'un jardin d'enfants[107] : « Quel que soit votre appartement, le 26ème étage du Belvédère vous appartient tout entier. Au sommet de la tour, d'où l'on voit Paris s'étendre à l'infini, nous avons installé un centre de loisirs qui est réservé exclusivement aux résidents ainsi qu'à leurs amis »[108]. Cet extrait de la brochure de vente du programme met aussi en avant le caractère exclusif de ces services et espaces (Figure 1.8.).

Outre ces résidences de grande taille, la dernière partie de l'étude de Haumont et al., intitulée « du petit immeuble à la résidence », souligne l'orientation de certains discours publicitaires vers une logique du « tout compris », c'est-à-dire la promotion « d'un mode de vie d'un type nouveau (…) proche de l'image de la Suburbia américaine », dans le cas de résidences de plus petite taille. Cette logique serait caractéristique d'un nouveau mode d'habiter, entre le « collectif locatif » et le « pavillon individuel » : « la résidence en petits immeubles avec mode de vie encastré » (Haumont, Haumont et Raymond, 1971, p. 173).

---

104 Site internet de la copropriété, consulté le 13 février 2024.
105 Bulletin d'information et de liaison des copropriétaires et résidents « La Lettre de Parly 2 », mars 1987. D'autres résidences, comme les résidences Harmonie Ouest à Bailly, Bel Ébat à la Celle Saint-Cloud ou la Cité du Point du Jour à Boulogne-Billancourt, disposent aussi d'équipements communs de ce type.
106 Une étude de l'agence d'architecture Belval et Parquet, menée en partenariat avec le Pavillon de l'Arsenal, recense les grandes copropriétés parisiennes, de plus de 200 logements, construites entre 1950 et 1980 dans le cadre d'un projet sur le potentiel de mutation des grandes copropriétés.
107 CAUE 75, *Espaces partagés. Mutualisation d'espaces et de services dans l'habitat francilien*, séminaire de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Ile-de-France, programme et compte-rendu, 28 janvier 2014, 12 p.
108 Immotec, Extrait de la brochure de commercialisation de la résidence du Belvédère, 1972.

Figure 1.8. – Des espaces et des services vendus aux futurs résidents du Belvédère, 1972
Source : brochure de commercialisation de la résidence, 1972, site internet du Belvédère, consulté en mai 2024.

2.1.2. Politiques d'urbanisation et « locaux collectifs résidentiels » : de « petites MJC[109] [maisons des jeunes et de la culture] » ?

Parallèlement à ce développement immobilier d'initiative privée, des espaces résidentiels consacrés à des usages partagés ont été conçus sous l'impulsion de politiques publiques : il s'agit des « locaux collectifs résidentiels » (LCR). Pendant les Trente Glorieuses, la production de logements collectifs repose en partie sur des promoteurs qui bénéficient d'une aide de l'État. Ce secteur dit « aidé » du logement constitue une voie alternative au logement social Hlm alors que se structure en parallèle le secteur de la promotion immobilière privée (Effosse, 2003). Dans ce contexte d'urbanisation et de construction massive de logements – notamment sous la forme de grands ensembles et villes nouvelles – le ministère de la Construction développe une réflexion sur « la promotion de la vie sociale dans les nouveaux ensembles urbains » (Eloy, 2009). Des actions sont alors entreprises afin « d'humaniser le béton » ou « donner une âme aux cités nouvelles » en mettant l'accent sur l'animation et la vie sociale dans ces nouveaux quartiers (Tellier, 2008, 2017).

Le ministère de la Construction publie une succession de circulaires pour encourager puis imposer la construction de « locaux collectifs résidentiels », identifiés comme des espaces « entre le logement, cellule privée et l'équipement collectif structuré » mais aussi comme « une place de transition et [qui] doivent essentiellement être adaptable aux besoins exprimés par les habitant·es et servir leur imagination » (Ragu et Romera, 1979)[110]. En 1960, une première circulaire[111] prescrit la construction de locaux collectifs résidentiels – « un local d'au moins 30 m^2 devra être réservé

[109] Il s'agit de l'expression utilisée dans le rapport du Plan Construction, publié en 1974 (cf. infra).
[110] Cette définition des LCR est mentionnée dans une plaquette du Club Habitat et Vie sociale, publiée en 1976. Elle est ici rapportée dans l'étude de l'IAURIF publiée en 1979.
[111] Une circulaire vise à informer les agents d'un ministère et ne s'applique donc qu'aux agents du service public.

pour des usages collectifs » – dans les immeubles résidentiels de plus de 100 logements réalisés par l'État ou avec l'aide de l'État. Ces locaux sont imaginés pour accueillir des réunions, des activités socio-éducatives ou de bricolage. Compte tenu de la mauvaise qualité de construction des premiers LCR, plusieurs autres textes de loi encadrent ensuite la production et la gestion de ces locaux. Par exemple, la circulaire de juin 1965 impose une surface équivalente à un mètre carré par logement pour les locaux collectifs produits dans les ensembles immobiliers de plus de 50 logements[112]; elle encadre la localisation et la répartition des charges financières concernant ces locaux et en précise les utilisations possibles : ils peuvent être liés au logement (bricolage, lavage, cabine téléphonique) mais aussi à destination d'un usage collectif banalisé ou spécialisé (pour un club ou une association spécifique) (Ragu et Romera, 1979).

Dès le milieu des années 1970, un premier état des lieux des résultats de cette politique des LCR est effectué. En réponse à une commande de la direction de la construction au ministère de l'Équipement, une étude est réalisée en 1974 sur l'utilisation des locaux collectifs résidentiels, à partir de l'analyse d'ensembles résidentiels variés, correspondant à différentes sources de financement, privés et publics [113]. Nombreux sont les locaux qui ne sont pas utilisés, qui sont murés ou hors d'usage (Plan construction, 1974, p. 133). Un seul des cas explorés correspond à une copropriété produite par un promoteur privé non aidé par l'État. La résidence du Clos à Verrières-le-Buisson se caractérise par « l'absence de locaux collectifs résidentiels » hormis un petit local dédié aux réunions du syndicat de copropriété[114]. L'étude identifie les trois types d'usages les plus répandus : un usage exclusif par une institution publique, privée ou parapublique ; une utilisation en « complément socialisé au logement »[115] ; une « fonction de petites MJC [Maison des jeunes et de la culture] à l'échelle du grand ensemble ou du quartier » (Plan construction, 1974). En 1979, une étude de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF) pour le compte des établissements publics d'aménagement de plusieurs villes nouvelles, fait un premier bilan des LCR présents dans ces nouveaux quartiers urbains. Si les premiers LCR construits étaient des locaux plutôt sommaires, réalisés par le promoteur et mis à disposition des habitant·es, ceux datant de la fin des années 1970 sont de meilleure qualité. Ils sont réalisés par des constructeurs essayant de prendre en compte les besoins locaux en termes d'équipements et de services et d'anticiper la gestion en la confiant à une association (Ragu et Romera, 1979). Pourtant, ces locaux deviennent facultatifs en 1986 et la production de circulaires sur le sujet s'arrête à la fin des années 1980. De nombreux LCR sont devenus des équipements publics, rachetés ou pris en gestion par les collectivités locales concernées ou des associations locales.

---

112 Soit une surface minimale de 50 mètres carrés et maximale de 200 mètres carrés

113 Elle distingue les logements HLM, les logements produits *via* des aides de l'État sous formes de primes, et des logements produits par un promoteur privé.

114 « On ne peut appliquer ce vocable (il n'est pas question ici des locaux de vélos, voitures d'enfants et le local poubelle de chaque immeuble) qu'à une unique pièce située à l'intérieur du bâtiment de la chaufferie, d'une surface de 20 m2, construite en 1964 en même temps que le reste de la résidence et qui abrite quelque fois les réunions du bureau du Syndicat de copropriété » (Plan construction, 1974, p. 65).

115 L'expression est issue de l'étude réalisée par le Plan Construction en 1974.

Ainsi, des espaces collectifs, destinés aux habitant·es, sont intégrés dans certaines résidences produites par des promoteurs immobiliers, parallèlement à la généralisation de la copropriété, ou ont été prévus dans certains quartiers, sous l'impulsion de la politique de développement des locaux collectifs résidentiels mise en place dans les années 1960-1970. Mais ils ne sont en aucun cas représentatifs de la production immobilière et urbaine ordinaire.

2.1.3. Des espaces collectifs à l'initiative des habitant·es, au cœur des projets d'habitat participatif

Dans certains documents du corpus de littérature grise et des revues de presse mais aussi lors de l'observation participante en entreprise, les « espaces partagés » renvoient souvent à l'habitat participatif, un mode de production résidentielle qui se caractérise par une implication forte des ménages dans la conception et la gestion de leur logement et par la présence quasi-systématique d'espaces dédiés à des usages partagés. Formalisé dans la loi ALUR de 2014[116], le terme « habitat participatif »[117] est l'appellation contemporaine d'un secteur alternatif de production du logement qui résulte d'une alliance de deux courants historiques - coopératives d'une part et autopromotion de l'autre (Biau et D'Orazio, 2022 ; Devaux, 2015). Le courant coopératif renvoie à certaines démarches mises en place dès le début du XXème siècle comme les coopératives d'habitations à bon marché (HBM) ou les coopératives d'auto-construction comme les Castors ; le courant de l'autopromotion renvoie aux groupes d'habitant·es souhaitant se constituer en tant que maîtrise d'ouvrage de leur habitat. Les nouvelles couches moyennes des années 1970, qualifiées de « classe d'alternative » (Bacqué et Vermeersch, 2007), se structurent en particulier autour du Mouvement pour l'Habitat Groupé Autogéré (MHGA) (Bacqué et Vermeersch, 2007 ; D'Orazio, 2017). Dans la charte du MHGA, il est notamment écrit :

> « - Une partie du budget de construction est affectée à des locaux et des installations communes permettant à une vie de groupe de s'y développer (environ 10 à 20% de la surface construite).
> - Le groupe ne cherche pas à s'isoler du reste de la société et les espaces communs qu'il s'est donnés sont considérés comme lieux de relation privilégiés avec les différentes associations et les individus qui participent à la vie sociale du quartier ou de la commune » (Bonnin, 1983, p. 29)

---

116 Loi ALUR, article 47, L. 200-1 : « démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis (…) l'habitat participatif favorise la construction et la mise à disposition de logements, ainsi que la mise en valeur d'espaces collectifs dans une logique de partage et de solidarité entre habitant·es ».

117 Dans le *Dictionnaire critique et interdisciplinaire de la participation*, l'habitat participatif est défini comme : « une démarche citoyenne qui permet à un groupe d'habitant·es de s'associer en vue de produire du logement et des espaces mutualisés. Fondée sur un principe de participation aux décisions concernant le montage, la programmation, la conception, la construction puis la gestion d'un ensemble résidentiel, cette démarche fait de la question du partage une dimension forte du projet » (Biau et D'Orazio, 2022).

Ainsi, les collectifs qui prônent l'habitat autogéré accordent une place centrale aux espaces communs (D'Orazio 2012). Les espaces communs peuvent relever de deux types, qui rejoignent en partie la distinction que j'ai observée parmi les « espaces partagés » (cf. *supra*) : des espaces communs dits utilitaires, qui sont « des services qui allègent d'autant chaque logement (garages à vélos, ateliers, chambres d'hôtes) » et des « espaces communs de rencontre » (salle de jeux, salle de réunions) qui peuvent apparaître « comme des surcharges, mais permettent des activités dont la famille est habituellement privée » (Bonnin, 1983, p. 8). Dans la suite du manifeste, il est aussi précisé : « On est alors loin des locaux collectifs résidentiels prévus pour les H.L.M. : 0,75 m^2 par logement, soit 4,5 m^2 pour six logements, quand les groupes en construisent au minimum 50 m^2 et jusqu'à 600 m^2. »

Concrètement, les espaces communs sont financés en commun par le groupe d'habitant·es, et peuvent atteindre jusqu'à 20 % de la surface totale de l'opération immobilière (Devaux, 2015)[118]. Ces espaces communs sont généralement programmés, conçus et gérés par les habitant·es : ils sont ainsi étroitement liés à un objectif politique de participation habitante, à toutes les étapes de conception du projet d'habitat (Biau et al., 2012 ; Fuller, 2017 ; Iorio, 2013 ; Servain, 2020)[119]. Ils sont d'abord au cœur d'un travail collectif de conception et de programmation, en amont de la livraison de l'immeuble, qui constitue un moment fondateur dans l'élaboration du projet de vie commun des habitant·es. V. Biau souligne même qu'ils « reflètent les valeurs » du groupe, et peuvent susciter une « invention programmatique débridée de la part des habitants, parfois même au détriment de la réflexion sur leur propre logement » (Biau, 2012). Ils sont donc centraux dans le fonctionnement de la résidence puisque leurs caractéristiques, leurs fonctions mais aussi les règles et modes de gestion qui leur sont appliqués font l'objet d'une réflexion commune.

L'habitat participatif s'est progressivement institutionnalisé et diffusé depuis le début des années 2000 (Devaux, 2016). Il ne concerne qu'une faible portion du logement collectif en France mais concentre une importante visibilité politique et médiatique, tout comme le *collaborative housing* au niveau international (Encadré 1.2.).

Encadré 1.2. *Collaborative housing* et *cohousing*, l'habitat participatif à l'international ?

Selon les pays, les termes équivalents à l'habitat participatif diffèrent, de même que les structures de propriété et les modes de production du logement. Le terme englobant de *collaborative housing* renvoie à des logiques proches de « l'habitat participatif français » : il s'agit de « formes auto-organisées de production d'habitat collectif [*self-organized forms of housing provision*] » (Lang, Carriou et Czischke, 2020) où le partage, et en particulier la présence d'espaces partagés, est central.

[118] Elles peuvent représenter de 10 à 40% de la surface totale du projet (Courset, 2017 ; Devaux, 2015). Cette proportion est bien supérieure aux « ratios » évoqués par les promoteurs ou prestataires observés.

[119] Un rapport réalisé à partir de l'étude de six résidences en autopromotion en Ile-de-France montre ainsi la récurrence des espaces communs, dans trois projets datant de 1978, 1983 et 1987 mais aussi dans les projets plus récents datant de la fin des années 2000 (Biau et al., 2012).

Le *collaborative housing* recoupe des cas nationaux particuliers, comme les coopératives d'habitation qui représentent une part importante de la production de logements collectifs, en Allemagne, aux Pays-Bas (Bresson et Tummers, 2014) ou en Suisse (Pattaroni, Kaufmann et Rabinovitch, 2009). Dans ces pays, le logement social ou abordable est produit en partie par des structures coopératives, dans lesquelles la participation des habitant·es à la gestion et la conception du logement est davantage valorisée et les espaces communs plus fréquents.

Aux côtés de l'expression *collaborative housing* (Lang, Carriou et Czischke, 2020), le *cohousing* est des termes très couramment utilisé pour désigner un modèle d'habitat composé d'unités résidentielles individuelles et d'espaces partagés[120] dont « les éléments constitutifs (…) sont principalement la quantité d'espaces partagés (en termes de programmation urbaine) et le degré d'autonomie (en termes de processus) » (Tummers, 2016). L. Tummers documente la diversité des notions et des réalités que recouvre le *cohousing* en Europe et montre qu'il gagne de l'importance au-delà des pays dits pionniers (Danemark, Pays-Bas, Allemagne, Suède) : les projets se multiplient en France, en Belgique, au Royaume-Uni, en Italie ou en Espagne et émergent peu à peu en Hongrie ou en Pologne (Tummers, 2016).

Aux Etats-Unis, le *cohousing* est développé depuis les années 1990 notamment autour d'une association, la *Fellowship for Intentional Community* ; ce sont « des communautés résidentielles intentionnelles fondées sur une communauté collaborative et autogérée [traduction personnelle] », dans lesquelles un des principes est d'intégrer des espaces communs, comme une maison commune [*Common House*], des jardins partagés et de proposer des activités communes (Billard, Madoré et Angonnet, 2021). Un programme de recherche sur le *cohousing* et le vieillissement aux Etats-Unis dresse une géographie du *cohousing* : il souligne, même si les données statistiques sont rares, combien la production de ce type d'habitat reste marginale (Billard, Madoré et Angonnet, 2021).

Cette mise en perspective historique permet de souligner que la présence d'espaces et de services communs dans le logement collectif en France est en réalité ancienne et procède de logiques variées : équipements et services mis en commun pour promouvoir le développement de la copropriété, locaux encouragés et encadrés, objectifs d'une politique nationale dans le cadre de grands projets d'aménagement ou encore espaces communs constitutifs des projets d'habitat participatif à l'initiative de groupes d'habitant·es. Au moment de leur conception, ils résultent de l'initiative d'acteurs variés : opérateurs immobiliers, acteurs publics ou futurs habitant·es de l'immeuble. Cela a des répercussions sur leurs modalités de gestion : lorsque les espaces communs ne sont pas imaginés, conçus puis gérés par les habitant·es eux et elles-mêmes, leur gestion est le plus souvent confiée à des professionnels, ce qui implique des coûts[121]. Ainsi, les grandes copropriétés des années 1970 avec de nombreux espaces communs ou les locaux collectifs résidentiels sont parfois évoqués comme des contre-modèles par les professionnels contemporains. D'après eux, ces projets auraient rencontré des difficultés en termes de coûts de production et de

[120] L. Tummers propose ici une définition du mouvement « *cohousing* », tel qu'elle est proposée sur le site internet de l'association américaine de « *cohousing* » : URL : https://www.cohousing.org/what_is_cohousing, consulté en 2024.
[121] Même si la situation est minoritaire en France, des copropriétaires bénévoles peuvent prendre en charge la gestion de l'immeuble.

coûts de gestion[122] mais aussi de mauvais choix de conception et de localisation. Cela aurait *in fine* conduit à une réduction des surfaces et à un moindre intérêt, pendant un temps, pour les espaces consacrés au « partage » dans le logement collectif.

« Un désir d'espaces partagés en train de renaître » dit l'étude pour l'USH ou « des espaces longtemps tombés en désuétude » lit-on dans la plaquette de La clé des villes Conseils : ces discours laissent penser qu'on assisterait à un retour des « espaces partagés », plus qu'à une émergence ex nihilo. Cette catégorie de l'action – les « espaces partagés » – correspond donc à un nouveau nom générique faisant référence au partage et plus généralement à un regain d'intérêt des professionnels pour les espaces consacrés à des usages collectifs et mutualisés. Si l'attrait pour les espaces communs semble avoir fléchi un temps, il serait en train de renaître, sous l'influence de l'habitat participatif, fréquemment cité comme un modèle.

2.2. Des espaces dédiés à des usages partagés dans le logement collectif : perspective internationale

Il convient non seulement de s'interroger sur l'originalité de la catégorie « espaces partagés » en scrutant l'histoire récente du logement collectif français mais aussi de regarder ce qui se passe hors du contexte national, d'autant plus que les consultant·es auprès desquel·les j'ai enquêté, ainsi que leurs clients et partenaires, mobilisent abondamment des exemples étrangers. Ainsi, dans l'étude réalisée par Une Fabrique de la Ville, des projets internationaux sont convoqués : salles communes et buanderies conçues dans des coopératives d'habitation suisses ou buanderie d'un immeuble de *coliving* new-yorkais.

[122] Dans un article du 24 janvier 2016, publié dans *le Journal du Dimanche* « À Paris, la vogue des espaces partagés », un urbaniste au sein d'une agence parisienne témoigne d'une « frilosité certaine à la fin du 20ème siècle pour les salles et équipements communs dans les copropriétés, en raison de problèmes de gestion ». Il poursuit en précisant que ces difficultés ont pu être surmontées en prévoyant des espaces « réservés à de petites communautés ».
La résidence du Belvédère, située dans le 19ème arrondissement de Paris, est un des rares exemples historiques cités comme une « réussite » par les professionnels. Dans le compte-rendu du séminaire de 2014 du CAUE75, la présidence du conseil syndical détaille selon elle les facteurs d'une gestion fonctionnelle des espaces partagés : implication forte des habitant·es dans la gestion, présence permanente de gardiens chargés de l'entretien et du contrôle des accès, coûts non négligeables dédiés à la gestion.

Figure 1.9. – Des exemples étrangers fréquemment mobilisés
Source : Une fabrique de la ville et Transit City, « Étude prospective : nouveaux usages et modes d'habiter », Rapport pour l'USH, novembre 2020, 170 p. / Crédits : La Compagnie de Phaslbourg, Jürg Zimmermann et Welive

Cette circulation des modèles sur le plan international nécessite de contextualiser notre objet de recherche à une échelle dépassant le cadre national. Les cas mentionnés se restreignent toutefois aux modèles et contextes internationaux qui inspirent les professionnels étudié·es[123].

2.2.1. Espaces résidentiels fermés et équipements privés

Une littérature internationale abondante porte sur l'« essor planétaire des espaces résidentiels sécurisés » (Atkinson, Blandy, 2005 ; Glasze, 2003b). Ceux-ci sont caractérisés par la « combinaison des propriétés (espaces verts, installations sportives, l'infrastructure d'approvisionnement d'évacuation etc.) et des prestations de service utilisées en commun (par exemple services de surveillance et de gardiennage), avec le bien individuel ou le droit de jouissance d'une unité d'habitation », par l'auto-administration[124] et la limitation d'accès à l'ensemble immobilier (Glasze, 2003a, p. 9). Ces offres immobilières captent leur clientèle en promouvant l'exclusivité, la sécurité et une forme d'entre-soi. Les espaces et les services privés destinés à l'usage des résident·es sont appelés « *common facilities* », « *facilities and services* » ou « *shared facilities* » et perçus comme des biens de club : il faut payer, être propriétaire et y habiter pour en bénéficier (Glasze, 2003b).

[123] La perspective internationale proposée est donc restreinte : il s'agit d'une dimension « internationale » au sens des acteurs observés, principalement concentrée dans les grandes métropoles des Nords.
[124] C'est-à-dire une administration privée *via* des comités de propriétaires, qui décident entre eux de l'aménagement, l'entretien et la gouvernance de l'ensemble immobilier.

Ce sujet est particulièrement étudié au prisme des *gated communities*, aux États-Unis (Atkinson, Blandy, 2005 ; Blakely, Snyder, 1999; Le Goix, 2003), mais aussi en Australie sous la forme des *masterplanned residential estates*[125] (McGuirk et Dowling, 2011). Lotissement sécurisé et fermé, souvent homogène socialement, la *gated community* est un exemple de privatisation de l'espace collectif à l'échelle d'un quartier le plus souvent composé de logements individuels, aux formes urbaines horizontales. Les coûts d'aménagement et d'entretien des équipements collectifs sont pris en charge par une entité privée : l'association des propriétaires, forme de « gouvernement privé », [*homeowners association*] (McCabe, 2011). À la fin des années 1990, plus de la moitié des associations de propriétaires aux Etats-Unis, selon les résultats d'une enquête nationale, fournissent des services d'aménagement paysager, de déblayement de neige, de ramassage d'ordures, de piscine, d'éclairage public et de nettoyage des rues. Elles proposent aussi plus rarement un « clubhouse », des terrains de tennis, un parc, un terrain de basket ou une bibliothèque (Blakely et Snyder, 1999)[126].

Le périmètre des associations de propriétaires porte donc sur des infrastructures techniques – voiries, réseaux – et des équipements urbains privés tels que des piscines, des salles de sports, des crèches. Ces aménités recoupent des espaces et services ordinairement détenus et gérés par une administration publique locale, mais qui sont dans ce cas gouvernés par un organisme privé autonome (Glasze, 2003b).

Encadré 1.3. – Des *gated communities* à la française ?

Très documenté dans le cas nord-américain, le développement d'ensembles résidentiels fermés en France est moins commun. À la fin des années 1990 en France, plusieurs travaux pointent l'émergence d'un produit immobilier qualifié de « résidence fermée » (Golovtchenko et Souchet, 2015 ; Madoré, 2003 ; Madoré et al., 2012). Ce type de résidences peut être défini ainsi : « ensemble collectif (…) doté d'espaces communs non bâtis clôturés » (Billard et Madoré, 2010). Si la présence d'espaces et de services communs n'est pas centrale dans la définition de ce type de produit immobilier, les résidences dites fermées offrent des espaces et des services exclusifs à destination des résident·es, associés dans les discours de vente à une rhétorique autour de la sécurité. À Toulouse, dans les années 1990, la société Monné-Decroix promeut ainsi la sécurité de la résidence (clôture, portail, alarme) au même titre que les équipements et services communs (piscine, parc, équipements sportifs), dimensionnés selon la taille du projet et la clientèle visée (Sabatier, 2005)[127]. Le géographe F. Madoré, qui étudie le développement des résidences fermées en France, souligne que ces équipements collectifs (le plus souvent une piscine) demeurent limités : d'après son enquête, les promoteurs expliquent cela par la faible taille des opérations immobilières (38 logements en moyenne) comparée à celle des exemples américains de *gated communities* qui comptent souvent des centaines de logements (Madoré, 2006).

[125] On retrouve ce type d'ensembles immobiliers privés en Australie, où l'échelle urbaine des *masterplanned residential estates* tend à brouiller les frontières entre gouvernance privée et planification.

[126] D'après une enquête nationale américaine réalisée par Heisler et Klein en 1996 sur un échantillon de 2100 associations de propriétaires (dont 19% de *gated communities*).

[127] « [Ils] énumèrent dans le désordre tous les éléments qui peuvent séduire le consommateur en fonction du niveau d'équipement et de standing qu'elles réussissent à proposer. Les dispositifs de sécurité viennent alors se ranger parmi une foule d'autres équipements et de services dans les argumentaires promotionnels » (Sabatier, 2005).

2.2.2. Vers une banalisation des équipements et services communs dans l'habitat collectif privé ?

Des travaux portent sur le développement d'ensembles immobiliers collectifs denses, qualifiés et vendus comme des produits immobiliers distinctifs voire de luxe et intégrant des espaces et des services partagés.

Dans des programmes immobiliers situés au Canada (Gaudreau, 2017 ; Lippert et Steckle, 2016), en Australie (Dredge et Coiacetto, 2011) ou à Londres (Atkinson et Mingay, 2024), des aménités partagées sont ainsi proposées par les promoteurs comme signes de distinction et arguments de vente à destination de clientèles ciblées, en termes de catégories sociales ou d'âge : toit-terrasse, courts de tennis, salles communes, services de sécurité. À Montréal, les promoteurs de grands projets immobiliers résidentiels incluent « *systématiquement des espaces communs tels que lounge luxueux, piscine, salle d'entrainement, toit-terrasse (…) l'accent est clairement mis sur les espaces communs à vocation récréative* » dans une logique de « touristification du quotidien » (Bélanger et Lapointe, 2021). Dans les discours publicitaires, l'hôtel est ainsi érigé en modèle pour ce type de logement collectif. À Melbourne, la géographe L. Dorignon souligne les références hôtelières – offre de services, accueil dans le hall avec concierge, architecture intérieure sophistiquée – dans les résidences d'habitat collectif pour classes moyennes (Dorignon, 2019). Comme ces ensembles immobiliers se concrétisent souvent par des formes urbaines de grande hauteur, les auteur·rices, qui analysent la verticalisation de la production urbaine se saisissent de cet objet pour étudier le développement de tours résidentielles, s'inspirant du modèle de l'hôtel ou de la résidence service, comme symbole d'un mode de vie global (Appert, Huré et Languillon, 2017 ; Dorignon, 2020 ; Mollé, Appert et Mathian, 2019).

D'autres auteur·rices abordent ces questions à travers l'analyse d'un marché immobilier spécifique, celui des *condominiums*. Aux États-Unis et au Canada, le terme *condominium* désigne d'abord un régime de propriété collective mixte, proche de la copropriété française, qui peut se traduire par la notion de copropriété divise[128] : c'est un mode d'organisation de la propriété, utilisé fréquemment dans les immeubles collectifs, qui prévoit que chaque acquéreur détient une part indivise de propriété des parties communes, en plus de son lot individuel, et qu'une association gère les parties communes (McKenzie, 1994). Outre le régime de propriété, le terme désigne souvent, par extension, le produit immobilier concerné, qui est développé dans les centres urbains denses (Lasner, 2023). Ainsi, le *condominium* est devenu le nom d'un type de produit immobilier de standing, développé aux États-Unis et au Canada à partir de la fin des années 1980 (Gaudreau, 2021 ; Rosen et Walks, 2013 ; Weesep, 1987) et qui peut prendre des formes variées ailleurs dans le monde - au Japon, au Brésil, en Asie du Sud-Est (Fauveaud, 2020). Le terme *condo-ism* désigne même un processus de développement urbain spécifique, propre au contexte nord-américain. Ce

[128] Au Québec, elle se distingue de la « copropriété indivise » dans laquelle aucun propriétaire ne possède de partie privative ; ils sont tous détenteurs d'une part de la totalité de l'immeuble. Il n'y a donc juridiquement pas de distinction entre parties privatives et parties communes.

type de produit immobilier serait un moyen d'inciter les classes supérieures à un retour en ville en même temps qu'un vecteur de croissance, dans les grandes métropoles, pour les opérateurs immobiliers et les administrations locales (Rosen et Walks, 2013, 2015) :

> « Le *condo-ism* désigne ici à la fois les processus qui reproduisent ce phénomène dans des lieux particuliers de la ville et les transformations sociales, culturelles et politiques qu'ils engendrent. (…) Le développement de ce type de logement redéfinit les limites traditionnelles des espaces publics et privés, facilite la production de nouvelles formes de clubs résidentiels exclusifs et contribue à catalyser les processus de gentrification et de privatisation dans un contexte de néolibéralisme croissant » (Rosen et Walks, 2013)[129].

Dans le cas des résidences de standing, les espaces collectifs privés sont des supports de services marchands et occupent une grande place dans la valeur symbolique et patrimoniale des logements (Treffers et Lippert, 2020). Cela rejoint la logique du *coliving* – évoqué précédemment dans la revue de littérature généraliste –, une offre immobilière locative de standing dans laquelle les espaces et services communs participent à créer une niche sur un marché concurrentiel (Casier, 2023 a). Ce produit immobilier financiarisé fournit des rendements immobiliers importants du fait d'un loyer élevé au mètre carré (Casier, 2024)[130]. Bénéficiant d'une croissance à l'échelle internationale (Ronald, Schijf et Donovan, 2023), le *coliving* se développe dans un contexte de diminution des surfaces résidentielles par ménage et notamment des espaces mis en location (Harris, Nowicki et White, 2023).

Des travaux de recherche soulignent la diffusion de ce modèle d'habitat collectif fermé, accompagné de services et d'équipements collectifs, y compris à destination des classes populaires et intermédiaires souhaitant accéder à la propriété (Baliski, 2021 ; Elguezabal, 2016 ; Moret, 2023). Cette diffusion s'accompagne d'une banalisation de la fermeture de l'ensemble immobilier et de la présence d'espaces privés destinés aux seul·es habitant·es. Le développement de ce type d'ensembles résidentiels peut ainsi être analysé par certains travaux au prisme d'une recomposition de la gouvernance urbaine, entre administration publique et gestion privée des complexes immobiliers (Bercegol et al., 2023), recomposition qui a des implications financières sur les ménages concernés. Au Brésil, A. Moret démontre par exemple le « coût de la lutte contre l'insécurité » reposant sur les ménages propriétaires, qui payent les équipements sécuritaires *via* leurs charges. Plus les équipements et services collectifs sont importants, plus leur financement peut représenter un poids important dans les charges des acquéreurs, en plus du prix du logement : « Ils [la maintenance des ascenseurs, la pérennité des équipements partagés, l'entretien des infrastructures] engagent les acquéreurs au paiement régulier de charges indispensables à la durabilité de la vie en copropriété, inhérente à cette production résidentielle de masse » (Bercegol et al., 2023, paragr. 38). Les espaces et services partagés entre résident·es de l'immeuble sont ici perçus comme des charges

[129] Traduction personnelle.
[130] À Bruxelles, C. Casier compare le loyer moyen d'une chambre de *coliving* – entre 700 et 1000 euros par mois charges comprises – avec celui d'une chambre en colocation – environ 500 euros charges comprises.

financières qui inscrivent la copropriété dans une trajectoire potentielle de précarisation économique.

Il apparaît qu'à l'échelle internationale – telle qu'envisagée par les professionnels étudiés, les espaces et services collectifs s'inscrivent dans des logiques diversifiées qui rejoignent celles qui ont présidé au développement d'espaces communs dans l'habitat collectif en France depuis les années 1950 (cf. *supra*). Des équipements et services communs sont développés au nom d'une logique d'exclusivité et de sécurité, au nom d'une dynamique collective et participative portée par des groupes d'habitant·es et enfin dans le cadre plus ordinaire d'une promotion du logement collectif. La nature des fonctions et usages prévus pour être partagés oscille entre fonctions domestiques externalisées hors du logement (buanderies, cuisines, chambres d'amis) et services et équipements d'intérêt commun ordinairement publics ou relevant d'un service commercial consacré, interne à l'immeuble (équipements de loisirs, espace de coworking, bibliothèque, salle des fêtes). Fonctions domestiques, fonctions commerciales ou fonctions relevant du service public ne s'excluent pas. Ces choix dépendent aussi de la nature des espaces résidentiels privatifs, selon qu'il s'agisse d'appartements intégralement équipés dans des immeubles spacieux ou de petites chambres au sein d'immeuble denses et compacts.

Les espaces collectifs destinés à être partagés entre résident·es ne sont donc pas nouveaux, au vu de l'histoire du logement collectif en France et de la comparaison internationale. Les caractéristiques juridiques, spatiales et en termes d'usages des « espaces partagés », qui sont dégagées à partir d'exemples observés sur le terrain, peuvent de fait s'appliquer à des espaces résidentiels existants, sous des appellations variées – espaces communs, collectifs, mutualisés, « local collectif résidentiel » ou encore « *shared facilities* ».

À l'issue de cette double revue de la littérature historique et internationale, les formes citées de logement collectif peuvent schématiquement être catégorisées selon les logiques qui président à la mise en commun d'espaces résidentiels, en matière de conception et de gestion des espaces.

D'une part, les espaces et services collectifs, prévus pour être partagés entre habitant·es, peuvent être à l'initiative d'opérateurs immobiliers privés ou de l'action publique locale, comme dans les cas des résidences de luxe en copropriété et des « locaux collectifs résidentiels » en France, des *condominiums* avec services à l'étranger. Ils sont caractérisés par des fonctions spécifiques et une gestion professionnalisée, déléguée à des prestataires spécialisés, ce qui induit une dimension marchande. En effet, l'entretien et la gestion des espaces collectifs soulèvent en creux la question de la professionnalisation et la marchandisation des services résidentiels liés à cette gestion, y compris dans le cas de produits immobiliers s'adressant à des ménages populaires.

D'autre part, des espaces collectifs sont conçus à l'initiative des futur·es habitant·es de l'immeuble engagé·es dans un projet souhaité ; les fonctions sont décidées collectivement et la gestion est prévue pour être prise en charge par celles et ceux qui habitent l'immeuble. On retrouve alors les exemples de l'habitat participatif ou *collaborative housing*.

À l'initiative de promoteurs et d'aménageurs, les « espaces partagés » étudiés dans le présent travail relèvent de la première catégorie, contrairement aux projets d'habitat participatif où les espaces sont imaginés et conçus par les futur·es habitant·es. Pourtant, les consultant·es observé·es, de même que les promoteurs et aménageurs à l'initiative de ces espaces, valorisent et préconisent parfois la participation des (futur·es) habitant·es dès la conception et dans la gestion des espaces. Ainsi, résultant d'une initiative « par le haut » qui préconise des modalités de gestion « par le bas », les « espaces partagés » analysés semblent s'inscrire à la convergence des deux modèles présentés lors de la revue de la littérature : les *condominiums* avec une offre de services intégrée et l'habitat participatif.

3. Étudier la production d'un dispositif spatial dédié au « partage » dans le logement collectif privé en France : un dispositif d'un nouvel ordre ?

Après avoir retracé les inspirations, modèles et contre-modèles de cette catégorie de l'action, il s'agit désormais de creuser la question de la nouveauté supposée de ce dispositif spatial dédié au « partage » pour formuler des axes de recherche. Si le discours autour de la nouveauté ou de l'innovation qu'incarneraient les « espaces partagés » dans le logement relève en partie d'une rhétorique commerciale, il ne s'y réduit pas. Aborder ces espaces comme catégorie de l'action signifie qu'au-delà d'une composante architecturale et programmatique du logement collectif, j'analyse ce que ces « espaces partagés » signifient pour les professionnels observés et traduisent de leurs pratiques. La nouveauté est d'abord appréhendée du point de vue des professionnels, en considérant la façon dont ils et elles la perçoivent, comment elle transforme leurs métiers et ce qu'ils et elles produisent (Arab, 2007).

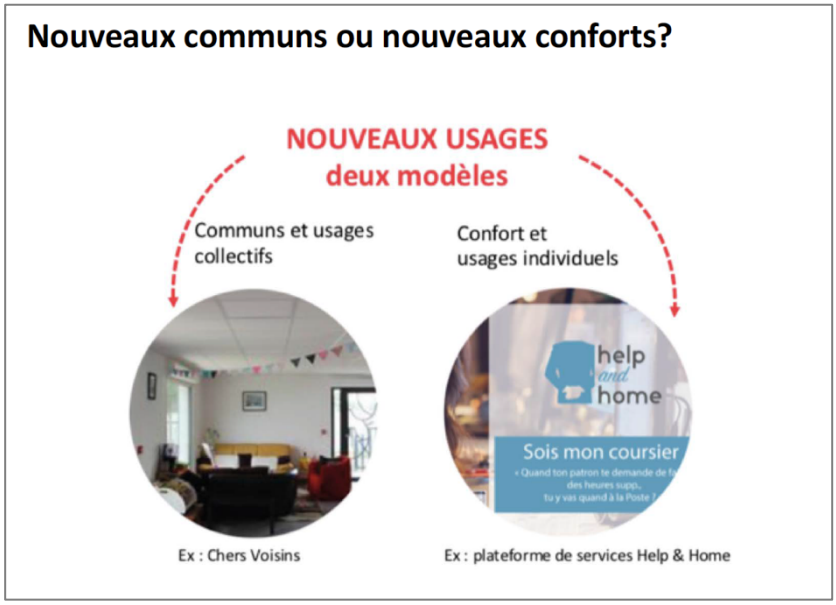
3.1. Les ambivalences de la production d'un dispositif spatial du « partage »

L'analyse d'une catégorie de l'action implique d'appréhender ces espaces au travers de ce qu'en disent les professionnels et donc de prendre au sérieux les mots qu'elles et ils utilisent, notamment la notion de « partage », recensée au cours de l'observation participante en entreprise et dans les documents du corpus documentaire.

En tant qu'entreprise de conseil en programmation urbaine, La clé des villes Conseils participe à la diffusion de discours sur le sujet des « espaces partagés ». En 2019, lors d'un séminaire professionnel national rassemblant de nombreux aménageurs français[131], une responsable de l'entreprise présente des « modèles économiques » potentiels pour les espaces et services « partagés », en distinguant un modèle relevant de l'économie sociale et solidaire d'une part et modèle dit serviciel de l'autre (Figure 1.10).

[131] L'intervention est intitulée « Entre militantisme et économie servicielle, quels modèles pour les espaces et services partagés ? ». Elle a lieu juin 2019 aux Entretiens de l'Aménagement.

Figure 1.10. – Des modèles contrastés pour les « espaces partagés »
Source : La clé des villes Conseils, extrait du support de présentation lors des Entretiens de l'aménagement, juin 2019, diapositive 9.



Les « communs », associés à des usages collectifs, s'opposeraient au « confort », associé lui à des usages individuels. Cela rejoint ce que montrent également les revues de presse réalisées (cf. *supra*) : le vocabulaire du « partage » est associé à des enjeux en apparence contradictoires.

D'une part, une rhétorique civique est mobilisée autour des notions de « communs », du « lien social », des sociabilités de voisinage et de la participation citoyenne[132]. Elle s'inscrit dans un contexte d'impératif participatif dans l'élaboration des politiques publiques (Blondiaux et Sintomer, 2002) mais aussi plus spécifiquement dans le champ de la production urbaine et du logement (Demoulin, 2016 ; Dris, 2020 ; Leonet, 2018) et de généralisation de la prise en compte des « usages » et des « usagers » (Fenker et Zetlaoui-Leger, 2022). Selon une acception parfois fonctionnaliste de l'espace résidentiel, la production « d'espaces partagés » est perçue comme un support de fait de lien social et de participation.

D'autre part, le « partage » renvoie à une rhétorique marchande portant sur l'optimisation des usages et l'élaboration de modèles économiques fondés sur la mutualisation des espaces et services[133]. Les professionnels étudiés peuvent envisager le « partage » d'espaces comme une « intensification des usages »[134]. Cette expression renvoie pour les acteurs à une logique de maximisation de l'utilisation des espaces disponibles : en identifiant et valorisant les espaces sous-

[132] Par exemple, lors du SIMI en décembre 2019, une table-ronde porte sur la « vie de quartier » et mentionne la production « d'espaces partagés » pour l'animer et la susciter ; un article intitulé « Espaces partagés : créez du lien avec vos voisins ! » est publié sur le site Imoja du promoteur Aiguillon Construction.
[133] Par exemple, « Espaces communs et services aux résidents : un modèle juridico-économique prometteur » sur le blog d'ImmoDatAMO en novembre 2021.
[134] C'est ainsi que le formule un dossier du média en ligne *Construction 21* publié en 2023 et intitulé « Intensifier les usages des mètres carrés de nos villes ». Le dossier est co-dirigé par l'urbaniste Sylvain Grisot et Eléonore Slama, maire du 12ème arrondissement.

utilisés mais aussi et surtout en optimisant l'usage de certains espaces grâce à la prise en compte de la « chronotopie », notion qui désigne le fait d'accueillir diverses fonctions selon les temps de la journée. Le « partage » de l'espace passe ainsi par une gestion temporelle des usages[135]. Cette optimisation de la gestion des espaces fait plus largement référence aux notions d'« économie collaborative » ou d'« économie du partage ». L'économie dite collaborative est promue au début du XXIème siècle par des essayistes et consultants américains, comme Jérémy Rifkin (Rifkin, 2000) : elle désigne une économie fondée sur « l'accès » ou le droit d'usage plutôt que sur la propriété, facilitant la mise à disposition des objets ou des services *via* le recours à internet. Le concept est importé en France au début des années 2010 et se définit comme « l'usage des biens sous-utilisés » (Dujarier, 2018). Celles et ceux qui promeuvent ce terme en proposent une définition englobante :

> « Elle désignerait des échanges entre « pairs » ou « particuliers » qui, en valorisant l'usage et non la possession pollueraient moins, créeraient des liens sociaux démocratiques et y trouveraient un nouveau pouvoir d'agir. Partage, ouverture, coopération, horizontalité, disruption, entrepreneuriat, communauté, passion, *empowerment*, sont les mots fréquemment associés à « l'économie collaborative » dans ces discours. » (Dujarier, 2018)

Si le développement d'une économie dite « collaborative » ou « du partage » fait l'objet de nombreuses critiques (Dujarier, 2018 ; Pauwels, 2015 ; Slee, 2016) (cf. introduction), cette notion est néanmoins abondamment reprise par certaines agences de conseil en économie urbaine, partenaires de La clé des villes Conseils, qui travaillent sur le financement de la ville et des services urbains et sur l'émergence de « nouveaux modèles économiques urbains »[136]. Cette notion est aussi sous-jacente dans plusieurs rapports d'agences d'urbanisme et des mêmes consultant·es, publiés au début des années 2020, qui mettent en avant l'expression de logement ou d'équipement « comme des services [as a service]» (APUR, 2020 ; Baraud-Serfaty, 2021). Les auteur·rices entendent par là des logements ou des équipements qui peuvent être consommés comme un service, qui sont mis à disposition de manière temporaire et adaptés aux besoins spécifiques du consommateur. Tous ces écrits mettent l'accent sur la rationalisation et l'optimisation des usages, grâce à la modularité des espaces dans le temps, le recours aux outils numériques mais aussi l'implication du public concerné.

Si logique participative et logique marchande sont *a priori* contradictoires, ces deux rhétoriques semblent cohabiter dans les projets observés. Par exemple, ci-dessus, l'enjeu de La clé des villes Conseils est *in fine* de tenter de concilier modèle des « communs » et modèle du « confort » et de proposer des modèles économiques susceptibles de financer et faire fonctionner ces espaces et

---

135 Dans une dernière section du même dossier, le cabinet d'études Vraiment Vraiment propose un article sur la nécessité d'anticiper la gestion de l'agenda des espaces pour y faciliter la multiplicité des usages.

136 Une étude en particulier est réalisée par plusieurs consultant·es : les petits cabinets indépendants – ibicity, Partie Prenante mais aussi une société de conseil en gestion des services publics – Espelia. Elle est financée par des institutions publiques (Caisse des Dépôts, PUCA et ADEME). Publiés entre 2015 et 2025, les différents rapports sur « les nouveaux modèles économiques urbains » abordent plusieurs thèmes : « qui gouvernera la ville de demain », « qui paiera la ville (de) demain ? » ou encore « nouveaux modèles économiques urbains : mode d'emploi ».

services « partagés »[137]. La rhétorique du lien social n'exclut pas celle de l'optimisation des usages. Au contraire, la coexistence de ces deux champs lexicaux témoignerait d'une convergence entre aspirations habitantes et réduction des coûts, dans les discours de certaines entreprises. La présente thèse interroge donc les ambivalences d'un dispositif consacré au « partage » dans le logement collectif, qui répond à des impératifs participatifs et marchands *a priori* contradictoires.

3.2. Axes de recherche

Les fonctions des « espaces partagés » (entre espaces domestiques et équipements privés), les discours contradictoires qu'ils suscitent (entre « communs » et rentabilité économique) et les pratiques des professionnels concernés – développement d'offres immobilières et de services spécifiques – révèlent des éléments qui semblent *nouveaux* et qui nourrissent les axes de recherche qui guident le travail.

3.2.1. À l'origine des « espaces partagés », interroger les logiques de production immobilière et urbaine

Quels sont les facteurs qui expliquent l'intérêt professionnel pour ces dispositifs spatiaux et l'émergence d'offres immobilières qui les intègrent ? Les « espaces partagés » sont parties intégrantes de programmes immobiliers. Il apparaît donc que l'analyse de la production de ces espaces spécifiques ne peut être déconnectée de celle du reste de l'ensemble immobilier, voire du reste du quartier neuf produit lorsque les opérations immobilières font partie d'un projet d'aménagement.

Les « espaces partagés » conçus sont étudiés dans le contexte de production du logement privé neuf des années 2010-2020. Selon les projets, les discours et les usages prévus, les « espaces partagés » observés semblent accueillir à la fois des fonctions domestiques, externalisées du logement privé, et des fonctions que peuvent remplir ordinairement des équipements publics, internalisées dans l'immeuble. Les fonctions qu'ils remplissent sont révélatrices de recompositions dans les modes de production et des frontières poreuses entre prérogatives des acteurs publics aménageurs et des opérateurs immobiliers privés.

Pour les opérateurs privés, la construction de ces espaces intègre un bilan financier, dans une économie immobilière marquée par des objectifs de rendement de l'espace vendable produit (Neagu, 2020 a). La production de ces espaces supplémentaires contraste *a priori* avec le constat d'une moindre qualité du logement collectif neuf dans les années 2010-2020 : diminution des surfaces par unité de logement, diminution des dépenses pour les parties communes,

[137] Dans le résumé de l'intervention dans le programme de l'évènement, il est indiqué que « les services et espaces partagés se développent de manière très rapide et s'appuient sur des modèles économiques contrastés. Cohabitent aujourd'hui des modèles empreints d'économie sociale et solidaire (associatifs, coopératifs…), des acteurs historiques issus de la gestion notamment, et de nouveaux acteurs, agissant « en mode start-up » et voyant dans le service, le nouveau gisement économique de la ville de demain » (Les entretiens de l'aménagement, 9ème édition, juin 2019, programme, p. 14).

standardisation de la conception et moindre habitabilité (manque d'espaces de rangement, disparition de la cuisine en tant qu'espace fermé), mono-orientation du bâti, etc. Au début des années 2020, plusieurs études et rapports institutionnels dénoncent ainsi la moindre *qualité* du logement collectif neuf, dont le rapport Lemas sur la qualité des logements sociaux (2020)[138], le rapport Girometti-Leclercq pour le Ministère de la transition écologique et solidaire (2021)[139], ou l'étude sur « la qualité d'usage des logements collectifs » de l'Institut des Hautes Études pour l'Action dans le Logement (IDHEAL), une association consacrée au sujet du logement (2021)[140].

Pour les aménageurs représentants de la collectivité publique, depuis le milieu des années 2010, la question de la mutualisation d'équipements et de services privés à l'échelle du quartier puis celle de la gestion de ces espaces mutualisés se posent dans des réseaux spécialisés, comme les groupes de travail du Réseau National des Aménageurs[141].

Le premier axe de recherche porte sur les logiques de production urbaine et immobilière qui sont mises en évidence par la conception des « espaces partagés » puisque ce dispositif spatial du « partage » interroge les périmètres d'action et de responsabilité des opérateurs immobiliers privés d'une part et des acteurs publics de l'aménagement d'autre part.

3.2.2. Des professionnels dédiés : quelle ingénierie autour des « espaces partagés » ?

Parmi les facteurs qui expliquent l'intérêt pour cette catégorie de l'action, la question de la *demande* est soulevée par le développement de ces « espaces partagés ». La prise en compte d'une demande par les acteurs de l'offre immobilière semble ambiguë : si ces espaces sont conçus *a priori* pour celles et ceux qui habitent le programme immobilier, une nébuleuse de professionnels travaillent pour accompagner leur appropriation. Outre les professionnels intervenant habituellement dans la production urbaine évoqués précédemment, il apparaît que d'autres prestataires interviennent spécifiquement sur ces « espaces partagés », en appui des aménageurs et promoteurs afin de conseiller la programmation et la conception des « espaces partagés », apporter une expertise financière ou juridique, anticiper et mettre en œuvre la gestion et l'animation des espaces.

Comment qualifier cette ingénierie et en quoi participe-t-elle à la mise en œuvre et la diffusion de ces dispositifs spatiaux dédiés au « partage » ? S'agit-il d'une ingénierie d'un nouveau type, par rapport aux spécialistes du conseil (Bataille, 2021 ; Idt, Silvestre, 2019), de la participation citoyenne

---

138 Lemas, Pierre-René. Rapport du groupe de travail sur la qualité des logements sociaux. Éléments cadres, propositions, novembre 2020, 38 p.

139 Girometti, Laurent et Leclercq, François. Référentiel du logement de qualité, rapport de la mission sur la qualité du logement, septembre 2021, 90 p.

140 Dutheil, Pauline et Rabaté, Samuel. Nos logements, des lieux à ménager. Étude sur la qualité d'usage des logements collectifs construits en Île-de-France entre 2000 et 2020, IDHEAL Recherche, août 2021, 86 p.

141 Un groupe de travail nommé « De l'aménagement à la gestion d'un morceau de ville » existe depuis 2015 et aborde ces sujets de mutualisation, d'abord à travers des objets techniques comme le stationnement.

(Mazeaud et Nonjon, 2018), de la gestion urbaine de proximité[142] (Leclercq, 2021 ; Mille, 2021) ou plus récemment de la « maîtrise d'usage »[143] (Fenker et Zetlaoui-Leger, 2022 ; Vulbeau, 2014) ? Ainsi, le deuxième axe de recherche renvoie à l'analyse d'une nébuleuse professionnelle, qui participe aux discours et pratiques portant sur les « espaces partagés ». L'existence de ce marché de prestations de services questionne la standardisation et la normalisation associées aux dispositifs spatiaux étudiés.

3.2.3. Des professionnels de la production urbaine aux habitant·es : la norme du « partage » ?

Il semble que les « espaces partagés » étudiés se caractérisent par une tension entre initiative de conception « par le haut » – aménageurs ou promoteurs – et gestion habitante prescrite[144]. L'intégration « d'espaces partagés » dans une résidence, la localisation et la programmation ainsi que les choix techniques, relatifs à la conception et à la gestion des « espaces partagés » ne sont pas neutres. Parce qu'ils transmettent certaines normes d'habiter, ces « espaces partagés » peuvent être considérés comme des vecteurs d'un pouvoir discret des professionnels sur les futur·es habitant·es[145].

Quelles sont les modalités qui participent à prescrire le « partage » ? En quoi les « espaces partagés » participent-ils à une injonction au « partage » dans le logement collectif, au sens d'optimisation des usages mais aussi l'élaboration de projets collectifs ? Le troisième axe de recherche renvoie donc aux normes ambivalentes associées à la production de ce dispositif spatial du « partage », normes qui concernent les pratiques de production de la ville et du logement mais aussi les modes d'habiter le logement collectif. Au-delà de la description des normes en elles-mêmes, ce troisième axe vise également à appréhender la manière dont ces normes se traduisent dans les pratiques habitantes.

---

142 Cette expression renvoie à un dispositif administratif et technique déployé dans le cadre de la politique de la ville, dont l'objectif est « d'améliorer le cadre de vie d'un quartier », en visant les espaces publics comme les parties communes ; elle renvoie aussi plus largement à une « approche politique visant à réguler les dysfonctionnements dans les quartiers populaires » (Roche, 2013).

143 Cette dernière notion recouvre le fait de « reconnaître une compétence (en termes d'expertise et de pouvoir) à des habitants/usagers d'un lieu (…) à contribuer à sa transformation ou à sa gestion, voire à en avoir l'entière responsabilité » (Fenker et Zetlaoui-Leger, 2022). Le terme fait directement écho à la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre, rôles qui structurent le contexte de la commande publique en France : « ces trois locutions désignent une place dans l'élaboration d'un projet urbain en situant respectivement le donneur d'ordres ou commanditaire (MOU [maîtrise d'ouvrage]), le metteur en œuvre ou mandataire (MOE [maîtrise d'œuvre]), et le bénéficiaire ou usager (MUS [maîtrise d'usage]) » (Vulbeau, 2014, p. 63). Depuis les années 2010, le métier d'« assistance à maîtrise d'usage » se développe : il s'agit des spécialistes qui accompagnent la prise en compte de la maîtrise d'usage dans la conception des projets.

144 Nous avons montré qu'ils pouvaient être considérés comme à l'articulation entre deux modèles : l'habitat participatif et les résidences avec services faisant l'objet d'une gestion *via* des prestataires professionnels.

145 Si la notion de dispositif invite à interroger les acteurs à l'origine du dispositif, elle amène aussi le sujet du public auquel s'adresse le dispositif. Si j'adopte ici une approche du côté de la production, de la mise en œuvre et de la constitution d'offres intégrant des dispositifs spatiaux, je m'intéresse à la manière dont les producteurs construisent des offres, anticipent, appréhendent et encadrent les futurs « usages » des habitant·es.

Ce dispositif spatial du « partage » est analysé à l'aune des discours, des représentations et pratiques des acteurs de la production du logement privé mais aussi de ce qui est produit et des effets – urbains et sociaux – qu'ils produisent.

Conclusion

Les discours des professionnels observés – les consultant·es de La clé des villes Conseils ainsi que leurs clients et partenaires – témoignent d'un intérêt marqué pour les « espaces partagés ». Cet objet est examiné comme une catégorie de l'action commune à plusieurs métiers : aménageurs, promoteurs immobiliers et prestataires privés assistants à maîtrise d'ouvrage, dont nous verrons qu'ils forment un triptyque d'acteurs centraux dans la production technique et opérationnelle de ces espaces.

Partant de la catégorie de l'action « espaces partagés », la démarche de construction de l'objet de recherche met en lumière les caractéristiques tangibles de cette composante programmatique du logement, à partir d'observations de terrain et d'un inventaire d'opérations immobilières à l'échelle nationale. Ce qui est appelé « espaces partagés » correspond dans le champ du logement de la promotion à des espaces privés, destinés en premier lieu aux habitant·es de la résidence, qui sont proposés en plus des parties communes habituelles et se rapportent à des surfaces délimitées et quantifiées ; ils sont conçus pour susciter des usages *a priori* « partagés ». Je les qualifie de dispositifs spatiaux dédiés au « partage ». Au vu de leurs caractéristiques, ces espaces ne semblent pas radicalement nouveaux, si l'on considère l'histoire récente du logement collectif en France. De plus, ils font écho à de nombreux exemples internationaux, du côté de l'habitat participatif, ou *collaborative housing*, mais aussi des résidences *condominiums* avec services intégrés.

Ce chapitre montre l'émergence de cette catégorie de l'action dans le contexte contemporain de la production du logement collectif privé, que je propose d'analyser comme un dispositif spatial du « partage » d'un nouvel ordre. L'ambivalence de ce dispositif spatial peut être saisie dès l'utilisation de la notion polysémique et ambiguë de « partage ». Celle-ci permet pour les acteurs étudiés d'englober à la fois des espaces destinés à des usages collectifs, au nom d'une dynamique collective promue dans la résidence et des espaces destinés à une mise en commun de fonctions et de services individuels, dans une logique d'optimisation de leur gestion et de mutualisation des coûts. Étudier la production de dispositifs spatiaux du « partage » dans le logement passe par trois axes de recherche : analyser ces dispositifs comme objets de négociations et de recompositions entre acteurs publics et acteurs privés de la production immobilière et urbaine ; analyser ces dispositifs comme supports d'une ingénierie spécifique et enfin, analyser ces dispositifs comme des vecteurs de normes d'habiter à destination des futur·es habitant·es.

La construction et la problématisation de l'objet de recherche sont étroitement liées aux conditions de l'enquête et reposent sur des matériaux, dont il s'agit de préciser les modalités dans le chapitre suivant.

Chapitre 2. Enquêter sur la production des « espaces partagés » dans le logement : des méthodes complémentaires

Introduction

La « mise en énigme » de l'objet de recherche (Lemieux, 2012)[146], présentée dans le chapitre précédent, s'est déployée dans le temps long de l'enquête, à travers des allers-retours entre observation des préoccupations des professionnel·les avec lesquel·les je travaillais et construction d'un cadre théorique. Cette approche inductive s'explique par une plongée *in media res* dans le milieu enquêté, que ce chapitre vise à retracer. J'engage donc ici un récit réflexif pour restituer les conditions d'enquête, expliquer les hésitations et bifurcations qui ont guidé mes choix, en partie contraints par le contexte de la recherche. Ces choix aboutissent toutefois à l'élaboration d'un protocole méthodologique reconstitué *a posteriori*, composé de plusieurs opérations de recherche et outils complémentaires, pour saisir les « espaces partagés » comme une catégorie de l'action et un dispositif spatial (cf. chapitre 1).

La présente thèse s'appuie d'abord sur une immersion longue au sein d'un cabinet de conseil en urbanisme, dans le cadre d'une Convention Industrielle de Formation par la Recherche (Cifre). La démarche adoptée est ethnographique (Beaud, Weber, 2010) ; elle permet une compréhension fine des pratiques professionnelles, au plus près de celles et ceux qui participent à promouvoir et produire des « espaces partagés ». Au gré des différentes positions professionnelles adoptées et négociées que j'occupe – « chargée de projets » puis « chargée de recherche » –, l'entreprise constitue un terrain d'observation participante privilégié, qui contribue à mon « imprégnation » (Olivier de Sardan, 2001)[147].

L'enquête ethnographique en entreprise est accompagnée de « procédés de recension » (Olivier de Sardan, 1995)[148], visant à mettre en perspective la catégorie de l'action étudiée par rapport au contexte national de production de logements collectifs depuis le début des années 2010, d'ores et déjà mobilisés dans le chapitre précédent : construction d'un inventaire à l'échelle nationale de programmes immobiliers récents comprenant des « espaces partagés », constitution d'un corpus documentaire de littérature grise sur le sujet qui témoigne d'une présence de la

[146] C'est-à-dire selon C. Lemieux « [un] art de rendre problématique le monde social dans lequel nous vivons » (Lemieux, 2012, p. 29).

[147] C'est-à-dire, selon J.-P. Olivier de Sardan, une « série de processus informels par lesquels un chercheur s'accoutume à comprendre l'ensemble des codes sociaux et les logiques sociales de comportement, à leur niveau le plus impalpable, le plus quotidien. C'est de l'ordre de la boîte noire » (Olivier de Sardan, 2001).

[148] J.-P. Olivier de Sardan définit ainsi les « procédés de recension » comme des opérations où « il s'agit de produire systématiquement des données intensives en nombre fini » (1995). Il donne l'exemple de comptages, inventaires, nomenclatures, plans, listes, généalogies, etc. Je parlerai par la suite de procédés de *recensement* (« comptage, dénombrement de personnes, de biens, suffrages » d'après le dictionnaire de l'Académie Française) plutôt que de *recension* (« compte rendu d'un ouvrage nouvellement paru » d'après le dictionnaire de l'Académie Française).

catégorie de l'action dans les discours et réseaux professionnels de l'immobilier et de l'urbanisme. L'objectif est de qualifier et mesurer le développement de cette catégorie de l'action, au regard de la production dite ordinaire de la promotion immobilière.

En parallèle, une enquête de terrain est engagée sur deux études de cas, correspondant à des projets urbains en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : la Prairie-au-Duc, un sous-secteur de la ZAC de l'Ile de Nantes (Loire Atlantique) et la ZAC de Bongraine à Aytré, commune limitrophe de La Rochelle (Charente Maritime). Ces études de cas visent à analyser les « espaces partagés » comme une catégorie de l'action mais aussi comme des espaces matériels à produire, qui doivent être mis en œuvre localement. Selon N. Dodier et I. Baszanger, l'enquête de terrain se caractérise notamment par une approche empirique et un ancrage « dans un *terrain* », c'est-à-dire que « le chercheur est soucieux de faire le lien entre les faits qu'il observe et des particularités du *contexte* dans lequel ceux-ci se déroulent, liées à des contingences historiques ou culturelles » (Dodier, Baszanger, 1997, p. 41). S'ils sont une catégorie de l'action mobilisée par différent·es professionnel·es, les « espaces partagés » sont examinés également en tant que dispositifs spatiaux au sein de projets urbains et immobiliers particuliers (cf. chapitre 1). Il s'agit, dans le périmètre de l'enquête de terrain correspondant à des projets d'aménagement, d'étudier les professionnel·les - en plus de l'entreprise ethnographiée - qui se saisissent de cette catégorie de l'action dans les discours ou qui sont impliqué·es dans la production des espaces. À travers des entretiens, de l'analyse documentaire et des observations, les études de cas sont donc l'occasion de diversifier les angles d'analyse, *en dehors* de l'entreprise, en considérant les discours et pratiques d'autres professionnels étudiés – en particulier les promoteurs immobiliers et les aménageurs. Je me focalise aussi sur certains programmes immobiliers au sein de chaque projet urbain afin de détailler le processus de mise en œuvre des « espaces partagés » à l'échelle immobilière, de la conception à l'anticipation des pratiques habitantes.

Dans un premier temps, je reviendrai sur les conditions d'enquête en entreprise, qui varient selon les différentes positions que je tiens dans l'entreprise, présentées ici de manière chronologique (1). Je détaillerai ensuite les procédés de recensement mis en place afin de saisir l'émergence et le développement de la catégorie de l'action étudiée dans un contexte national (2). Enfin, dans la continuité de missions de l'entreprise, les deux études de cas, à Nantes et à La Rochelle, permettent de mener une enquête de terrain approfondie sur les logiques des différents types de professionnels concernés tout au long du processus de production des programmes immobiliers et des quartiers neufs, jusqu'à l'installation des habitants (3).

1. Un récit réflexif des conditions d'enquête en Cifre dans un petit cabinet de conseil en urbanisme

Le récit des conditions d'enquête permet donc d'éclairer les différents choix et contraintes qui ont guidé ma « politique du terrain » (Olivier de Sardan, 1995).

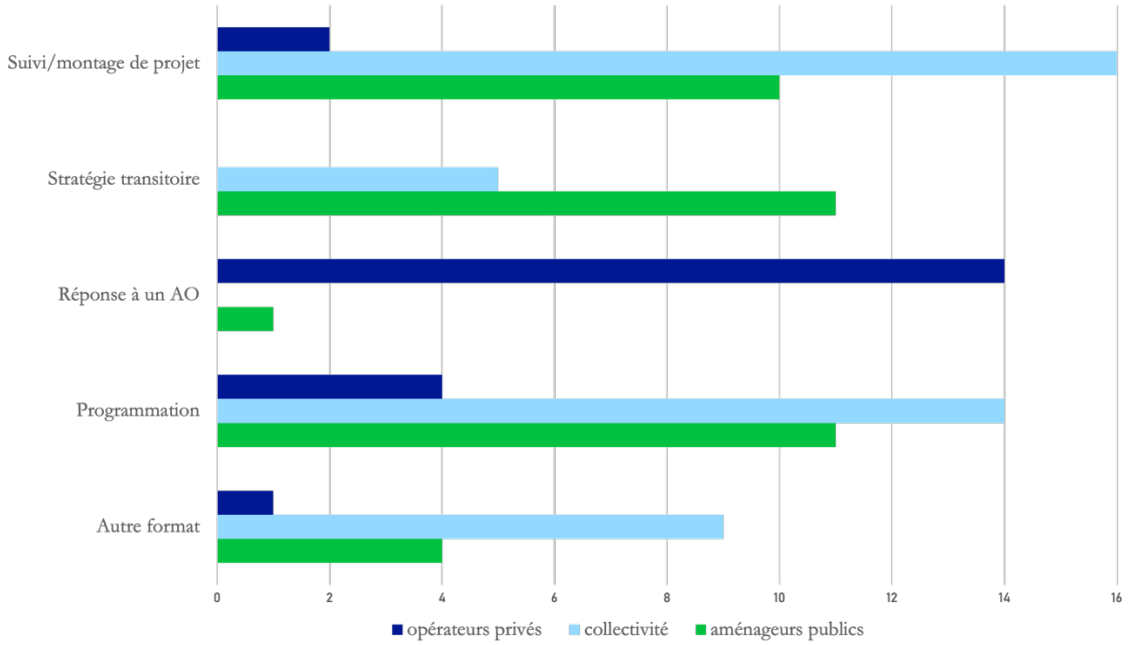
Le cabinet de conseil dans lequel est réalisé la thèse en Cifre (cf. introduction générale) constitue le terrain et le point de départ d'une immersion ethnographique, au cours de laquelle j'ai endossé successivement plusieurs rôles : d'abord stagiaire lors d'une première période de découverte de l'entreprise qui constitue une forme « d'enquête avant l'enquête » (octobre 2019 à novembre 2019), je deviens ensuite doctorante et « chargée de projets », responsable de diverses missions de l'entreprise (novembre 2019-octobre 2021) ; puis, je négocie une mise à distance qui se traduit par un changement de rôle en « chargée de recherche » et une activité plus ponctuelle d'expertise (octobre 2021-juillet 2023). Ces différentes positions correspondent à différents types d'observation menés, dans un continuum entre « participation observante » et « observation participante » (Soulé, 2007)[149].

Les prestations réalisées par La clé des Villes Conseils renvoient à différentes catégories de missions[150] : suivi et montage de projets urbains et immobiliers ; accompagnement de promoteurs immobiliers afin de répondre à des appels d'offres (appels à projets urbains innovants ou autres modes de consultation) ; élaboration de « stratégies d'urbanisme transitoire » pour des collectivités ou des propriétaires privés ; missions de programmation urbaine ou immobilière et enfin des missions, moins fréquentes et ne rentrant pas dans les catégories précédemment citées - réalisation d'études, évaluation, veille, animation (Figure 2.1.).

[149] Dans un article qui discute la diffusion du terme « participation observante », B. Soulé montre que cette expression est souvent employée lorsque « la personne fait partie du milieu » et peine à se comporter comme un chercheur notamment dans les méthodes mises en place (prises de notes, prise de recul par rapport à son objet).

[150] Plusieurs catégorisations des missions sont réalisées par l'entreprise. Dans la plaquette publiée en 2019, cinq thèmes structurent par exemple les missions : « conduite et montage de projets », « consultation d'opérateurs », « animation collaborative », « veille, évaluation, prospective », « axes programmatiques ». Je propose ici une synthèse des thématiques – qui ont pu évoluer dans le temps.

Figure 2.1. – Des types de missions et de clients variés, en nombre de missions effectuées par l'entreprise, de 2015 à 2023 (n=102)
Source : S. Dinh, 2024.



Chaque catégorie recouvre toutefois des missions aux caractéristiques variées en termes de nature des activités, de durée et de rémunération, de types de clients, d'échelle des projets concernés ou encore de contexte territorial. Ainsi, le « suivi et montage de projet » peut signifier accompagner une consultation de promoteurs[151] auprès d'une collectivité ou d'un aménageur ou conseiller une collectivité pour la création d'une foncière solidaire[152]. La catégorie « réponses aux appels d'offres », liée au développement des appels à projets urbains dits innovants, un mode de consultation qui coïncide avec l'émergence d'une ingénierie quasi-spécialisée (Landon, 2022; Pérès, 2023), recouvre des missions diverses : travail de coordination d'une trentaine de personnes dans le cadre d'appels à projets métropolitains pour un promoteur mais aussi participation ponctuelle à une équipe candidate, au titre d'une expertise sur les « usages » dans le projet ou la « participation ». Les missions de programmation peuvent, elles, porter sur des locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'un nouveau quartier, un futur équipement collectif de quartier ou la définition très en amont des grandes fonctions d'un projet urbain – nombre de logements, types d'activités accueillies.

[151] Lorsqu'une collectivité ou un aménageur souhaitent vendre un terrain à des opérateurs immobiliers, ils peuvent organiser un appel d'offres. A ce titre, La clé des Villes Conseils peut accompagner cet appel d'offres, c'est-à-dire participer à la rédaction des pièces du marché, conseiller sur le type de procédure privilégié ou encore analyser les offres reçues ensuite.
[152] Il s'agit d'une société de gestion de biens immobiliers mais bénéficiant de statuts juridiques spécifiques attestant de son « utilité sociale ». De plus en plus d'organismes de ce type sont créés par des collectivités mais aussi des opérateurs privés (Cottet, 2024).

La plupart des missions sont courtes : elles durent un an et demi en moyenne, pour des durées allant de 2 à 72 mois[153]. Les missions les plus longues correspondent souvent à des accords-cadres, c'est-à-dire des contrats juridiques, instruments de la commande publique, qui engagent des prestataires auprès de collectivités ou d'institutions parapubliques pour plusieurs années, sans mobilisation effective et constante de l'entreprise sur cette durée[154]. Localisée à Paris, l'entreprise travaille d'abord principalement en région parisienne puis également dans d'autres grandes agglomérations comme Nantes, Lyon ou Marseille et plus ponctuellement dans des villes moyennes et petites.

1.1. « L'enquête avant l'enquête » : la genèse d'une thèse en Cifre dans un cabinet de conseil polyvalent (octobre 2018 - novembre 2019)

Si la mise en place d'une thèse en Cifre est souvent longue (Albertelli et al., 2023), ce temps préalable peut aussi permettre une enquête exploratoire. Ainsi, la réalisation d'un stage puis d'un contrat à durée déterminée de quelques mois dans l'attente de la signature de la convention de recherche ont contribué à établir une bonne connaissance du milieu professionnel, des objectifs, valeurs et activités du cabinet de conseil financeur de la Cifre, La clé des villes Conseils[155].

Très intéressée par le discours de l'entreprise qui se donne pour objectif de répondre à « une demande croissante pour une fabrique urbaine alternative »[156] face à une production standardisée de la ville, je postule auprès de la coopérative[157] La clé des villes Conseils et y réalise un stage, d'octobre 2018 à mars 2019, à la fin de mon master en aménagement et urbanisme. Lors de ce premier stage, je suis d'abord une « pure » participante, avant d'engager plus tard une conversion à la recherche, selon un mode d'entrée « opportuniste » dans l'observation participante (Soulé, 2007). Ces premiers mois d'immersion dans les rouages du cabinet de conseil ne font pas l'objet d'une observation ethnographique en tant que telle. Ils ne sont pas consignés précisément dans des carnets de terrain mais constituent un terrain exploratoire, *via* la participation aux missions et la consultation et la récolte de documents professionnels[158]. Ce stage constitue une intégration *in media res* dans le milieu qui fera ensuite l'objet de l'enquête. Lors de mon stage, je participe à une étude pour l'aménageur de l'Ile de Nantes, la SAMOA, qui questionne le développement de

[153] Ces données s'appuient sur un recensement et une analyse personnelle des missions de l'entreprise, entre 2015 et 2023.
[154] Créé au milieu des années 2000, un accord-cadre est un contrat au sein duquel un acheteur public a la possibilité de commander plusieurs marchés dont les prestations ont été préalablement définies, auprès du titulaire de l'accord. Cela permet à l'acheteur public d'adapter les commandes à ses besoins dans une période donnée, de maximum quatre ans.
[155] La clé des villes Conseils est le nom fictif de l'entreprise enquêtée, qui est anonymisée dans tout le manuscrit.
[156] Plaquette de présentation de l'entreprise, 2019.
[157] La clé des villes Conseils a un statut de société coopérative de production (SCOP). Cela signifie que la plupart des décisions de l'entreprise sont prises de manière collégiale et que les salarié·es sont associé·es et qu'ils et elles bénéficient de participation et d'intéressement, à partir du chiffre d'affaires de la société coopérative.
[158] Je tiens alors des carnets de travail qui synthétisent les tâches à faire et les comptes-rendus non exhaustifs des rencontres. Une partie des éléments présentés a été reconstituée à l'aide de ces carnets, des documents compilés et de la tenue précise d'un calendrier de travail où étaient indiquées les réunions, internes et externes à l'entreprise, depuis octobre 2018.

« nouveaux usages » dans les programmes immobiliers[159] (cf. chapitre 1). J'entends pour la première fois parler « d'espaces partagés »[160] comme d'un nouveau « standard programmatique » dans le logement collectif neuf[161], qui permettrait de « déstandardiser le logement collectif pour le rendre attractif » et serait le « signe d'un air du temps [puisque] ces propositions étaient jusqu'à présent plutôt l'apanage d'une part du logement social, d'autre part de l'habitat participatif »[162]. En parallèle, je contribue à une mission pour l'aménageur parisien Paris Batignolles Aménagement qui souhaite mettre en place un « gestionnaire de quartier » privé responsable notamment des « communs » au sein d'un quartier en cours de programmation, (cf. chapitre 1).

1.1.1. Les rapports entre La clé des villes Conseils et la recherche

En plus de ses missions dites opérationnelles, l'entreprise se désigne comme un « think and do tank » et met en avant un pan d'activités consacrées à la « recherche »[163]. Formé·es aux sciences politiques, à l'ingénierie, au paysagisme ou à l'architecture et l'urbanisme, aucun des salari·és n'est titulaire d'un doctorat[164]. Cet intitulé « recherche » recouvre différentes activités : une activité d'enseignement et de partenariats avec certaines formations à Sciences Po ou à l'École nationale des Ponts et Chaussées, une activité de publication dans des revues professionnelles, des médias nationaux, ou des revues scientifiques de vulgarisation comme la revue *Métropolitiques* mais également la participation à des projets de recherche-action aux côtés de chercheur·es, notamment pour le service interministériel du Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA). De plus, des « thèmes de recherche » sont identifiés par La clé des Villes Conseils ; ces thèmes sont choisis par l'équipe comme étant « des sujets émergents de la fabrique urbaine (urbanisme transitoire, appels à projets urbains innovants, rez-de-chaussée, nouveaux usages), pour donner une consistance à ce [qu'elle pense] être des tendances de fond »[165]. Ces sujets sont en réalité le résultat de discussions plus ou moins informelles, de circulation d'information entre professionnels et apparaissent (et disparaissent) rapidement.

Chacun de ces thèmes est exploré à travers des modalités variées : rédaction d'articles, encadrement d'ateliers professionnels, rédaction d'ouvrage, expérimentation entrepreneuriale. Outre la satisfaction d'une curiosité intellectuelle, un des objectifs est d'occuper l'espace médiatique et professionnel sur des sujets qui intéressent les salarié·es de l'entreprise, sont liés à des missions

---

159 SAMOA, cahier des charges, décembre 2016.

160 Dans cette étude, le terme « d'espaces partagés » est utilisé par les salariés du La clé des villes Conseils pour désigner des espaces aux usages résidentiels voire aux services associés divers : buanderie, chambre d'amis, salle polyvalente, équipements de mobilité, café, espace bricolage, ludothèque, bibliothèque, jardin ou terrasse, conciergerie, gîte urbain, salle de sport, coworking, toiture aménagée et accessible, etc.

161 La clé des villes Conseils, offre en réponse au cahier des charges de la SAMOA, décembre 2016.

162 La clé des villes Conseils, Rapport Stratégie et Méthode à destination de la SAMOA, p. 18.

163 Sur le site internet de l'entreprise, un onglet est intitulé « recherche », aux côtés d'un onglet « missions » et d'un onglet « équipe », consulté en 2024.

164 Précisons toutefois qu'un des membres de l'équipe a commencé une thèse en sciences politiques, qu'un autre a envisagé de faire une thèse en urbanisme et qu'une autre salariée a réalisé un mémoire de recherche. Les aspirations et intérêts pour la recherche sont palpables.

165 Plaquette de présentation de l'entreprise, 2018, p. 9.

en cours ou sont potentiellement générateurs de nouveaux contrats ou activités[166]. Ainsi, rendre visible une « auto-saisine »[167] via la publication de tribunes ou articles dans des revues professionnelles ou encore la participation à des rendez-vous nationaux de réseaux de professionnels[168] permet *in fine* d'attirer de potentiels clients et de générer des missions. Cela s'apparente aux pratiques des « entrepreneurs de méthodes » décrits par E. Vivant et N. Arab qui auto-financent des expérimentations pour ensuite « susciter la commande » (Arab, Vivant, 2018). Ainsi, la portée généraliste du cabinet et ses rapports avec l'actualité, la « veille professionnelle » et le monde de la recherche, lui permettent de réorienter rapidement et constamment les sujets investis, de se saisir de nouvelles thématiques d'interventions et de cultiver une diversité de clients et de types de missions.

Ma participation active aux missions et au fonctionnement de l'entreprise contribue à créer un climat de confiance réciproque et, rapidement, à faire émerger l'idée d'une thèse en Cifre. L'opportunité d'une thèse en Cifre est évoquée alors que l'entreprise n'en a jamais fait l'expérience – la société est alors récente puisque sa création date de 2016. En 2019, d'autres partenaires de La clé des villes Conseils se lancent dans l'aventure de la Cifre et cette idée semble à ce moment-là s'inscrire dans la continuité de l'approche des fondatrices et fondateurs de la coopérative, entre action et réflexivité, à une étape du développement de l'entreprise où les conditions sont réunies. La présente thèse est donc accueillie par une petite[169] entreprise privée de conseil en urbanisme, qui fait sa première expérience de la Cifre.

1.1.2. Une thèse en Cifre en sciences sociales dans un petit bureau de conseil privé

Le statut privé, la petite taille de la coopérative et le secteur d'activité influencent les conditions de l'enquête et le choix du sujet. Si le dispositif de la Cifre est relativement courant dans les disciplines de la sociologie (Feraudy, Gaboriau, Petit, Thyrard, 2021)[170]et de l'urbanisme (Biau, Fenker, Zetlaoui-Léger, 2021; Devisme, 2020)[171], les thèses en Cifre en sciences sociales présentent une variété de configurations. Celles-ci dépendent notamment des caractéristiques des organisations d'accueil : statut public ou privé, taille de l'organisme, expérience antérieure ou non de la Cifre (Albertelli et al., 2023; Feraudy et al., 2021). Dans les études urbaines, les thèses en Cifre sont généralement effectuées au sein de collectivités territoriales (Dulaurans, 2015; Renault Tinacci,

166 L'exploration du thème « rez-de-chaussée » a par exemple conduit l'entreprise à créer une foncière de portage immobilier, consacrée exclusivement aux locaux en rez-de-chaussée.
167 D'après les mots employés par l'équipe, faire de « l'auto-saisine », consiste à réfléchir et passer du temps sur des sujets qui ne sont pas directement financés dans le cadre d'une mission.
168 Comme le Forum des Projets urbains ou le Salon de référence de l'industrie immobilière française (SIMI).
169 Je rejoins une équipe de 5 personnes salariées et un stagiaire en 2018 ; l'équipe est composée de 11 salarié·es en 2023.
170 D'après une enquête réalisée en 2021 et présentée dans ce rapport intitulé « Faire une thèse en Cifre en sciences humaines et sociales », 15% des répondant·es sont inscrits en sociologie, sur une base de 391 répondant·es.
171 Les travaux en urbanisme présentent souvent un lien fort entre recherche et action, au sein d'une discipline qui se définit par ses rapports étroits avec l'action opérationnelle (Bognon, Lehec, 2018).

2020; Rouchi, 2017), d'aménageurs publics (Beschon, 2019) ou de grands établissements parapublics[172], ayant davantage l'habitude de ce format de partenariat.

Récemment, des thèses en Cifre ont aussi été financées par des prestataires privés de la production urbaine : ingénierie du conseil et de l'AMO (Bataille, 2020; Lacroix, 2019; Landon, 2022; Pérès, 2023), ingénierie de l'immobilier transitoire (Cottet, 2024) mais aussi ingénierie participative (Leclercq, 2021). Réaliser une thèse en Cifre auprès de ce monde professionnel offre de réelles opportunités pour l'enquête en facilitant l'accès à des « boîtes noires ». Cependant, le contexte du champ de l'étude et du conseil engendre aussi des contraintes exacerbées par rapport à d'autres types d'organisations, en termes de répartition du temps et de définition des tâches réalisées par la doctorante. Si dans toute entreprise et notamment dans les agences d'urbanisme et d'architecture, « le temps passé est mesuré et constitue un moyen de contrôle important dans la sphère professionnelle » (Biau et al., 2021), le fonctionnement des entreprises de conseil est basé sur la facturation du temps passé. Le temps est donc mesuré et « vendu » en tant que tel (Bataille, Lacroix, 2019), sur le format de la vente de prestations de services, en forfait « jour/homme ». Chaque heure de la journée doit *a priori* correspondre à une mission définie et rémunérée, hormis les temps consacrés au fonctionnement interne de l'entreprise ou à la captation de nouvelles missions (« développement »). Cela est accentué par la petite taille de l'entreprise. Dans le cas de petites entreprises[173], l'impact financier d'un·e salarié·e en plus ne se fond pas dans la masse salariale, ce qui contraint encore plus le rapport au temps et la nécessité d'une rentabilité économique des salarié·es.

1.1.3. Un sujet précis dans un contexte d'enquête mouvant et incertain

La proposition de thèse en Cifre de La clé des villes Conseils rencontre mon envie de faire de la recherche tout en restant au contact des acteurs professionnels, dans la poursuite de mes études en aménagement et urbanisme qui mettent en avant les liens entre recherche et action (Bognon, Lehec, 2018).

Mon projet de thèse s'intitule initialement « Produire des espaces partagés, et après ? ». Il interroge les liens entre activités de production du logement et de la ville et activités de gestion. Il résulte de la convergence entre des enjeux relatifs à des missions importantes de l'entreprise en cours en 2019, mes intérêts en termes de thématiques de recherche (logement, participation) et des sujets qui occupent alors l'actualité professionnelle (usages et maîtrise d'usage, gestion de quartier et équipements privés d'intérêt collectif, évolution des modèles économiques urbains, retours sur les appels à projets urbains innovants). Questionner les « espaces partagés » dans le logement neuf intéresse La clé des villes Conseils au titre de l'anticipation des modes de gestion et d'animation :

[172] La RATP par exemple, qui accueille régulièrement des thèses en Cifre, comprend un service dédié au suivi de ces contrats.

[173] Par rapport à l'ensemble des thèses en Cifre, celles effectuées en sciences sociales se distinguent par une surreprésentation des entreprises de petite taille et des collectivités territoriales (Feraudy, Gaboriau, Petit, Thyrard, 2021).

comment identifier et proposer des préconisations aux clients promoteurs et aménageurs pour garantir la pérennité économique et fonctionnelle d'espaces résidentiels conçus pour être partagés, ainsi que leur dimension collective ?

Mon projet de thèse, qui correspond à un pan spécifique des activités de l'entreprise – les « nouveaux usages » – prend forme dans un contexte où celle-ci connaît une forte croissance, du point de vue du nombre de salarié·es, des types de missions, des territoires et des sujets d'investigation[174]. Ainsi, sur 101 missions finalisées et en cours entre 2015 et mi-2023, seules 9 présentent un lien direct avec le sujet de thèse, 10 un rapport indirect et 82 n'ont aucun lien[175]. Avec un sujet spécialisé par rapport à l'ensemble des activités de l'entreprise, mon travail de thèse s'inscrit dans un horizon d'attentes conjoncturelles de la part de l'entreprise, en comparaison de travaux portant sur l'entreprise ou l'institution en tant que telle (Bataille, 2021; Beschon, 2019; Lacroix, 2019) ou d'autres qui ont un objectif défini de recherche-action, identifié en amont par l'entreprise (Hellec, 2014).

La mise en place de la thèse en Cifre s'inscrit ainsi dans un contexte relativement incertain : malgré l'identification d'un sujet précis en lien avec les intérêts de l'entreprise, le caractère aléatoire des missions qui sont proposées puis remportées par l'entreprise complexifie l'anticipation et la planification de l'enquête. De plus, La clé des villes Conseils explore en parallèle d'autres thématiques qui peuvent venir rivaliser avec le projet de thèse, en termes de temps consacré ou de nécessité de trouver des missions assimilées. Ainsi, en 2020, La clé des villes Conseils s'engage à soutenir le présent projet de thèse sur les « espaces partagés » dans le logement mais crée également une foncière à destination des acteurs de l'économie sociale et solidaire, qui débouche en 2023 sur l'apparition d'un nouveau « thème de recherche » intitulé « immobilier d'intérêt collectif »[176]. Le fonctionnement de l'entreprise, dont l'activité varie au gré des missions remportées (ou non), instaure une incertitude sur le travail que je vais pouvoir réaliser en tant que salariée et sur la possibilité que j'accède à des terrains en rapport avec mon sujet. Me voici donc en partie dépendante des missions gagnées et plus globalement de la stratégie de développement de l'entreprise, qui se déploie dans plusieurs directions.

[174] Entre 2019 et 2023, l'entreprise passe de 6 à 11 salarié·es ; elle développe de nouvelles expertises sur « l'activité productive en ville », sur le « montage et la création de lieux » et systématise l'organisation et la répartition des charges de travail. Elle travaille dorénavant en région parisienne mais aussi dans d'autres agglomérations françaises (Strasbourg, Marseille, Nantes, Rennes, Lyon, Lille, Bordeaux Toulouse, Nancy, La Rochelle, etc.).

[175] À partir de l'analyse personnelle des missions de l'entreprise, réalisées entre 2015 et 2023.

[176] En 2023, six « thèmes de recherche » sont identifiés : les rez-de-chaussée, les appels à projets urbains innovants, les « nouveaux usages résidentiels », l'urbanisme transitoire, les « activités productives » en ville et le dernier – « immobilier d'intérêt collectif ».

1.2. Être doctorante et « chargée de projet »[177] : une première moitié de Cifre en immersion professionnelle (novembre 2019-octobre 2021)

Après un contrat de quelques mois dans l'entreprise en attendant la validation de la Cifre par l'Agence Nationale Recherche Technologie (ANRT), je deviens officiellement doctorante en août 2020. Pendant une première moitié de la Cifre, jusqu'en octobre 2021, j'occupe un rôle de « chargée de projets » : je prolonge mon immersion professionnelle dans la continuité des activités exercées en stage puis lors du contrat suivant. Cela me conduit dans un premier temps à une relative adhésion aux valeurs, langage et objectifs de La clé des villes Conseils, accentuée par ma proximité sociale avec les membres de l'entreprise. Ce temps de l'enchantement est marqué par une participation active et engagée aux activités professionnelles : réalisation de plusieurs missions, rédaction de réponses aux appels d'offres, présence systématique aux réunions d'équipe et évènements collectifs (déménagement, voyage d'étude ou autres moments collectifs informels). Ainsi, cette phase est marquée par une « participation intense éclipsant momentanément la lucidité et la disponibilité intellectuelle du chercheur » (Soulé, 2007, p. 134).

1.2.1. Une diversité de missions à suivre en tant que « chargée de projets »

Comme la répartition du temps entre recherche et participation aux activités opérationnelles est centrale pour l'entreprise, je suis d'abord considérée comme une « chargée de projets », dont la moitié du temps doit correspondre à des missions facturables pour l'entreprise.

Concernant le rôle du doctorant en Cifre dans l'entreprise, il existe un continuum de situations, qui varie de la complète autonomie vis-à-vis de l'entreprise au travail uniquement opérationnel (Morillon, 2008) et ces positions peuvent aussi évoluer au cours de la thèse (Foli, Dulaurans, 2013)[178]. Les rôles assignés peuvent dépendre de la continuité ou non avec une activité salariée pré-existante, de la répartition du temps et des missions effectuées et donc du degré de responsabilité correspondant. Ici, le rôle de « chargée de projets » implique un degré important de responsabilité et d'implication dans l'entreprise. Si je travaille systématiquement en binôme avec un·e salarié·e plus expérimenté·e qui m'encadre, je dois effectuer un ensemble de tâches par mission : je suis l'interlocutrice directe des clients et dois être réactive aux sollicitations ; je participe à l'ensemble des réunions en lien avec le projet suivi ; je réalise les documents écrits et les supports de présentation des temps de restitution ; je dois communiquer autour du projet au nom de l'entreprise et faire aussi le suivi comptable et administratif des projets. Je continue également à participer aux réunions hebdomadaires de l'équipe – qui sont l'occasion d'énumérer et attribuer les

[177] Ce terme ainsi que le terme de « chargée de recherche » et « d'experte » dans le titre de la sous-partie suivante renvoient à l'évolution des intitulés de mes postes en entreprise, inscrits sur mes fiches de poste.

[178] En Cifre dans une collectivité territoriale, M. Dulaurans questionne son identité sur le terrain et révèle qu'elle a endossé différents rôles : spécialiste, consultante, coordinatrice de projets, médiatrice ou encore animatrice d'équipe (Dulaurans, 2015).

missions en cours et à venir et les réponses envisagées aux différents appels d'offres – ainsi qu'aux activités annexes de l'entreprise (séminaires et voyage d'études).

Les missions qui m'incombent dépendent en partie de mon sujet de thèse mais aussi de facteurs conjoncturels. La répartition des clients et des missions parmi les salarié·es s'effectue de la manière suivante[179] : chaque salarié·e doit suivre des missions qui lui sont attribuées, selon le temps dont il ou elle dispose mais aussi selon les thématiques abordées ; à ces tâches principales s'ajoutent des tâches ponctuelles (réponses à des appels d'offres, réalisation de schémas, d'entretiens ou de supports de présentation pour d'autres études). Chacun·e a donc un nombre donné de missions dont elle ou il est responsable mais selon les charges de travail des un·es et des autres, un réajustement est possible, voire obligatoire. Compte tenu des modalités de répartition des projets parmi les différent·es salarié·es, il n'a pas toujours été possible d'être directement impliquée dans certains projets *en lien* avec mon sujet, même s'il était convenu qu'ils me seraient assignés en priorité. Cela s'explique principalement par des inadéquations entre temporalités des missions, imposées par les commanditaires, et planning de la charge de travail des salarié·es – la mienne mais aussi celles des autres, qui sont constamment optimisées.

Parmi les missions opérationnelles auxquelles je participe, certaines me permettent de recueillir des données utiles pour la thèse[180] (Figure 2.2.).

Elles consistent à conseiller des aménageurs, majoritairement publics, alors que La clé des villes Conseils est assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) sur des sujets variés : intégrer une dimension « participative » dans la mise en œuvre de projets urbains en promouvant la production de « communs » à Paris ou à La Rochelle, concevoir une « stratégie de mise en usage » pour un nouveau quartier de gare construit par l'aménageur privé Quartiers & Bâti à Annemasse à travers le recours à différents outils (urbanisme transitoire, maison du projet, espaces partagés résidentiels), analyser et encadrer le développement de « nouveaux usages » (dont les « espaces partagés ») dans les programmes immobiliers du nouveau quartier de l'Ile de Nantes.

Une mission relève d'un autre type de prestations : l'accompagnement de promoteurs privés dans l'élaboration d'un dossier en réponse à un appel d'offres public. L'objectif est alors de conseiller le promoteur national Duperrin Promotion afin « d'intégrer des usages » et de « favoriser le vivre ensemble » au sein du projet immobilier proposé sur une emprise foncière du projet Lyon Confluence.

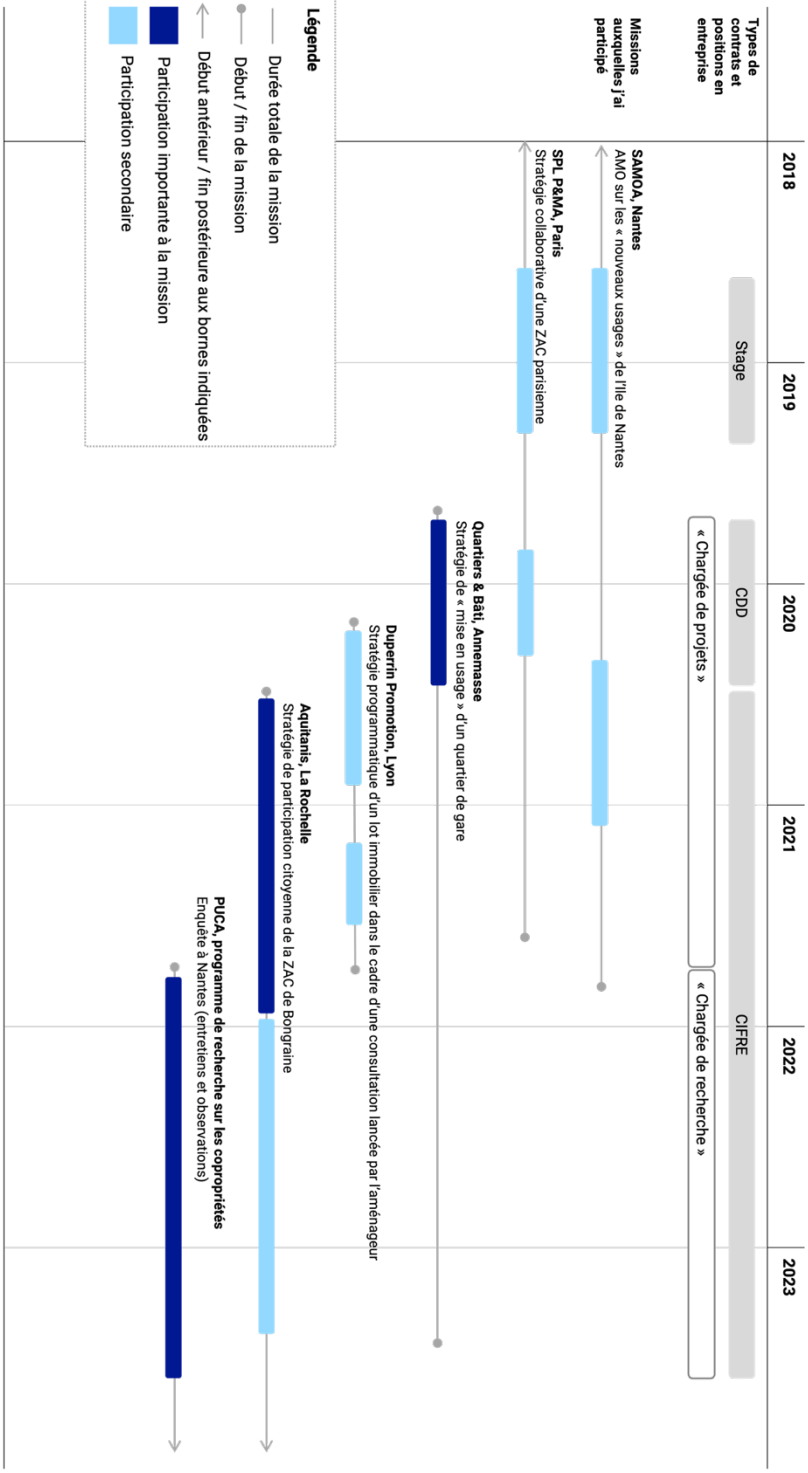
L'observation en entreprise me permet également de collecter des données sur d'autres projets de La clé des villes Conseils auxquels je ne contribue pas directement et qui présentent un intérêt pour mon sujet de thèse : une mission d'accompagnement d'un promoteur national qui cherche à développer une offre de petits logements avec « espaces partagés » ou encore une mission

[179] Le stage et le premier contrat de travail effectués ont été des opportunités de comprendre, voire d'intégrer, les modes de fonctionnement de l'entreprise, dont la répartition du travail.

[180] D'autres missions réalisées n'ont aucun rapport avec le sujet de thèse : établir des scénarios d'aménagement pour la requalification d'une place publique, programmation de locaux commerciaux dans des projets immobiliers, suivi et évaluation de la programmation de projets urbains en cours, animation et évaluation d'un dispositif national visant à accompagner des initiatives citoyennes engagées pour la transition écologique, etc.

d'accompagnement du Groupement d'intérêt public L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains (GIP EPAU) à l'analyse des candidatures de son appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain ».

Figure 2.2. – Synthèse des missions réalisées en entreprise. Source : S. Dinh, 2025



1.2.2. Une distanciation difficile

Si le début d'une thèse en Cifre coïncide parfois avec la nécessité de négocier pour se faire accepter par les acteurs du terrain (Citron, Maulat, 2014), je ne rencontre pas cette difficulté. Le début de la thèse ne marque pas de rupture nette dans mon quotidien en entreprise, hormis via la mise en place de jours de travail dédiés à la thèse et une participation ponctuelle aux activités du laboratoire[181]. Le problème rencontré est plutôt de changer progressivement de rôle et de prendre du recul pour tirer parti du matériau opérationnel très riche dont je dispose grâce à une entrée *in media res* sur le terrain.

Consultante et chercheuse ? Une dissonance cognitive entre posture normative et posture de recherche

La littérature de plus en plus abondante sur les conditions de la Cifre, notamment à partir de retours d'expériences d'ancien·nes doctorant·es, pointe les difficultés à composer entre statut de salarié·e et statut de chercheur·e (Morillon, Bouzon, Lee, 2013). Le ou la doctorant·e est en effet confronté·e aux objectifs et aux temporalités contradictoires du monde académique et de l'entreprise – tout en étant de fait subordonné·e contractuellement à l'entreprise. Je rencontre ici ce qui a été analysé à propos de l'enquête ethnographique dans le milieu professionnel en entreprise : d'une part, des découvertes originales sont permises par l'immersion longue aux côtés des acteurs étudiés (Citron, Maulat, 2014; Foli, Dulaurans, 2013) ; d'autre part, la temporalité des différentes missions et la responsabilité induite par mon rôle de chargée de projets complexifient la distanciation pour élaborer en parallèle un questionnement solide. Ajustements, inconfort, équilibre précaire entre des exigences discordantes sont autant de constats qui ressortent des écrits sur le sujet. Dans ces configurations de « chercheur·e salarié·e » (Perrin-Joly, 2010; Phé, 2022), la distanciation critique au terrain est complexifiée par la dépendance économique et professionnelle à l'entreprise (Hellec, 2014). De manière générale et en particulier dans le cas d'une thèse en Cifre, une approche compréhensive et inductive du terrain et l'immersion immédiate dès le début du contrat induisent des difficultés à tenir un « cap épistémologique » (Foli, Dulaurans, 2013).

Après plusieurs mois où l'on m'a accordé de plus en plus de responsabilités au sein de missions variées, il m'est difficile de faire marche arrière : mon implication dans l'entreprise se poursuit voire s'accentue et ne laisse que peu de temps à une prise de recul théorique et critique, via la constitution d'un état de l'art ou un travail de (re)construction de l'objet de recherche (Lebaron, Gaubert, Pouly, 2013; Lemieux, 2012). La distanciation au discours et pratiques est encore plus complexe dans le cas de l'activité de conseil, où la posture attendue est par nature prescriptive. Le travail de l'entreprise vise à conseiller à ses clients ce qu'il *faudrait* faire selon les

[181] Dans mon contrat de travail, il est précisé que « les missions confiées (…) porteront essentiellement sur le projet de recherche faisant l'objet de la Cifre. Les fonctions pourront nécessiter des adaptations liées aux évolutions économiques, commerciales et techniques » (p. 2). Il est aussi précisé que je bénéficie dès la première année de contrat Cifre d'une alternance entre « jours entreprise » et « jours thèse ».

normes et valeurs que l'ensemble de l'équipe défend[182]. Je travaille notamment sur un objet – les « espaces partagés » – que l'entreprise veut promouvoir et qui symbolise des valeurs portées par l'entreprise – participation, convivialité, solidarité, partage. Dans le cas de La clé des villes Conseils, ce travail normatif va de pair avec une forme de réflexivité sur l'activité menée et une proximité à l'égard du monde de la recherche (cf. introduction). Les membres de l'entreprise entretiennent des références, codes et projets communs avec le monde académique, ce qui complexifie pour moi l'identification des « prénotions » (Paugam, 2012). Par exemple, il m'a été difficile de mettre à distance certains mots employés dans le contexte opérationnel : si l'utilisation des termes « communauté habitante », « vivre ensemble » ou « co-construction des communs de quartier » me semble d'abord anodine, un travail de reformulation et de prise de recul est mené pour m'extraire du vocabulaire professionnel et pointer les représentations et présupposés des acteurs professionnels observés.

Se défaire du langage de l'entreprise, éviter les affirmations prescriptives pour ne pas basculer vers le rapport d'expertise (Rouchi, 2018), prendre conscience des prénotions, normes implicites et socialement situées dans les discours et pratiques des urbanistes consultants sont autant d'étapes qui ont pris du temps dans le cadre de la présente recherche et qui se sont appuyées sur des outils méthodologiques.

Des outils pour tenir le « cap épistémologique »

Je déploie des méthodes d'observation au sein de l'entreprise qui visent plusieurs objectifs : en documenter le fonctionnement général (réunions d'équipes, séminaires collectifs, discussions internes) ; suivre certaines missions dans lesquelles je suis directement impliquée en participation observante et qui constituent mes études de cas principales (cf. *infra*) ; recueillir des données, que je considère comme secondaires, sur d'autres missions. Dans une phase où il s'agit de « faire feu de tout bois » pour capter des missions ou des scènes d'observation en lien avec l'objet de recherche, je m'appuie sur un bricolage méthodologique.

Je construis plusieurs versions de ma grille d'observation autour de l'objet d'étude, organisée selon les thématiques suivantes : que désigne l'expression « espaces partagés » pour les professionnel·les observé·es ? Quels sont les usages programmés ou effectifs de ces espaces ? Comment en est anticipée (ou pas) la gestion ? Ces espaces font-ils l'objet d'une démarche participative ? Ces thèmes visent à recadrer mon regard sur le terrain et à mettre à distance les activités réalisées pour le compte de l'entreprise. La grille d'observation s'articule avec deux outils de recherche mobilisés tout au long de l'enquête : les carnets de terrain et la collecte systématique de sources écrites – sur laquelle je reviendrai en détaillant les procédés de recensement (cf. *infra*).

Le carnet de terrain est un outil mobilisé pour appuyer l'observation. J'y consigne des notes sur les réunions observées (objet de la réunion, verbatims, interactions) ainsi que mes réactions « à

[182] Cf. présentation de l'entreprise dans l'introduction générale qui mentionne l'auto-désignation des professionnel·les comme « entrepreneurs de méthode ».

chaud », puis mes questions et remarques en les relisant. Durant cette première phase de la thèse en Cifre où je suis fortement impliquée dans les activités de l'entreprise, je distingue d'une part des carnets « en entreprise » et d'autre part, des carnets « thèse » (Tableau 2.1.).

Tableau 2.1. – Carnets en tant que « chargée de projets » (2019 à octobre 2021)

Réalisation : S. Dinh, 2024

Les périodes indiquées avec une astérisque correspondent à des phases où la tenue d'un cahier papier a été doublée d'un fichier numérique de carnet de terrain ; elles correspondent notamment au temps de permanence consacré au projet rochelais (cf. infra, 3.1). Les intitulés soulignés désignent une mission spécifique, via le nom du client (anonymisé s'il s'agit d'un client privé) et le lieu du projet concerné.

Date	**N° de carnet et nombre de pages**	**Activités réalisées et observées, et missions concernées, thèmes abordés** (non exhaustif)	**N° de carnet et nombre de pages**	**Activités, thèmes abordés et missions éventuellement concernées** (non exhaustif)
Novembre 2019 - février 2020	Carnet en entreprise 1, 80 p.	- Quartiers & Bâti, Annemasse : réunion de lancement, entretiens avec Quartiers & Bâti, réunions de travail - Conférence SIMI « Comment réinventer la vie de quartier ? » - Discussion collective interne à l'entreprise sur les « espaces partagés » dans un contexte périurbain	/	/
Août - septembre 2020	Carnet en entreprise 2, 30 p.	- Aquitanis, Aytré : réponse à l'offre et préparation de l'audition	Carnet de thèse 1 (février-novembre 2020), 90 p.	- P&MA, Paris : travail sur les « communs » d'un projet urbain - Co-écriture d'un billet de blog sur la mise en usage pour La clé des Villes Conseils - Élaboration d'une problématique provisoire - premier état de l'art - première présentation de la thèse en entreprise
Septembre - novembre 2020	Carnet en entreprise 3, 30 p.	- Ministère de la transition écologique : organisation logistique des visites à réaliser - SAMOA, Nantes : réunion de lancement - Aquitanis, Aytré : réunion sur la concertation et la communication - Revue de projets		
Novembre - décembre 2020	Carnet en entreprise 4, 30 p.	- Aquitanis, Aytré : vidéos envoyées par Aquitanis, première réunion de lancement avec la cheffe de projet Aquitanis, préparation logistique de la permanence	Carnet de thèse 2 (novembre 2020 – mars 2021), 90 p.	- Observation de soutenances, colloques, participation à un projet de recherche - Bibliographie scientifique - Littérature grise : lecture d'une étude professionnelle sur les « espaces partagés »
Janvier - mars 2021	Carnet en entreprise 5, 30 p.	- Aquitanis, Aytré : premiers ateliers sur place, préparation de la consultation auprès des promoteurs, et préparation de l'ouverture de la permanence - Duperrin Promotion, Lyon Confluence : analyse du cahier		

		des charges de la SPL, visite de site, organisation et animation d'ateliers de travail sur le logement, sur la gestion - Revue de projet		
Avril – juin 2021*	Carnet en entreprise 6, 50 p.	- Aquitanis, Aytré : permanence, réunions de travail - SAMOA, Nantes : présentation finale de l'étude - Première séance de "coaching d'entreprise" en interne	Carnet de thèse 3 (mars – avril 2021), 80 p.	- SAMOA, Nantes : rendu intermédiaire de l'étude, trois jours de « terrain » à Nantes avec une collègue, préparation du rendu final - P&MA, Paris : observation d'un webinaire sur un des programmes immobiliers - Duperrin Promotion, Lyon Confluence : participation à la rédaction de l'offre, entretiens avec le futur syndic, un opérateur immobilier d'habitat participatif - Aquitanis, Aytré : audition des promoteurs, formation interne d'accompagnement au changement - Point interne sur l'opportunité de proposer des « comité des usagers » dans les missions - Observation d'un séminaire sur l'éco-habiter
			Carnet de thèse 4 (avril – septembre 2021), 80 p.	- Aquitanis, Aytré : suite de la formation « accompagnement au changement », lecture des offres des promoteurs sélectionnés, réflexion sur les espaces communs résidentiels du projet - SAMOA, Nantes : préparation du rendu final et présentation finale - Suite du "coaching d'entreprise" en interne - PUCA : projet de recherche sur les copropriétés
Juin - juillet 2021*	Carnet en entreprise 7, 40 p.	- Aquitanis, Aytré : tenue de la permanence sur place, ateliers avec les promoteurs - PUCA : début de l'élaboration du projet de recherche sur les copropriétés - Suite du "coaching d'entreprise" en interne		
Juillet - octobre 2021	Carnet en entreprise 8, 100 p.	- Aquitanis, Aytré : organisation logistique, tenue de la permanence, ateliers, entretiens et réalisation du plan guide - PUCA : finalisation du projet de recherche		

De novembre 2019 à octobre 2021, je compte ainsi huit carnets « entreprise » et quatre carnets « thèse ». Les carnets « entreprise » comprennent essentiellement des informations relatives à mon activité au service de l'entreprise, visant à garder le fil des tâches à faire et des tâches effectuées. Le choix de ce cloisonnement – je n'utiliserai plus qu'un type de carnet dans la seconde partie de la thèse – témoigne des négociations permanentes auxquelles je me livre pour travailler *en lien* avec mon sujet et de mon souci de mesurer ce qui peut entrer dans le temps dédié à la thèse et ce qui en est exclu. Les redondances entre les carnets, la présence de matériaux très utiles pour la thèse dans

les carnets « entreprise » mais aussi de notes plus opérationnelles dans les carnets « thèse » montrent les difficultés à consigner et organiser la récolte des matériaux.

La tenue rigoureuse des carnets n'est pas toujours évidente ; l'exigence et le rythme de l'activité opérationnelle empêchent la prise de notes régulière et réflexive. Dans la plupart des scènes observées en situation de participation, je ne peux me contenter de prendre des notes : je dois agir en consultante, c'est-à-dire formuler des préconisations, animer ou interagir dans la réunion. Les comptes-rendus produits doivent répondre aux exigences professionnelles, qui consistent à rédiger un document concis, relatant les décisions prises ainsi que les prochaines étapes, plus que l'exhaustivité des échanges. J'essaye de réaliser des comptes-rendus d'observation plus développés, en plus des comptes-rendus pour l'entreprise mais je ne peux systématiser cette double écriture à chaque fois, faute de temps. Par exemple, en reprenant mes notes à propos d'un atelier, je me rends compte que je n'avais pas bien indiqué les différents interlocuteurs ; je dispose alors d'éléments intéressants pour ma recherche mais ceux-ci sont incomplets (je ne peux attribuer les *verbatim* recueillis à des personnes précises).

A ces difficultés s'ajoute le problème du lien souvent ténu entre les activités menées pour l'entreprise et le sujet de thèse. En effet, l'adéquation entre le sujet de la thèse et la nature des activités effectuées est un sujet récurrent de tensions, dès les premiers mois de la thèse. À ce moment-là, il n'y a que peu de projets en lien avec mes thématiques de recherche – la programmation d'espaces dits partagés dans le logement ou même plus largement des sujets de gestion urbaine ou de programmation résidentielle. Hormis une mission en cours à Nantes où impératifs de recherche et impératifs opérationnels se rejoignent[183] et où les « espaces partagés » sont au cœur de l'étude, le décalage grandit, ce qui suscite des tensions relatives à la répartition des missions, des tâches et plus globalement celle du temps.

1.3. Être doctorante et « chargée de recherche » : une mise à distance négociée (octobre 2021-juillet 2023)

Un guide dédié à la thèse Cifre en urbanisme, architecture et paysage, basé sur de nombreux témoignages, rapporte que la collaboration en Cifre repose sur trois sujets principaux de négociation entre impératifs de recherche et objectifs de l'entreprise : la répartition des temps de présence, la définition des tâches réalisées par la ou le doctorant·e et le choix des terrains (Biau et al., 2021). Ces trois sujets sont des points de tension récurrents dans l'élaboration de la recherche en Cifre. Cela se vérifie dans la présente thèse. À la suite des difficultés rencontrées, la mise à

[183] En novembre 2020, l'aménageur de l'Ile de Nantes, la SAMOA, souhaite actualiser l'évaluation des « nouveaux usages » réalisée en 2018, dans le quartier de la Prairie-au-Duc qui est désormais construit et habité. Ce secteur intègre des dizaines de programmes immobiliers mixtes, dont plusieurs avec des espaces partagés existants. De janvier 2021 à mai 2021, je participe à cette étude en binôme, en tant que chargée de projets avec une directrice de projet. Il s'agit d'un des rares moments de convergence entre mes thématiques de recherche et les attentes opérationnelles de La clé des villes Conseils.

distance passe par une phase de négociation avec l'entreprise puis l'adoption d'un nouveau rôle : non plus « chargée de projets » mais « chargée de recherche et experte ».

1.3.1. Comment négocier une mise à distance ?

Compte tenu des contraintes liées à l'activité de chargée de projet, en termes de temps consacré et de multiplicité des missions à suivre de manière simultanée, il devient difficile de mener une enquête de terrain approfondie et localisée. L'enjeu pour moi est alors de trouver davantage d'autonomie dans l'exercice de la recherche. En 2021, deux étapes sont pour cela décisives : la réalisation d'une « permanence » de plusieurs mois à La Rochelle et la participation à un programme de recherche sur les copropriétés.

« Payer sa part » : la permanence Bongraine

Au printemps 2020, un cahier des charges est publié par l'aménageur bordelais Aquitanis sur les plateformes de marchés publics ; il suscite l'intérêt de toute l'équipe de La clé des villes Conseils qui connaît et admire les projets de cet acteur. Il s'agit d'un appel d'offres pour sélectionner une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pour la conception de l'écoquartier Bongraine, dans l'agglomération de La Rochelle[184]. Sous-titré « Écologie et communautés d'engagement », le cahier des charges vise à choisir un nouveau concepteur et met l'accent sur les ambitions écologiques et participatives, ce qui se manifeste notamment par une réflexion sur des « communs de quartier », dont « des espaces partagés à l'échelle d'un ensemble résidentiel »[185]. Étant donné l'ampleur du projet et les compétences attendues, il est décidé de former une équipe pluridisciplinaire[186], pilotée par une autre société spécialisée dans la transition écologique, l'AMO Futurs sobres – qui partage les bureaux de La clé des villes Conseils[187]. Compte tenu de ma disponibilité à ce moment-là et du rapport (potentiel) avec mon sujet de thèse, je suis associée à l'élaboration de la réponse à l'appel d'offres, en plus de deux autres salarié·es de La clé des villes Conseils. Une des attentes fortes de l'aménageur est d'intégrer « la participation à chaque étape du projet »[188] dès la conception et d'élaborer des « communs »[189] de quartier. Le problème d'un relais local se pose, alors que l'équipe formée à ce moment-là est quasi-intégralement parisienne. Lors d'une réunion, j'émets l'idée de proposer une « permanence » sur place, sur le modèle des permanences architecturales conceptualisées par l'architecte Patrick Bouchain. Celles-ci consistent à habiter un lieu sur le temps long avant d'intervenir sur le bâti (Hallauer, 2015). Dans le même temps, je suggère que je pourrais

184 Le projet urbain de Bongraine ainsi que la mission associée seront présentés plus en détail dans la sous-partie 3
185 Aquitanis, cahier des charges, p. 46.
186 L'équipe comprend des architectes-urbanistes et des paysagistes, un bureau d'études spécialisé sur l'étude des sols et d'autres experts techniques.
187 La clé des villes Conseils n'a pas les compétences d'une agence d'urbanisme et d'architecture, qui conçoit et coordonne un secteur d'aménagement mais souhaite faire partie d'un groupement en tant qu'AMO sur les dimensions participative et programmatique.
188 Aquitanis, cahier des charges, p. 44.
189 L'aménageur utilise expressément le terme de « communs », sans en définir plus précisément la teneur.

être moi-même volontaire pour tenir cette permanence. Si cette proposition est improvisée et anodine sur le moment, je la regarde *a posteriori* comme une étape charnière de mon positionnement dans l'entreprise : c'est l'opportunité de prendre de la distance avec le quotidien et les temporalités resserrées de l'activité de conseil pour me centrer sur un unique projet, *a priori* en lien avec ma thématique de thèse.

Figure 2.3. – La permanence du projet de Bongraine, La Rochelle
Source : photographies personnelles, 2021 (en haut à gauche) et 2022.

L'équipe de maîtrise d'œuvre propose donc un principe de « permanence *in situ* » de six mois. Une fois la mission remportée, la permanence rochelaise, où je m'installe de mai à octobre 2021, marque effectivement une mise à distance physique du reste de l'entreprise et un recentrement progressif sur une seule mission – à l'inverse des autres chargé·es de projet qui ont systématiquement une diversité de missions[190]. Je me consacre quasi-exclusivement au projet de Bongraine pendant cette période. Dans un local aménagé pour l'occasion qui jouxte le site de la ZAC, j'accueille et j'informe les intéressé·es, riverain·es et potentiel·les habitant·es, à propos du futur quartier et je rencontre des acteurs locaux (associations, services techniques, entreprises intéressées pour s'installer dans le futur quartier) (Figure 2.3.). Même si les tâches réalisées sur place sont multiples et chronophages, cette distanciation avec le quotidien de La clé des villes Conseils est bénéfique à un moment de tensions et de négociations sur les conditions de ma recherche. Selon un principe de don-contre-don (Gaglio, 2008), l'implication professionnelle mais aussi

[190] De 4 à 8 missions différentes en moyenne par personne.

personnelle dans la permanence rochelaise de mai à octobre 2021 est un argument de poids dans les discussions sur la répartition du temps et des tâches. J'ai contribué d'une certaine manière à « faire ma part » à travers ces quelques mois de permanence. À partir d'octobre 2021, une chargée de projet me remplace aux côtés du directeur de projet, ce qui me libère des impératifs opérationnels consistant par exemple à assister aux réunions d'équipe et aux ateliers, ou à répondre aux mails et aux sollicitations du commanditaire[191].

Participer à un programme de recherche extérieur

En parallèle, je prends connaissance d'un appel à recherche lancé par le service interministériel du PUCA et portant sur les copropriétés. Ce programme de recherche vise à renouveler une approche de la copropriété depuis les sciences sociales (Simon, 2022). En tant que salariée de La clé des villes Conseils et doctorante, je propose un projet qui consiste à interroger le processus de fabrique de la copropriété dans les quartiers dits durables nantais, alors que des dispositifs de partage y sont développés. Répondre et participer à ce programme, bien que pour l'entreprise[192], me permet de gagner en autonomie par rapport aux temporalités et exigences des missions ordinaires de La clé des villes Conseils[193] : grâce à ce projet de recherche, j'ai la possibilité de déployer une enquête en dehors de l'entreprise afin d'approfondir l'étude de cas nantaise, de février à septembre 2022[194] (cf. infra). Participer à ce programme me donne l'occasion de présenter mes questionnements et résultats intermédiaires à différents cercles académiques et professionnels lors d'évènements collectifs, ce qui m'aide à maintenir mon « cap épistémologique ».

1.3.2. Entre enquêter pour et enquêter sur l'entreprise

Ma nouvelle position de « chargée de recherche » me fait gagner en autonomie et en temps disponible pour la thèse, ce qui me permet d'analyser les matériaux accumulés et de faire évoluer la problématique. C'est bien l'implication opérationnelle dans les activités de l'entreprise, mais aussi les tensions rencontrées qui me permettent d'enrichir mon questionnement dans un second temps, comme l'explique F. Hellec (2014) :

> « Car j'insiste sur ce point : toutes les incompréhensions et toutes les tensions qui émaillent de la collaboration avec l'entreprise sont signifiantes de la culture propre de celle-ci et de ses modes de régulation. (…) c'est l'omniprésence du mot d'ordre commercial dans les coopératives d'élevage et les difficultés rencontrées à le mettre véritablement en débat au cours de la recherche-action qui m'ont conduite à me concentrer sur la relation de service qui lie les inséminateurs aux éleveurs, et non pas

[191] Dans une note à destination de l'aménageur rédigée en sept. 21, il est écrit que : « *L'équipe va évoluer avec l'arrivée de XX qui doit "soulager" Sonia sur la gestion quotidienne de la participation pour que Sonia se recentre en expertise sur son sujet de thèse : les espaces partagés résidentiels. (…) Sonia ne sera plus l'interlocutrice récurrente de La clé des villes Conseils sur le projet de Bongraine* ».
[192] Le fait que le projet de recherche soit lauréat du programme assure un financement du PUCA à l'entreprise.
[193] Le programme de recherche finance l'entreprise au titre du projet proposé ; mon poids devient alors neutre dans les équilibres financiers.
[194] La mission contractuelle entre le La clé des villes Conseils et l'aménageur de l'Ile de Nantes se termine officiellement en novembre 2021.

sur la relation homme animal comme certains me l'ont suggéré. Ici la recherche se nourrit tout autant de ce que l'on observe que de ce que l'on vit dans l'entreprise ». (Hellec, 2014, paragr. 24)

Dans mon cas, l'enquête se centre sur l'analyse des stratégies des acteurs professionnels et les marchés associés aux « espaces partagés » à la suite d'une immersion dans les rouages et logiques des prestataires privés, en partie défenseurs de ces espaces. Je suis donc orientée par les matériaux dont je dispose *via* l'observation participante : des réunions et des réflexions en amont de la conception effective des projets urbains et immobiliers, des discours des acteurs professionnels quant à leurs logiques d'action respectives.

Enquêter *sur* : une nouvelle posture (désenchantée) en entreprise

Au regard des négociations avec l'entreprise, des bifurcations de l'enquête[195] et des lectures effectuées, j'opère un glissement entre enquêter *pour* et enquêter *sur* : je ne travaille plus seulement pour l'entreprise sur les « espaces partagés » mais aussi *sur* les pratiques professionnelles de production des « espaces partagés ». Ce n'est pourtant pas ce qui motive le plus La clé des villes Conseils dont l'intérêt initial est de bénéficier d'une analyse des modes de gestion des « espaces partagés » produits. Ma moindre participation aux activités de l'entreprise se traduit par une structuration plus méthodique de mes outils d'observation (grille d'observation, carnets de terrain). Alors que j'occupe une position plus périphérique, ma prise de notes est plus exhaustive dans les carnets de terrain (Tableau 2.2.)[196] ; certaines scènes sont enregistrées et j'ai le temps de faire des comptes-rendus qui détaillent l'identité des interlocuteurs et interlocutrices, appuyés par des photos et des schémas.

Tableau 2.2. – Carnets de terrain en tant que « chargée recherche » (oct. 2021-juillet 2023).
Réalisation : S. Dinh, 2024

Les intitulés soulignés désignent une mission spécifique, via le nom du client (anonymisé s'il s'agit d'un client privé) et le lieu du projet concerné. L'enquête nantaise, réalisée de février à octobre 2022, est en partie financée par le programme de recherche du PUCA ; elle ne répond pas à une commande de prestations de conseil.

Date	**N° de carnet et nombre de pages**	**Activités, thèmes abordés et missions éventuellement concernées** (inventaire non exhaustif)

[195] Dans la première version de la méthode, j'envisageais de mener une enquête sur les pratiques habitantes des espaces partagés, et notamment l'analyse organisationnelle et les modalités de gestion mises en place. Toutefois, l'accès aux copropriétés habitées nécessite une implication de longue haleine pour construire une relation de confiance, ce qui n'est pas compatible avec les temps de l'activité de conseil.
[196] À partir de ce moment, je n'ai plus qu'un unique carnet de terrain et non plus deux (« entreprise » et « thèse »). J'y consigne toutes mes notes – missions pour l'entreprise, lectures, colloques, réflexions. D'octobre 2021 à juillet 2023, je comptabilise ainsi 13 carnets de terrain, d'environ 80 pages chacun.

Octobre - décembre 2021	Carnet de thèse 5, 80 p.	- Aquitanis, Aytré : ateliers avec les promoteurs, réunion sur les « espaces partagés » du projet - SAMOA, Nantes : présentation devant le comité des partenaires de la SAMOA
Janvier 2022	Carnet de thèse 6, 80 p.	- Aquitanis, Aytré : participation à des réunions notamment sur l'habitat participatif, au séminaire annuel du projet - Point sur la thèse à « mi-chemin » avec une partie des membres de l'équipe
Février 2022	Carnet de thèse 7, 80 p.	- Aquitanis, Aytré : participation à des réunions sur l'organisation d'un webinaire promotionnel du projet, sur la communication autour projet - Enquête de terrain nantaise : visites, observations, entretiens
Mars 2022	Carnet de thèse 8, 80 p.	- Aquitanis, Aytré : participation à des réunions sur la communication et la « mise en récit » du projet, sur le recrutement d'une assistance à maîtrise d'usage, séminaire de toute l'équipe du projet dans le cadre de l'intégration à un appel à projet national, remporté par l'aménageur et la collectivité, ateliers de conception - Enquête de terrain nantaise : visites, observations, entretiens
Avril – mai 2022	Carnet de thèse 9, 80 p.	- Aquitanis, Aytré : enquête téléphonique auprès des promoteurs du projet pour détailler leurs offres immobilières, préparation du webinaire sur le projet, réunions sur l'habitat participatif et la gestion du quartier - Enquête de terrain nantaise : visites, observations, entretiens
Mai – juin 2022	Carnet de thèse 10, 80 p.	- Aquitanis, Aytré : participation à une réunion sur la « précommercialisation » du quartier, préparation et participation à une semaine collective de travail sur site, observation d'une réunion de présentation du programme d'habitat participatif - Enquête de terrain nantaise : visites, observations, entretiens - Observation de la présentation d'une mission de La clé des Villes Conseils pour le Ministère de la transition écologique sur la qualité des logements - Observation d'un évènement professionnel au Pavillon de l'Arsenal dont une table-ronde porte sur les « usages et services partagés ».
Juillet 2022	Carnet de thèse 11, 80 p.	- Aquitanis, Aytré : réunions de travail sur la commercialisation des logements - Enquête de terrain rochelaise (en parallèle) : entretiens - Enquête de terrain nantaise : visites, observations, entretiens - Participation au séminaire annuel de La clé des Villes Conseils
Août-septembre 2022	Carnet de thèse 12, 80 p.	- Aquitanis, Aytré : réunions avec les promoteurs immobiliers et en interne - Enquête de terrain rochelaise : observations d'ateliers, entretiens et visites - Enquête de terrain nantaise : visites, observations, entretiens - Inventaire national : entretiens avec des promoteurs et des aménageurs
Octobre 2022	Carnet de thèse 13, 80 p.	- Point sur la deuxième année de thèse, avec une partie des membres de l'équipe - Horizon Groupe, Sevran : participation ponctuelle à une mission sur une expérimentation immobilière avec des « espaces partagés », au titre « d'experte » - Aquitanis, Aytré : réunions internes sur la commercialisation et sur la « gouvernance des communs », préparation d'un atelier de travail avec les architectes - Enquête de terrain rochelaise (en parallèle) : observations d'ateliers et entretiens - Enquête de terrain nantaise : visites, observations, entretiens
Novembre-décembre 2022	Carnet de thèse 14, 80 p.	- Horizon Groupe, Sevran : participation ponctuelle à une mission sur une expérimentation immobilière avec des « espaces partagés », au titre « d'experte » - Aquitanis, Aytré : réunion et travail sur la programmation et la conception des « espaces partagés », préparation et participation à un atelier de travail avec les architectes, préparation et participation à un atelier de travail avec les équipes de commercialisation - Restitution à l'entreprise sur l'inventaire national - Inventaire national : entretiens avec des promoteurs et des aménageurs

Janvier – février 2023	Carnet de thèse 15, 80 p.	- Aquitanis, Aytré : travail sur la « gouvernance des communs », participation au séminaire annuel du projet - Restitution à l'entreprise sur les pratiques habitantes au sein des résidences observées - Inventaire national : entretiens avec des promoteurs et des aménageurs
Février – avril 2023	Carnet de thèse 16, 80p.	- Horizon Groupe, Sevran : participation ponctuelle - Inventaire national : entretiens avec des promoteurs et des aménageurs
Mai - juin 2023	Carnet de thèse 17, 80 p.	- Restitution finale à l'entreprise

Outre les temps d'observation participante des deux projets d'aménagement sur lesquels j'enquête durant cette période, à Nantes et à La Rochelle, j'assiste ponctuellement à des rencontres professionnelles en lien avec mon sujet et à quelques réunions et séminaires d'entreprise (séminaire annuel ou voyage d'études). Si cette nouvelle position est confortable pour dégager du temps pour la recherche, elle n'est pas toujours évidente à articuler avec les attentes de l'entreprise.

Devenir consultante des consultant·es ?

Alors que les derniers mois en entreprise sont essentiellement consacrés au travail de thèse, les liens avec l'entreprise se reconfigurent au travers de deux activités : des restitutions ponctuelles de mon travail de recherche, assorties de discussions collectives, et la participation ponctuelle à certaines missions de La clé des villes Conseils.

Les restitutions portent sur des pans particuliers de mon enquête, tels que l'inventaire des opérations neuves contenant des « espaces partagés » que j'ai réalisé à l'échelle nationale ou l'enquête au sein de résidences habitées (cf. *infra*). Les moments de restitution se caractérisent par un temps imparti court et borné ; ils se terminent parfois dans l'urgence, c'est-à-dire sans temps de discussion, compte tenu des temporalités contraintes des consultant·es. Ce sont à nouveau les contradictions autour des temporalités de l'entreprise et de la recherche qui sont à l'œuvre. Par ailleurs, à plusieurs reprises, les questions posées par les membres de l'équipe à la suite des restitutions portent sur ce qu'il *faudrait* faire à partir de ce que je montre. La dernière présentation à l'entreprise en juillet 2023 est par exemple censée répondre à la question suivante : « à quelles conditions les « espaces partagés » demeurent-ils une figure/une proposition intéressante ? Pour qui ? À quelles conditions cela peut être pérenne ? ». Répondre à ces demandes signifierait donner une portée normative à mes propos, qui dépasse les enjeux de la recherche, d'autant plus que le travail de thèse est alors toujours en cours d'élaboration. Il semble ainsi qu'une relative « incompréhension [plane] sur le sens de la recherche sociologique » (Hellec, 2014). Cela rappelle le propos de N. Flamant qui invite à analyser ces temps de restitution de la recherche comme des scènes dépassant l'interaction ethnologue/interlocuteurs ; à essayer de comprendre « le type de relations que ces acteurs construisent explicitement ou implicitement vis-à-vis de l'ethnologue dans ces moments de restitution » (Flamant, 2005, paragr. 7). Les échanges observés dans mon cas attestent qu'il est difficile de consacrer du temps à un échange qui ne soit pas directement utile au

vu des finalités de l'entreprise. Ces échanges et surtout les derniers moments de restitution laissent un « sentiment d'inachevé », sans doute propre à la position « ambiguë et inconfortable du doctorant Cifre en sciences sociales » (Hellec, 2014).

Lorsque je suis sollicitée à titre « d'experte », il s'agit de donner mon avis sur des sujets spécifiques – gestion des copropriétés et gestion urbaine des quartiers neufs, « bonnes pratiques » autour de la conception « d'espaces partagés ». Cela m'amène à questionner de manière générale l'influence de ma présence sur les sujets traités par l'entreprise. Du fait de la nécessité pour l'entreprise de me faire travailler, en quoi l'engagement dans le financement d'une thèse en Cifre sur ce sujet contribue-t-il à renforcer ou donner plus d'importance à une catégorie de l'action, qui aurait pu rester mineure, voire disparaître des intérêts de l'entreprise ?

Il m'est ainsi demandé à plusieurs reprises d'identifier des projets qui pourraient être utilisés comme des « exemples » ou des « modèles » du point de vue de la « réussite » de leur fonctionnement. J'occupe ce rôle dans le cas de la mission pour l'aménageur Aquitanis – où j'étais auparavant pleinement impliquée au titre de consultante et de permanente du projet sur place. Je suis aussi mobilisée comme « experte » dans le cadre de missions auxquelles je ne participe que très ponctuellement. C'est le cas d'une étude de conseil pour le promoteur national Horizon Groupe, qui souhaite mettre en place un projet immobilier dit innovant avec des « espaces partagés », à Sevran. La clé des villes Conseils est sollicitée pour apporter une expertise juridique, programmatique et économique sur la faisabilité dudit projet. Le binôme de consultantes qui travaille sur la mission côté La clé des villes Conseils me présente ce qu'elles ont réalisé ; je dois ensuite « réagir » comme une sorte de supra-consultante c'est-à-dire donner mon avis, indiquer des articles à lire, des personnes qu'il serait intéressant de rencontrer, identifier des projets « modèles », etc. Si je suis incitée à porter un regard critique sur la teneur et les objectifs de la mission en elle-même, ma participation s'inscrit néanmoins dans le cadre d'une commande du promoteur, qu'il s'agit de satisfaire.

Ce récit des conditions d'enquête retrace la construction d'un regard réflexif et d'une trajectoire de dessillement par rapport à l'implication en entreprise, de la genèse de la thèse aux autres phases de la recherche. Lors d'une première période qui relèverait davantage de la « participation observante », je suis impliquée activement dans les activités de l'entreprise. Cette première phase débouche sur un second temps de l'enquête, où je suis à distance de l'entreprise, dans une situation qui s'apparenterait davantage à une « observation participante ». Cette évolution de la répartition des tâches et du temps me permet de développer d'autres méthodes en dehors de l'observation participante : procédés de recensement et enquêtes de terrain à Nantes et à La Rochelle.

2. Des procédés de recensement pour qualifier et quantifier le sujet à l'échelle nationale

L'observation de nombreuses réunions d'équipes, de processus de sélection des réponses aux appels d'offres et de présentation de ces missions, des débats et discussions qui animent les salarié·es de l'entreprise, participe à mon « imprégnation » (Olivier de Sardan, 2001). Cette observation revêt aussi une dimension quasi-quantitative via l'accumulation de notes dans mes carnets de terrain, de comptes-rendus et de la mémoire d'interactions informelles ou formelles. Cette accumulation me conduira à mettre en place des procédés de recensement à l'échelle nationale. Ces derniers participent à la construction de l'objet de recherche (cf. chapitre 1) et à la contextualisation de mon observation en entreprise. Ils visent à objectiver les « espaces partagés » comme catégorie de l'action, au-delà de ce qui est parfois qualifié d'effet de mode ou de « tendance ». Peut-on objectiver un intérêt accru des professionnel·les de la ville pour les « espaces partagés » dans le logement collectif ? Pour cela, il s'agit de tenter de quantifier et qualifier l'objet : cet « objet chaud » intéresse-t-il tous les types de professionnels et sinon, lesquels sont impliqués de manière récurrente ? Qui sont ceux qui en ont l'initiative ? Quelles sont les caractéristiques des contextes urbains de production des « espaces partagés » à l'échelle nationale, en termes de statut du foncier - public ou privé, dynamisme des marchés immobiliers ? Correspondent-ils à un type de produit immobiliers ?

Pour répondre à ces questions, j'ai recours à deux procédés de recensement : un inventaire à l'échelle nationale de programmes immobiliers récents intégrant des « espaces partagés » et un corpus documentaire de littérature grise et professionnelle sur le sujet, à l'échelle nationale également, afin d'analyser le contexte et les rhétoriques associées aux « espaces partagés » dans les discours professionnels.

2.1. Construire un inventaire à l'échelle nationale

J'élabore une base de données correspondant à un inventaire de programmes immobiliers résidentiels intégrant des « espaces partagés » à l'échelle nationale (Encadré 2.1. ; annexe 1). Cet inventaire vise à caractériser l'objet « espaces partagés » et à préciser les conditions de production, les types d'acteurs impliqués (aménageur, promoteurs et éventuels acteurs intermédiaires) et les rhétoriques associées. Il s'agit de mieux comprendre la diversité des logiques d'action derrière ce phénomène émergent, d'en faire émerger des catégories et des traits communs. La base de données est principalement exploitée dans le chapitre 3 de la thèse.

Encadré 2.1. – « Programme immobilier » : c'est-à-dire ?

J'entends par « programme immobilier » ou « opération immobilière » un projet de construction d'un ensemble de logements construits et vendus par un ou plusieurs promoteurs immobiliers. Lorsque qu'il est situé dans une opération d'aménagement en ZAC (ce qui est fréquemment le cas dans le présent inventaire), il équivaut souvent à un « îlot », c'est-à-dire une

parcelle foncière qui résulte d'une pré-division parcellaire du terrain réalisée par l'aménageur ; cette parcelle est prête à accueillir une construction neuve[197] et est associée à une « fiche de lot », c'est-à-dire un montant de droits à construire et un programme (nombre, superficie et types de logements à construire). Ces « îlots », parfois appelés « lots », sont souvent nommés selon des nombres ou des lettres : il est ainsi courant d'entendre parler d'un « lot 12 » ou un « îlot A1B » dans les discours des aménageurs. Après cette première dénomination technique, le « programme immobilier » se voit doter d'un « nom commercial » par le promoteur – comme par exemple « Arborescence », « Allure » ou « Préface » selon les contextes et les promoteurs concernés. Le programme immobilier peut comprendre plusieurs bâtiments. Il ne se superpose pas toujours au périmètre de la copropriété. Par exemple, Rivîle[198], un des programmes immobiliers étudiés sur l'île de Nantes, comprend sept bâtiments distincts et deux copropriétés résidentielles.

2.1.1. Présentation des modalités de l'inventaire à l'échelle nationale

Chaque ligne de la base de données qui constitue l'inventaire correspond à un programme immobilier dont les caractéristiques suivantes sont répertoriées (si elles sont disponibles) : le nom du projet, sa temporalité, le contexte de production, les acteurs impliqués, les caractéristiques de la programmation résidentielle, les types d'espace ou service partagés et leurs caractéristiques en termes d'accès et de gestion (Tableau 2.3.). Plus le projet est avancé, plus les informations sont normalement précises et fiables. L'inventaire ne prend en compte que des programmes qui intègrent des logements collectifs en accession à la propriété, et donc en copropriété, avec des espaces et services « partagés », c'est-à-dire qui introduisent *a priori* une dimension collective dans la gestion ou l'usage, en intérieur ou en extérieur[199]. Les produits immobiliers construits pour être exclusivement mis en location, comme les résidences avec services (étudiantes, seniors ou en *coliving*), ne sont pas intégrés. Certains programmes recensés sont mixtes, c'est-à-dire ne sont qu'en partie constitués de logements collectifs vendus à des particuliers et comprennent aussi une part de logements gérés. Le choix a été fait d'intégrer les programmes dits participatifs construits et vendus par un promoteur, qui ne sont pas à l'initiative d'un groupe d'habitants déjà constitué ou qui associent logements dits classiques et logements participatifs.

[197] L'appellation courante du terme de « lot » par les promoteurs et aménageurs est bien ici distincte d'un « lot » au sens de lot de copropriété.
[198] Nom d'opération anonymisé.
[199] Dans les espaces extérieurs, une cour commune ou un jardin central ne sont pas comptabilisés comme des « espaces partagés » s'ils ne sont pas mentionnés comme tels dans les discours de vente ou de présentation du projet (« potager collectif », « jardin partagé convivial », etc.).

Tableau 2.3. – Caractéristiques des programmes immobiliers recensés dans l'inventaire national. Réalisation personnelle.

Nom du critère	Modalités de réponses
Nom de l'opération	Numéro d'îlot et/ou nom commercial
Temporalité	Livré ; en cours
Date de livraison	Année (effective ou prévue)
Localisation	Coordonnées de géolocalisation (chaque programme a été géolocalisé sur QGis)
Procédures opérationnelles d'aménagement	Secteurs aménagés, *via* un projet urbain partenarial (PUP), une zone d'aménagement concerté (ZAC), un permis d'aménager ou secteurs relevant du droit commun
Labellisation, périmètre d'action publique ou dispositif particulier	EcoQuartier (oui / non) ; périmètre Quartier prioritaire de la Politique de la Ville (oui/non) ; appels à projets innovants (oui/non)
Acteurs impliqués	Noms de l'aménageur (si secteur d'aménagement), promoteur, assistants à maîtrise d'ouvrage ou prestataire en lien avec les « espaces partagés » prévus
Nombre de logements	
Programmation résidentielle	% d'accession libre, % accession abordable, % de logements sociaux
Espaces et services partagés	Quantité prévue par usages anticipés : non défini ; terrasse ; potager, serre, jardin ; chambre, logement ; buanderie ; salle, local ; salle de sport ; conciergerie ; coworking ; cuisine ; véhicules partagés (voitures ou vélos) ; atelier de bricolage ou atelier de réparation de vélo ; piscine ; bibliothèque
Degré de participation dans la conception	Aucun ; maîtrise d'usage partielle ; maîtrise d'usage d'ensemble ; habitat participatif
Degré d'ouverture des « espaces partagés »	Ouverture au-delà de la résidence ; résident·es ; groupe restreint de résident·es ; NC (non communiqué et/ou information non trouvée).
Modalités de gestion/animation anticipés	Prestations de services dédiés ; gestion habitante accompagnée ; gestion habitante non accompagnée ; NC (non communiqué et/ou information non trouvée).
Sources	Site internet, plaquette de commercialisation

La base de données comprend 269 programmes immobiliers récents, construits après 2010[200]. Le travail de recensement a été effectué d'août 2020 à mars 2023, à partir du croisement de différentes sources qui constituent pour partie le corpus documentaire national : documentation professionnelle variée à partir de mots-clés[201], revue de presse spécialisée, observations sur site, missions de La clé des villes Conseils. Des entretiens auprès de promoteurs (4), d'aménageurs (7) et d'assistants à maîtrise d'ouvrage (1) intervenant à l'échelle nationale ou en dehors des périmètres des études de cas ont permis de compléter ces sources. Ces informateurs privilégiés ont été

[200] Les projets sont intégrés à partir du moment où une maîtrise d'ouvrage privée est désignée, ici un promoteur immobilier puisque je considère uniquement le logement collectif privé. Ce sont donc des projets habités après 2010, ou en cours de conception ou de construction. Comme il s'agit d'étudier la production résidentielle contemporaine, cette borne temporelle correspond à une période récente de la production et à un cycle immobilier donné de hausse des prix et de baisse des taux d'intérêts. Je reviendrai dans le chapitre 3 sur la construction de cette base de données et les différents éléments de contexte en termes de production urbaine et immobilière qui permettent de justifier les choix effectués – notamment les bornes temporelles de la base.

[201] Sites internet, brochures de communication et de commercialisation des promoteurs immobiliers, des agences d'architecture, des aménageurs, des acteurs intermédiaires dits « assistants à maîtrise d'usage », site internet du média professionnel Cadre de Ville avec le filtre « espaces partagés »

identifiés via les réseaux et contacts de l'entreprise mais aussi ceux de ma propre formation. Il s'agit de grands promoteurs nationaux et d'un petit promoteur local francilien ; d'aménageurs respectivement lillois (3), bordelais (1), nantais (2) et parisien (1) et un directeur d'agence d'assistance à maîtrise d'usage (1) (Annexe 2, tableau des entretiens). Ces entretiens sont pour la plupart informels[202] et visent à compléter la base de données, notamment pour des secteurs métropolitains, comme l'agglomération lilloise, qui ressortaient peu des sources documentaires. En plus d'être beaucoup plus rapide que la recherche en ligne pour récolter des informations, la passation d'entretiens permet d'affiner la compréhension des logiques d'action des aménageurs et des promoteurs en interrogeant les caractéristiques des « espaces partagés » programmés ou existants, les facteurs explicatifs de leur développement, les modalités de vente et de gestion des programmes immobiliers concernés et enfin, les retours potentiels sur le fonctionnement et les usages de ces programmes.

2.1.2. Bricolages et limites de l'inventaire à l'échelle nationale

Identifier des programmes immobiliers avec des « espaces partagés » s'est avéré difficile et a nécessité à plusieurs reprises des ajustements méthodologiques. J'ai mis en place un carnet de bord de l'inventaire afin de consigner les métadonnées et l'avancée du travail de recensement (Annexe 1).

Le terme « espaces partagés » n'étant pas une catégorie arrêtée, utilisée de la même manière par tous les professionnels, les recherches ont combiné plusieurs mots clés : « local commun », « local collectif », « espace commun ». Les mots employés prêtent parfois à confusion : des couloirs ou un local vélo peuvent être décrits par un promoteur comme des « espaces collectifs conviviaux ». Dans l'inventaire élaboré, les programmes immobiliers intègrent nécessairement un espace intérieur ou extérieur spécifique qualifié de « partagé », « collectif », « commun » ou « mutualisé ».

Outre cette difficulté de terminologie, la programmation ou l'existence « d'espaces partagés » n'est pas toujours mentionnée dans la description des programmes par les promoteurs ou les aménageurs. Selon le degré d'avancement du projet renseigné et selon les points de vue, les données transmises varient. Le croisement d'informations entre différentes sources est souvent nécessaire : les documents de communication réalisés par les aménageurs, les brochures de vente assorties de discours promotionnels des promoteurs, mais aussi les sites internet des architectes qui intègrent parfois des plans ou encore les sites internet des assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO).

Au fur et à mesure, je comprends qu'il faut chercher certaines informations à certains endroits. Par exemple, les documents de commercialisation des promoteurs mentionnent rarement le nombre total de logements d'un programme et des typologies de logements (sociaux, libres, accession sociale) pour ne pas pointer la densité de certains projets. En revanche, ce nombre est indiqué dans les portfolios des agences d'architecture qui ont conçu le projet, afin de mettre en

[202] Plus courts – entre 30 min et 1h15, pas enregistrés de manière systématique et réalisés plutôt sur le mode de la conversation ou du questionnaire approfondi.

exergue leur participation à des projets d'ampleur et leur travail auprès d'opérateurs immobiliers multiples. Les données sont plus ou moins mises en avant, selon les intérêts des professionnels concernés. Certaines ressources élaborées par des riverain·es peuvent offrir un complément précieux comme le blog Urbanicc[203] sur le projet d'aménagement d'Ivry Confluences ou l'existence de groupes Facebook de quartier – notamment pour bénéficier de données les plus à jour possibles.

Notre inventaire de 269 programmes n'étant pas exhaustif, il ne permet pas d'évaluer le poids des résidences avec espaces et services partagés par rapport à la production totale des logements neufs de la promotion immobilière[204]. Contrairement à d'autres travaux qui s'appuient sur des données de recensement de programmes immobiliers sur les résidences fermées produites par les promoteurs (Billard, Madoré, 2010) ou la prise en compte du développement durable (Taburet, 2012), il est difficile de de quantifier précisément le phénomène étudié. Toutefois la base de données que j'ai produite constitue un moyen inédit pour documenter les caractéristiques urbaines et immobilières des projets avec « espaces partagés » et les acteurs professionnels qui les mettent en œuvre.

2.2. Constituer un corpus documentaire sur les « espaces partagés »

Parallèlement à l'inventaire national des opérations neuves avec « espaces partagés », je constitue un corpus documentaire en collectant différents matériaux évoquant les « espaces partagés » dans le logement, à l'échelle nationale : articles de presse généraliste et spécialisée ; billets de blogs ou médias en ligne produits par des promoteurs ou des consultants ; comptes-rendus et programmes d'évènements professionnels récurrents ou thématiques ; rapports et études abordant l'objet d'étude (Tableau 2.4.). Le corpus documentaire est principalement mobilisé dans le chapitre 1 de la thèse, pour saisir la construction d'une catégorie de l'action émergente (cf. chapitre 1).

Cette collecte systématisée d'informations vise à qualifier les discours des différents acteurs professionnels – consultants, promoteurs et acteurs publics – à propos de ce qui s'apparente à une tendance immobilière : à quelles rhétoriques et à quels autres sujets ces espaces résidentiels sont-ils articulés ? Il s'agit d'objectiver la place que les « espaces partagés » occupent dans l'espace médiatique professionnel : assiste-t-on à un engouement unanime dans les discours professionnels ? La collecte de ces informations est facilitée par l'immersion au sein d'une entreprise qui accorde une importance majeure au travail de veille sur l'actualité professionnelle. En effet, une revue de presse quotidienne est réalisée par le ou la stagiaire de l'équipe et l'entreprise

[203] Il s'agit d'un blog élaboré par une association de citoyen·es ivryen·nes qui défend une participation des habitant·es et riverain·es au projet Ivry Confluences. Il documente très précisément le projet de ZAC via des cartes régulièrement mises à jour, le relais de documents produits par l'aménageur ou la ville ou les promoteurs immobiliers. URL : https://urbanicc.fr/, consulté en mai 2023.

[204] Ces éléments sont difficiles à quantifier car la présence d'espaces partagés ne constitue que rarement un produit immobilier défini et identifié comme tel par les professionnels ; la proportion « d'espaces partagés » produits est plutôt approchée via les entretiens semi-directifs avec des responsables de programmes ou des aménageurs. Le chapitre 3 fournit toutefois quelques chiffres, à considérer avec précaution.

comptabilise plusieurs abonnements à des revues spécialisées – *Urbanisme*, *Traits Urbains*[205] - et des médias professionnels, comme *Cadre de Ville*[206]. De plus, comme de nombreux autres expert·es de la production urbaine et immobilière, l'entreprise participe fréquemment à des rencontres professionnelles, associées à des réseaux de l'immobilier et de l'aménagement : le Forum des Projets Urbains[207], les Entretiens de l'Aménagement organisés par le Club Ville Aménagement[208], les groupes de travail du Réseau National des Aménageurs[209], les Entretiens Cadre de Ville[210] et parfois le SIMI[211].

[205] La revue *Traits Urbains* est éditée par le groupe Innovapresse, une agence de presse et de communication spécialisée dans l'immobilier qui publie d'autres médias spécialisés et organise depuis le début des années 2000 le Forum des Projets urbains, une rencontre nationale annuelle, qui s'adresse aux professionnels privés et publics de la production urbaine et immobilière.

[206] Propriété du groupe Batiactu, spécialiste de la production d'information sur les thématiques urbaines, architecturales et immobilières, *Cadre de Ville* s'adresse aux professionnels publics (collectivités, SEM) et privés (promoteurs, investisseurs, bureaux d'études, constructeurs). Il relaie quotidiennement des informations concernant le lancement de consultations publiques, l'avancement de projets urbains, des entretiens avec des professionnels, un suivi des évolutions réglementaire, de la publication de rapports thématiques, etc. L'existence de ce média en ligne va de pair avec l'organisation d'évènements annuels – « Les Entretiens Cadre de Ville », mais aussi la vente de formations.

[207] Organisé par le groupe Innovapresse, qui détient également le magazine *Traits Urbains* (cf. supra).

[208] Le Club Ville Aménagement rassemble de grands aménageurs français (SEM, SPL, OPAC) et des représentant·es du ministère chargé de l'urbanisme. Plusieurs évènements ponctuent l'activité du club, dont les colloques professionnels Les Entretiens de l'Aménagement, qui ont lieu tous les trois ans depuis la fin des années 1990.

[209] Piloté par les services du ministère de la Cohésion des territoires, avec le CEREMA et la SCET, le Réseau National des Aménageurs (RNA) est créé en 2015 pour faire dialoguer acteurs publics et privés de l'aménagement. Il a notamment pour objectif le partage d'expériences et de pratiques entre aménageurs.

[210] Ce rendez-vous annuel est, comme le Forum des Projets Urbains, l'occasion d'une mise en réseau des professionnels qui se rencontrent autour de conférences et d'ateliers thématiques, portant sur l'actualité du champ de la production urbaine.

[211] Le SIMI est un salon annuel de l'immobilier, qui regroupe des opérateurs immobiliers du territoire national (promoteurs, foncières, investisseurs, mais aussi concepteurs et collectivités).

Tableau 2.4. – Présentation du corpus documentaire constitué à l'échelle nationale. Réalisation personnelle

Composante du corpus	Précisions sur les composantes concernées	Matériaux récoltés
Corpus de contextualisation		
Presse spécialisée	- Analyse systématique des titres de presse de la revue *Traits Urbains* effectuée entre 2011 et 2023 pour identifier les évolutions des traitements du sujet	Sur 58 numéros, 27 abordent des sujets ou des projets évoquant les espaces dits partagés.
Évènements professionnels récurrents	- Analyse des thématiques abordées, via la consultation des programmes et rapports du Réseau National des Aménageurs (RNA) et des Entretiens de l'Aménagement.	- Thèmes des journées du RNA de 2015 à 2021 (18 journées). - À partir des programmes des Entretiens de l'Aménagement, deux éditions abordent le sujet de manière centrale : édition 2019, édition 2022.
Presse nationale	- Recherche dans la presse nationale[212], via Europresse à partir du mot-clé « espaces partagés », effectuée en décembre 2023	- 271 résultats au total, de 1995 à 2023 - 78 articles relatifs au logement, et une très grande majorité à l'immobilier neuf - 23 mobilisés dans l'analyse
Corpus thématique		
Études, ouvrages professionnels qui portent spécifiquement sur les « espaces partagés »	- CDC Habitat, *Développer les espaces partagés. Guide pratique,* février 2018, 131 p. - USH, *Étude prospective : nouveaux usages et modes d'habiter*, Rapport final réalisé par Une Fabrique de la Ville, novembre 2020, 170 p.	La mention « d'espaces partagés » est analysée spécifiquement dans ces documents : dans quel contexte le terme est-il utilisé ? Que désigne-t-il ? À quelles thématiques et enjeux est-il associé ?
Études et ouvrages qui abordent les « espaces partagés »	- Baraud-Serfaty, Isabelle, *L'externalisation des équipements et espaces publics : intérêts et limites*, note pour le RNA, juillet 2018, 14 p. Ibicity, Espelia, Partie Prenante, *Étude sur les nouveaux modèles économiques urbains*, rapports de 2017 à 2021. - Ibicity, Nicolas Rougé, *Les aménageurs au défi du fonctionnement des quartiers : « gouvernance et gestion »*, note pour le RNA, février 2020, 16 p. - Atelier parisien d'urbanisme (APUR), *Équipements et services publics 2030*, 2020, 214 p. - City Linked et Catherine Sabbah, *Ça déménage dans l'aménagement,* 2019 - City Linked et Catherine Sabbah *Questions à toits multiples*, 2020. - City Linked, *Mix au Logis. Recettes pour des logements désirables*, 2022	

[212] La catégorie « presse nationale » choisie sur Europresse correspond aux sources suivantes : L'AGEFI, *Aujourd'hui en France*, *La Correspondance Économique*, *La Croix*, *Les Échos*, *Le Figaro*, *L'Humanité*, *Libération*, *Le Monde*, *L'Opinion* et *La Tribune.*

Évènements thématiques	- Immologis DatAMO Lab', « Habitat : ce que disent les données, ce que font les pionniers », journée d'échange entre professionnels, mai 2022. - SIMI, « Comment réinventer la vie de quartier ? », table-ronde, décembre 2019. - CAUE 92, « La nouvelle fabrique urbaine. Qui fait la ville aujourd'hui ? Nouvelle économie de l'aménagement, recomposition des acteurs, renouvellement des pratiques », journée d'information à destination des professionnels, janvier 2019.	Les trois évènements mentionnés ont été observés : ils sont documentés à travers la réalisation d'un compte-rendu détaillé des échanges et du programme de la journée.
Appels à projets thématiques	- Fondation Paris Habitat, Appel à projets sur « Les espaces communs : espaces et temps partagés » en 2021 pour soutenir des projets de recherche-action ou d'expérimentation, 8 projets lauréats. - GIP EPAU[213], Appel à Manifestation d'Intérêt national « Engagés pour la qualité du logement de demain », 2021-2022, 97 projets lauréats.	Les deux appels à projets sont renseignés à travers leurs cahiers des charges respectifs.
Presse spécialisée, blogs professionnels	- Identification d'articles portant sur les « espaces partagés » dans le logement dans la presse spécialisée (*Traits Urbains*, *AMC*, *Le Figaro Immobilier*, *La Gazette des Communes*…) et sur des médias en ligne produits par des bureaux d'étude ou des promoteurs[214].	30 articles, billets de blogs ou numéros de revues, entre 2015 et 2023 (dont cinq numéros thématiques de la revue *Traits Urbains*, dédiés au logement, via l'innovation ou l'analyse du secteur de la promotion, qui accordent une importance particulière à ces espaces).

À travers ces canaux variés, un premier pan du corpus a pour objectif de tester l'hypothèse selon laquelle il existerait un engouement des professionnels de la production immobilière pour les « espaces partagés ». S'y révèleraient non seulement l'intérêt pour ce type d'espaces mais aussi l'association entre ceux-ci et une rhétorique de la *nouveauté* ou l'*innovation*. Pour cela, une analyse systématique des sommaires et titres de couverture de la revue spécialisée *Traits Urbains* est menée, de 2011 et 2023. Elle est complétée par une recherche ciblée, par le biais de mots-clés[215], parmi les thématiques abordées lors d'évènements récurrents organisés par des réseaux nationaux des mondes de l'immobilier et de l'aménagement[216] (Réseau National des Aménageurs, Entretiens de

[213] Le Groupement d'intérêt public L'Europe des Projets Architecturaux et Urbains (GIP EPAU) est créé au début des années 2000 par le ministère en charge de l'urbanisme et le ministère en charge de l'architecture ; il vise à mener des programmes de recherche et d'expérimentation en faisant le lien entre l'État et les collectivités territoriales. Ce groupement coordonne notamment les programmes EUROPAN et POPSU.

[214] Plusieurs promoteurs disposent d'un blog leur permettant de relayer des actualités économiques, sociales, en lien avec les produits qu'ils commercialisent. Certains bureaux d'études ont également l'habitude de publier en ligne des articles, tribunes, opinions, ou autre billet en lien avec leurs activités.

[215] Au-delà du terme « espaces partagés », j'ai recours à une nébuleuse de termes : « locaux communs », « locaux collectifs », « espaces mutualisés », « usages partagés », « services partagés ».

[216] Je consulte les programmes et rapports, organisés et produits par les réseaux en question.

l'Aménagement). Outre cette revue de presse spécialisée, je mène une revue de presse nationale grâce à la plateforme Europresse, en utilisant uniquement le mot-clé « espaces partagés ». Sur les 270 résultats de la recherche, datant de 1995 à 2023, 78 portent sur les « espaces partagés » dans le logement ; ils sont pour la plupart relatifs au secteur immobilier ; ils portent tantôt sur les transformations du secteur immobilier, tantôt sur la présentation de certains projets particuliers - habitat participatif, résidences en *coliving* ou résidences étudiantes. 23 articles, qui font des « espaces partagés » un sujet important, sont sélectionnés et particulièrement mobilisés dans l'analyse.

Le travail de veille permet également d'identifier des articles de blogs professionnels, des études, des rapports et des évènements, abordant le sujet des « espaces partagés », de manière spécifique ou secondaire. Ce second pan du corpus documentaire, à caractère thématique, est particulièrement utile pour saisir ce que recouvre la catégorie de l'action « espaces partagés » pour les professionnels de la production immobilière. Il est composé de rapports, études, d'une trentaine d'articles dans la presse spécialisée, de billets de blogs ou numéros de revues qui accordent une importance particulière à ces espaces. Si certains documents et rencontres portent principalement sur les « espaces partagés » résidentiels, d'autres sont intégrés au corpus car ils les mentionnent au prisme de différentes thématiques, comme la gestion ou la gouvernance urbaine, la participation ou la qualité du logement collectif. À l'initiative de grands promoteurs, de bailleurs sociaux ou de consultants privés, les données produites *sur* l'objet de recherche témoignent des débats et sujets opérationnels associés et suscités par la production « d'espaces partagés ». Ce corpus thématique n'a pas de visée exhaustive ; les documents sélectionnés permettent de mener une analyse qualitative des discours professionnels.

Le corpus documentaire est principalement mobilisé dans le premier chapitre de la thèse, pour souligner la construction d'une catégorie de l'action professionnelle émergente (cf. chapitre 1). Cette source sur la production immobilière en cours s'accompagne d'un corpus documentaire secondaire, centré sur la dimension historique, mobilisé également dans le premier chapitre de la thèse (Tableau 2.5.). Ce corpus a été constitué à partir d'une recherche ciblée de brochures et informations sur certaines résidences, identifiées notamment via le séminaire du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Paris intitulé « Espaces partagés. Mutualisation d'espaces et de services dans l'habitat francilien », qui a eu lieu en 2014[217] et à partir d'une recherche thématique à la bibliothèque de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Nantes.

[217] CAUE 75, *Espaces partagés. Mutualisation d'espaces et de services dans l'habitat francilien*, séminaire de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Ile-de-France, programme et compte-rendu, 28 janvier 2014, 12 p.

Tableau 2.5. – Un corpus secondaire constitué pour une mise en perspective historique

Composante du corpus	Matériaux récoltés
Études et rapports généraux	- ACT, *Les droits d'usage, d'accès et les modes de gestion des espaces et équipements collectifs résidentiels*, Rapport final pour le Plan Construction, 1974. - Ragu, Denise et Romera, Anne-Marie, *Les locaux collectifs résidentiels dans les villes nouvelles*, Rapport IAURIF, 1979, 76 p. - Bonnin, Philippe. *Habitats autogérés*, Éditions Alternatives Syros, Paris, 1983, 140 p. - Bonilla, Mario et Vallat, Daniel, *Les immeubles d'appartements modernes, Saint-Etienne, 1923-1939*, École d'architecture de Saint-Etienne : centre d'études foréziennes, 1987, 203 p. - Belval & Parquet Architectes, *Immeubles à partager*, Pavillon de l'Arsenal, 2021, 64 p.
Rapport de recherche	Haumont, Nicole, Haumont, Antoine et Raymond, Henri, *La Copropriété*, Centre de recherche d'urbanisme, 1971, 210 p.
Documents sur des résidences spécifiques	Palais Anatole France, Saint-Etienne, 1937 Parly 2, Le Chesnay-Rocquencourt (78), 1968 Le domaine des Grandes Terres, Marly (78), 1961 Le Belvédère, Paris 19, 1972

Ces documents permettent de mettre historiquement en perspective l'engouement actuel pour la production d'espaces dits partagés. Ils sont articulés avec les travaux de recherche sur l'histoire du logement collectif et des espaces communs résidentiels (Flamand, 2008; Haumont, Haumont, Raymond, 1971).

3. D'une catégorie de l'action au dispositif spatial : deux études de cas pour suivre le processus de mise en œuvre des « espaces partagés »

L'objet de recherche est une catégorie de l'action mouvante et émergente utilisée par certain·es professionnel·les ; je fais l'hypothèse que cette catégorie est synonyme de la production de dispositifs spatiaux d'un nouvel ordre, consacrés au « partage » (cf. chapitre 1).

Si l'« insertion prolongée » (Olivier de Sardan, 1995) dans le milieu restreint de l'ingénierie privée urbaine permet de contextualiser l'apparition de la catégorie de l'action « espaces partagés », la nature des activités de l'entreprise – multiplicité des thématiques, durée courte des missions – complexifie la construction d'un protocole d'enquête pour documenter la mise en œuvre de ces dispositifs spatiaux. Étudier la mise en œuvre des « espaces partagés » nécessite un suivi sur le temps long de projets urbains et de programmes immobiliers ainsi qu'un élargissement de l'enquête au-delà de la seule entreprise. Une observation participante au gré des missions n'est donc pas suffisante pour répondre à la problématique. Analyser la conception d'espaces dédiés au « partage », à l'intérieur d'un programme immobilier, voire souvent un projet urbain, nécessite de prêter attention aux processus de production résidentielle et ce, de manière spécifique et localisée :

comment la production d'espaces dits « partagés » par les professionnels étudiés (aménageurs, promoteurs et prestataires privés) s'articule-t-elle avec des dynamiques immobilières et des politiques urbaines spécifiques ?

Pour répondre à cette question, je fais le choix de croiser l'observation participante en entreprise avec une enquête de terrain portant sur deux études de cas : le secteur de la Prairie-au-Duc, dans la ZAC de l'Ile de Nantes et la ZAC de Bongraine à La Rochelle. L'enquête de terrain sur ces deux périmètres vise à examiner une catégorie de l'action émergente et floue – les « espaces partagés » – à travers les stratégies professionnelles localisées et spécifiques des aménageurs, promoteurs et prestataires privés.

3.1. Le choix de deux études de cas : le quartier de la Prairie-au-Duc à Nantes et la ZAC de Bongraine à La Rochelle

Comme indiqué précédemment, un des points de négociation dans le cadre de la thèse en Cifre est le choix des terrains (Biau et al., 2021). Cette question se double ici d'une incompréhension du bureau d'études qui m'engage sur ce que signifie « faire du terrain ». Certaines missions de La clé des villes Conseils nécessitent de « faire du terrain » dans un sens qui diffère du terrain de recherche tel qu'il est envisagé dans le cadre de la thèse. Au sens de l'entreprise – tel que j'ai pu l'expérimenter en tant que chargée de projets – « faire du terrain » repose sur des entretiens le plus souvent téléphoniques ou en visioconférence relativement concis[218], aux questions ciblées et informationnelles ; lorsqu'il y a une visite sur site, celle-ci est courte et ponctuelle. Le « terrain » s'apparente davantage à une phase initiale de diagnostic accéléré visant à comprendre les enjeux et acteurs en présence avant d'émettre des préconisations. Je dois donc négocier la réalisation d'une enquête de terrain qui dépasse ces contraintes, et ces impératifs de négociation participent au choix des études de cas.

3.1.1. Des missions de l'entreprise aux terrains

À l'issue des négociations, le compromis trouvé consiste à partir de certaines missions en cours de La clé des villes Conseils pour choisir les études de cas. En m'inscrivant dans la continuité des activités de l'entreprise, je m'engage à maintenir un travail secondaire *pour* l'entreprise[219] et je bénéficie également d'un accès facilité aux professionnels - aménageurs, promoteurs et prestataires privés. Ainsi, deux missions auxquelles je participe sont identifiées comme des postes d'observation intéressants puisqu'elles sont en lien avec le sujet de thèse : une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour l'aménageur de l'Ile de Nantes et une mission d'AMO au sein d'une équipe de conception urbaine pour l'aménageur Aquitanis à Aytré, près de La Rochelle. Par rapport aux

[218] La durée moyenne est d'environ une trentaine de minutes.
[219] Cela permet de superposer au maximum le temps consacré à la thèse et le temps consacré à l'entreprise.

autres missions de l'entreprise, elles présentent l'avantage de nécessiter des phases de « terrain » approfondies (dont la permanence rochelaise) et s'inscrivent dans la relative longue durée[220].

Une mission d'AMO « Nouveaux usages dans les opérations immobilières » pour l'aménageur de l'Ile de Nantes

La clé des villes Conseils est assistant à maîtrise d'ouvrage de la SAMOA, l'aménageur public de l'Ile de Nantes, depuis 2017, via un accord-cadre permettant de commander des prestations de nature différente[221]. Cette étude consiste à réaliser un état des lieux de tous les procédés proposés par les promoteurs immobiliers afin de « favoriser de nouveaux usages »[222] sur l'Ile de Nantes, en particulier sur le secteur de la Prairie-au-Duc, à l'ouest de l'île (cf. chapitre 1 et chapitre 4). Si une première phase d'ateliers et d'entretiens a lieu avant mes débuts dans l'entreprise, je participe en tant que stagiaire à une autre commande[223] de l'aménageur de l'Ile de Nantes sur l'élaboration d'une « maison des communs » pour un des futurs secteurs de l'Ile, le quartier République, en 2018-2019. Fin 2020, la SAMOA profite des derniers mois de l'accord-cadre pour lancer une mission d'actualisation de l'état des lieux réalisé pour la première fois en 2017-2018. L'objectif est alors de mettre à jour cette première enquête en confrontant les projets immobiliers prévus aux pratiques habitantes effectives, dans huit résidences dorénavant habitées[224]. Avec une autre collègue ayant participé à l'ensemble des études pour la SAMOA depuis 2017, je suis « chargée de projets » pour réaliser cette mise à jour de novembre 2020 à mai 2021. Nous présentons les résultats de cette étude lors du « comité des partenaires » de la SAMOA en novembre 2021, auprès d'une cinquantaine de professionnel·les de la production urbaine impliqué·es sur le territoire de l'Ile de Nantes. Je suis alors identifiée à leurs yeux comme une consultante, qui travaille pour la SAMOA. Ce statut a valeur de véritable « sésame » dans les échanges avec des promoteurs, syndics, notaires, géomètres ou AMO qui interagissent également avec l'aménageur local et pour qui l'Ile de Nantes représente un périmètre d'intervention privilégié. Cet atout me permet de négocier facilement un accès au terrain et notamment l'observation non participante d'« ateliers de travail » ou « évènements collectifs », organisés par des promoteurs et des prestataires privés pour les futur·es habitant·es.

[220] Elles correspondent toutes les deux à des « accords-cadres » avec des aménageurs publics, ce qui assure une durée de mission de plusieurs années alors que la plupart des missions ne durent que quelques mois.
[221] Elle fait partie des missions cruciales du La clé des villes Conseils, à la fois en termes de temporalité (accord-cadre de plusieurs années), de visibilité du commanditaire (un des aménageurs les plus médiatiques de France), de rayonnement de la mission (une des premières missions remportées sur les marchés publics alors que l'entreprise travaille auparavant davantage pour des opérateurs privés) et d'intérêts de l'équipe. Cette mission a été largement médiatisée et fait office de véritable carte de visite pour La clé des villes Conseils - elle est utilisée à plusieurs reprises comme une référence importante lors de concours et de réponses à des appels d'offres de l'entreprise.
[222] SAMOA, extraits du cahier des clauses techniques particulières, octobre 2016.
[223] Dans le cadre d'un contrat d'accord-cadre, des études supplémentaires peuvent être commandées par l'aménageur, selon ses besoins.
[224] Je participe à ces deux études.

Une mission de maîtrise d'œuvre urbaine, en tant que spécialiste « participation et programmation » pour l'aménageur d'une ZAC à La Rochelle

En 2020, La clé des villes Conseils fait partie d'une équipe de maîtrise d'œuvre, coordonnée par un bureau d'étude spécialisé dans le développement durable et aux côtés d'urbanistes, d'architectes et de paysagistes. Sélectionnée par l'aménageur Aquitanis, cette équipe est chargée de réaliser une mission de maîtrise d'œuvre urbaine[225] pour un projet d'aménagement, labellisé EcoQuartier : la ZAC de Bongraine, près de La Rochelle.

Parmi les objectifs de l'aménageur pour le quartier, les enjeux environnementaux occupent une place importante (cf. chapitre 4). Ils sont étroitement liés à l'intégration de la participation dans la conception et la gestion du quartier, sous différentes formes : généralisation d'habitat participatif, dispositifs de concertation à différentes étapes du projet, mise en place de « communs de quartier ». Ce terme désigne un équipement collectif mais privé de quartier – la Maison Bongraine – mais aussi des « espaces partagés » dans chaque îlot résidentiel, appelés les « Petites Serres » par l'aménageur.

La clé des villes Conseils occupe une position polyvalente au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre puisque l'entreprise est « chargé[e] d'élaborer et de mener la stratégie de participation citoyenne pour co-construire un morceau de ville au plus près des usages et de ses futurs habitants (…), pour anticiper et accompagner sa mise en fonctionnement »[226]. Ainsi, elle est associée à la programmation urbaine et immobilière de la ZAC, à l'élaboration des objectifs et des dispositifs de participation citoyenne et habitante (notamment la dimension participative dans le logement collectif), à la définition d'outils et de discours de communication autour du projet, mais aussi à l'élaboration de la future « gouvernance » du quartier ou encore aux animations et modalités d'occupation transitoire du site du projet.

Outre la permanence sur place, je prends aussi part aux réunions de l'équipe de maîtrise d'œuvre, qu'elles soient internes entre membres de l'équipe, avec l'aménageur commanditaire ou avec les promoteurs. Ces rencontres portent sur des thématiques variées : espaces publics, communication, participation des riverain·es et des futur·es habitant·es, organisation, logement, équipements et services du quartier. La programmation des « communs » du quartier, tels qu'ils sont nommés par l'aménageur, est un sujet récurrent, amené à travers différents objets : négociations avec les opérateurs immobiliers à propos de la conception des « Petites Serres » ou du futur équipement collectif privé du quartier, aménagement d'un « jardin partagé » sur une parcelle du futur quartier ou encore la rencontre avec un groupe de ménages à la recherche d'un terrain

[225] Comme défini dans un rapport de la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (Galibourg, 2007), la mission de maîtrise d'œuvre urbaine consiste à « proposer une démarche intellectuelle aboutissant à un projet [urbain] partagés » (p. 16). Cela passe par un travail de diagnostic, pour inscrire le projet développé dans son environnement « matériel et immatériel » (p. 16) puis il s'agit de « conceptualiser les ambitions de la collectivité, les mettre en scène sur le bout de territoire considéré, en soumettre les traductions spatiales au débat collectif » (p. 18). Un des documents centraux de la mission est ainsi le « plan guide », appelé parfois schéma d'orientation ou plan directeur, qui traduit spatialement le « parti pris d'ensemble » du projet urbain. Enfin, la mission de maîtrise d'œuvre urbaine peut aussi englober la production de documents spécifiques : études, dossiers techniques, traduction du projet dans les documents réglementaires existants, appui à la rédaction des cahiers de charges de cession aux promoteurs, appui à la réalisation de dossiers de financement, etc.

[226] Présentation de la mission sur le site internet de La clé des villes Conseils, consulté en novembre 2023.

pour installer un projet d'habitat participatif à La Rochelle. Comme je suis associée à cette mission depuis l'élaboration de l'offre et qu'elle aborde des réflexions autour d'espaces programmés pour être des « communs », celle-ci devient logiquement un terrain de la thèse.

Ces deux missions pour des aménageurs publics questionnent l'émergence et la mise en œuvre d'« espaces partagés » dans des projets urbains, à travers des rôles différenciés de La clé des villes Conseils : évaluation et prescription *a posteriori* dans le premier cas, accompagnement à la conception en amont dans le second. Des arguments propres aux caractéristiques des deux projets urbains qui constituent les études de cas s'ajoutent à ce facteur pragmatique du choix des terrains à partir des missions de l'entreprise.

3.1.2. Suivre le processus de production à travers deux projets urbains présentant des caractéristiques communes

Ces deux secteurs de projets constituent des études de cas intéressantes car ils disposent de caractéristiques communes (taille et programmation, présence « d'espaces partagés », contexte immobilier et politique) tout en présentant des degrés d'avancement différenciés : en cours de conception dans le cas rochelais et en fin de livraison dans le cas nantais (cf. tableau 4.2., chapitre 4).

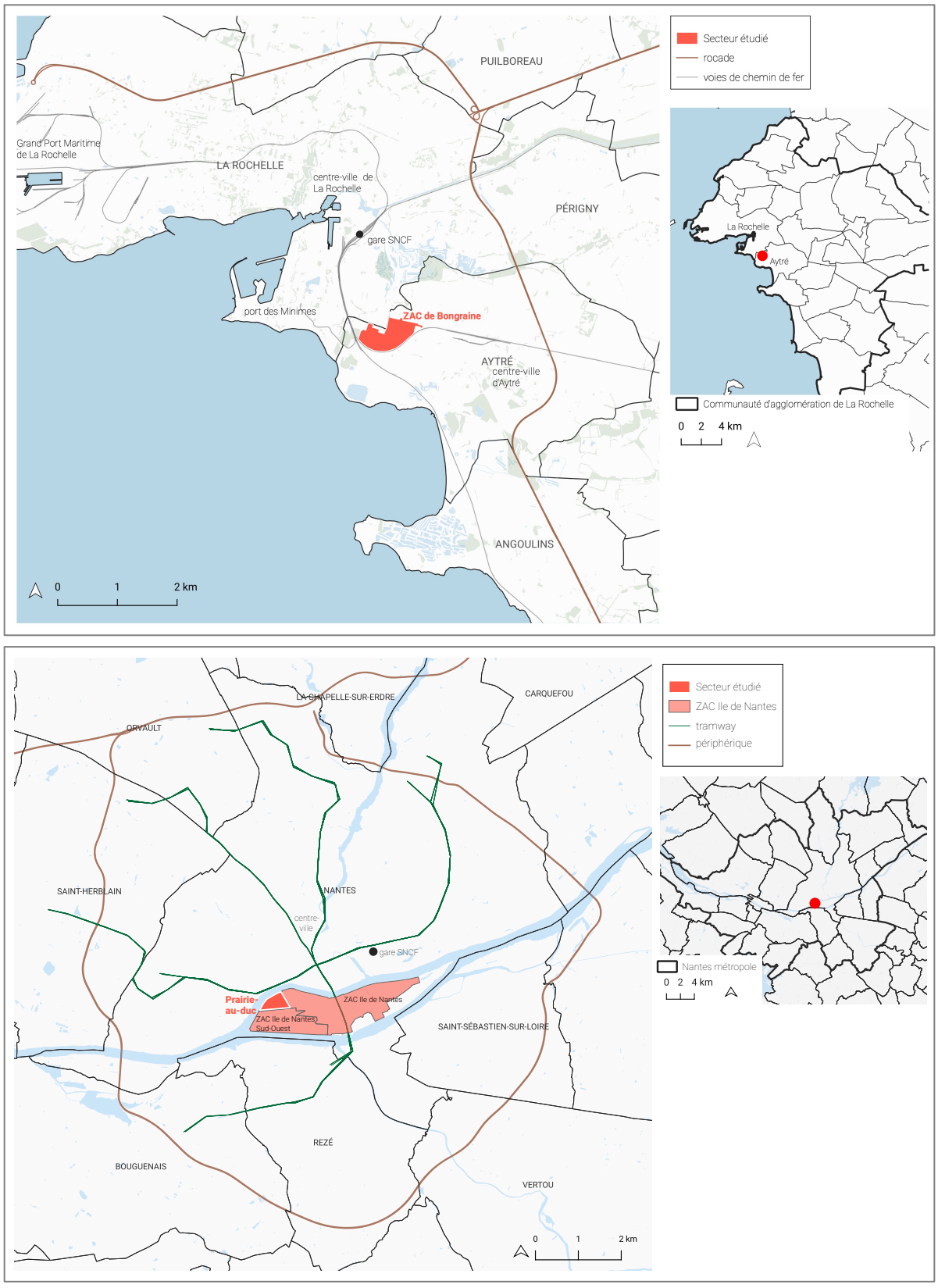
Des caractéristiques communes pour une comparaison « de proximité »

Les deux projets étudiés afin d'explorer le processus de production contemporaine des « espaces partagés » sont le secteur de la Prairie-au-Duc au sein de la ZAC de l'Ile de Nantes et la ZAC de Bongraine, à Aytré, commune limitrophe de La Rochelle. Ce sont des projets urbains de taille relativement similaire – une trentaine d'hectares – qui occupent une localisation centrale à l'échelle des agglomérations nantaises et rochelaises (Figure 2.4.). Ces larges emprises foncières en centres urbains sont des terrains anciennement industriels à Nantes et ferroviaires à La Rochelle. Les ZAC sont développées par des aménageurs publics en réponse à des politiques urbaines de production de logement, au sein de villes situées politiquement à gauche. Initiés au début des années 2010, ces projets font l'objet d'une programmation principalement consacrée au logement : 1400 nouveaux logements collectifs dans le quartier de la Prairie-au-Duc[227] et 800 pour le quartier de Bongraine. La programmation résidentielle répond à des objectifs de mixité sociale, qui se traduisent par une part imposée de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable ou sociale à la propriété – 50% de logements sociaux et abordables à Prairie-au-Duc, 33% de logements sociaux et 20% de logements en accession abordable à Bongraine. Chaque projet d'aménagement, à Nantes et à La Rochelle, est divisé en lots fonciers correspondant à des programmes immobiliers, où l'on peut retrouver une mixité de statuts d'occupation au sein du même programme. Comptant de 70 à 100 logements collectifs, ces ensembles immobiliers

[227] Le secteur de la Prairie-au-Duc dispose d'une programmation plus mixte que la ZAC de Bongraine, puisqu'y sont construits de nombreux commerces, bureaux et équipements culturels.

comprennent, en partie à Nantes et tous à La Rochelle, des « espaces partagés » - salles communes, terrasses, jardins partagés, etc.

Figure 2.4. – Carte de localisation des deux projets étudiés : des secteurs de développement urbain centraux. Réalisation : S. Dinh, 2025.



Les villes dans lesquelles sont localisées les études de cas, bien que de taille différente[228], font toutes les deux parties du secteur ouest de la France, très attractif démographiquement et dont les marchés immobiliers sont valorisés et en tension croissante[229] (cf. chapitre 4). Ainsi, de nombreux promoteurs aux profils variés souhaitent y développer des projets immobiliers compte tenu des niveaux de prix de vente et d'une demande soutenue. Les deux projets sont portés par des aménageurs reconnus, médiatisés et intégrés dans les réseaux professionnels nationaux ; les deux ZAC concentrent notamment des labellisations dites durables (EcoQuartier, Quartier Durable Nouvelle Aquitaine) et font partie de programmes nationaux leur permettant de bénéficier de subventions publiques, comme le Programme d'investissement d'avenir 4 (PIA4). Considérés comme des projets stratégiques ou « laboratoires »[230] par leurs collectivités respectives, ils constituent des projets-vitrine, vecteurs d'attractivité pour les deux villes et agglomérations concernées. En plus des professionnels ordinaires de l'aménagement - aménageurs et promoteurs immobiliers – les deux projets impliquent une ingénierie privée d'assistance à maîtrise d'ouvrage diversifiée.

Ainsi, la comparaison entre les projets nantais et rochelais s'apparente à une forme de « comparatisme de proximité » (Olivier de Sardan, 2001), c'est-à-dire de comparaison entre des cas relativement similaires :

> « Je défendrais plutôt le comparatisme de voisinage, de vicinalité, qui permet de voir, dans des situations comparables, ce qu'il y a de commun et de différent. Si on prend un village au Pérou, un au Sénégal et un en Inde du sud, la comparaison n'est pas très productive. Prendre trois villages au Sénégal m'intéresse déjà plus. Pour un tel comparatisme, il faut essayer de trouver des questions et des méthodes de recherche relativement analogues. Il y a tellement de variables dans nos terrains qu'il faut se donner un minimum de questionnements communs, aussi bien théoriques que pratiques » (Olivier de Sardan, 2001, paragr. 41).

Les caractéristiques communes entre les deux projets font néanmoins ressortir des approches différentes en termes de discours et de mise en œuvre quant aux « espaces partagés ». Plus qu'une comparaison terme à terme, l'enjeu est d'articuler l'analyse des deux terrains : comment faire en sorte qu'ils s'éclairent l'un l'autre et ne pas s'enfermer dans des catégories localisées des acteurs et projets étudiés (Barbier, 2015) ? Il s'agit d'autant moins d'une comparaison stricte que les deux projets présentent une différence majeure : leur degré d'avancement.

---

[228] En 2021, la commune de La Rochelle compte 78 500 habitant·es tandis que la ville-centre de Nantes en compte environ 320 000, soit 4 fois plus. Au niveau de l'agglomération, la communauté d'agglomération de La Rochelle environ 178 000 habitant·es en 2021 et Nantes Métropole presque 678 000, soit également presque 4 fois plus.

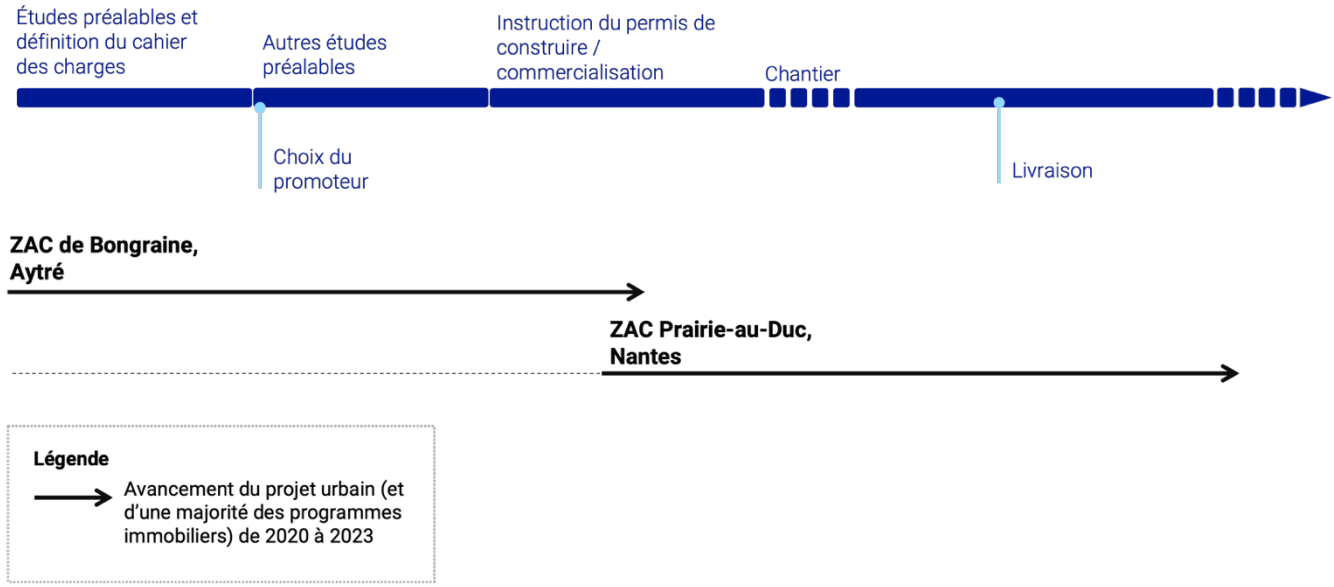
[229] Les populations des deux agglomérations croissent entre 2015 et 2021 de 1,2 % pour la métropole nantaise et de 1% pour l'agglomération rochelaise.

[230] La Prairie-au-Duc est qualifiée de « laboratoire urbain » par la SAMOA, dans ses documents de communication.

« Ce qu'il y a de commun et de différent »[231] : variations entre les deux études de cas

Un des intérêts majeurs de la mobilisation de ces deux cas d'études est qu'elle permet de retracer le processus de production des « espaces partagés » à travers un projet en cours de conception[232] au moment de l'enquête de terrain – la ZAC de Bongraine – et un autre quartier presque entièrement livré et habité – le secteur Prairie-au-Duc. Le recours à ces deux cas d'études dont les temporalités se juxtaposent a aussi le mérite d'inscrire l'analyse dans une durée compatible avec celle de la thèse[233] (Figure 2.5.).

Figure 2.5. – Chronologie schématique de l'avancement des deux projets d'aménagement. Réalisation : S. Dinh, 2024.



Ainsi, la combinaison de ces études de cas à des stades d'avancement différents constitue une méthode pour analyser un processus de production spatiale, depuis les intentions et objectifs poursuivis au moment des études urbaines, les choix effectués en termes de statut juridique, de conception architecturale, de bilan financier et de modalités de gestion jusqu'à l'observation des pratiques effectives dans les résidences d'ores et déjà habitées.

Indépendamment des temporalités des projets, une autre différence entre les deux terrains réside dans le rapport entre la commande publique de l'aménageur et les offres proposées par les promoteurs. La production de dispositifs « partagés » au sein de ces projets urbains, prévue ou effective, résulte de logiques distinctes de la part des deux aménageurs, entre logique incitative et

---

[231] Cf. la citation ci-dessus de J.-P. Olivier de Sardan.

[232] La conception se décompose en plusieurs étapes (dont certaines sont aussi renseignées par d'autres terrains nantais présentés par la suite) : études préalables, rédaction et soumission d'un cahier des charges à destination des promoteurs, choix de l'opérateur immobilier, études et ateliers préparant le dépôt du permis de construire, études parallèles sur la mise en œuvre des « espaces partagés », conception et plan-programmation, commercialisation des logements, chantier, etc.

[233] On aurait pu imaginer une observation participante qui suive un unique projet d'aménagement. Les durées moyennes de tels projets s'étendent cependant souvent sur une dizaine d'années entre les études préalables et les premières livraisons de bâtiments.

logique coercitive. À Nantes, des espaces et services « partagés » sont intégrés dans certaines résidences du quartier, à l'initiative des maîtrises d'ouvrage privées : terrasses, salle commune, buanderie, potager collectif… et à destination des habitants. Certains locaux en rez-de-chaussée du nouveau quartier sont qualifiés d'espaces à « intérêt collectif ». À La Rochelle, l'aménageur Aquitanis ne suggère pas : il impose la construction de locaux communs dans chaque programme immobilier ainsi que celle d'un équipement privé d'intérêt collectif destiné à tout le quartier. L'intervention de l'aménageur par rapport à la production de dispositifs de « partage » dans les résidences, plus ou moins coercitive, est aussi à analyser au prisme des rhétoriques variées qui sont utilisées : qualité du logement et contrepartie de la densité bâtie à Nantes, « communs » de quartier et participation à La Rochelle (cf. chapitre 4).

D'autres projets d'aménagement nantais, coordonnés par des aménageurs publics à Nantes, ont été ponctuellement intégrés à l'analyse afin de mieux souligner les spécificités du projet de l'Ile de Nantes par rapport au contexte local et d'approfondir la variété des rapports entre aménageurs et promoteurs. Ils ont été identifiés à travers deux critères : le fait de faire intervenir des professionnels communs avec le projet de la Prairie-au-Duc (promoteurs, syndics, prestataires privés) et le fait d'adopter des objectifs concernant la production de dispositifs « partagés » (Tableau 2.7.).

3.1.3. D'une analyse urbaine à une analyse immobilière

L'analyse de ces différentes étapes nécessite de passer d'une échelle urbaine – celle du projet d'aménagement – à une échelle immobilière – celle du programme immobilier. Sur les deux terrains choisis, je me concentre sur certaines opérations immobilières pour documenter finement le travail de mise en partage des espaces, au gré des recompositions entre commande publique, initiatives privées, circulation des idées et négociations entre aménageur, promoteurs et prestataires privés AMO (Tableau 2.6.).

Tableau 2.6. – Programmes immobiliers[234] étudiés au sein des deux projets urbains, 2023.

	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes	ZAC de Bongraine, La Rochelle
Caractéristiques des programmes immobiliers étudiés	**- Rivîle,** 187 logements en accession libre à la propriété, accession sociale et locatif social ; local et services de conciergerie, potager partagé, livré en 2018 **- Panoramik**, 100 logements en accession à la propriété et en locatif social, deux salles communes et un toit-terrasse partagé, livré en 2019 **- Le Phare de l'Ile**, 100 logements en accession sociale, libre et en locatif social, une buanderie, deux chambres d'amis et un atelier de bricolage, livré en 2019 **- Puzzle**, 100 logements en accession sociale et en locatif social, plusieurs locaux communs, une terrasse partagée, livré en 2020 **- Harmonîle**, 100 logements en accession sociale et en accession libre à la propriété, un local commun et une terrasse partagée, livré en 2022	- **Lot 1 de la ZAC**[235], 70 logements en accession abordable, en accession libre et en locatif social, une salle partagée, prévu pour être livré en 2026 - **Lot 2 de la ZAC**, 100 logements en accession libre à la propriété, « espaces partagés » aux usages non définis, prévu pour être livré en 2026

Au sein des deux périmètres de ZAC, la sélection de ces projets immobiliers s'explique par des raisons pragmatiques de faisabilité de l'enquête : il était difficilement envisageable de mener une analyse systématique et fine de tous les programmes immobiliers des deux projets. Ce choix d'opérations immobilières a aussi pris en compte les types de dispositifs spatiaux consacrés au « partage » et la diversité des niveaux de gamme vendus par les promoteurs, et donc la diversité des profils sociaux en termes de peuplement.

D'autres programmes immobiliers localisés dans l'agglomération nantaise, mais en dehors du périmètre de la Prairie-au-Duc, ont aussi fait l'objet d'analyses plus ponctuelles. Ils permettent de disposer d'informations supplémentaires à propos de résidences livrées et habitées et de faire varier des paramètres en matière de dispositifs prévus, d'échelle de projet et de localisation. Ils ont été choisis à l'aide d'une méthode de proche en proche : des prestataires privés assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) ou assistants à maîtrise d'usage (AMU)[236] et des syndics qui y travaillent interviennent aussi dans des programmes sur l'Ile de Nantes (Tableau 2.7.).

[234] Les noms des programmes ont été anonymisés.
[235] Au moment de l'étude, les noms commerciaux des programmes n'ont pas encore été choisis par les promoteurs ; ils sont désignés par le nom du lot foncier délimité par l'aménageur.
[236] Pour la définition de ce terme, voir chapitre 1, 1.3.

Tableau 2.7. – Projets urbains et programmes immobiliers étudiés dans l'agglomération nantaise, en dehors du périmètre du secteur de la Prairie-au-Duc

Caractéristiques des projets urbains étudiés	Caractéristiques des programmes immobiliers étudiés, au sein des projets urbains
- **ZAC République, Ile de Nantes** : différentes strates de gestion associées à des dispositifs mutualisés (venelles de passage, autoconsommation énergétique collective par panneaux solaires, stationnement, espaces partagés)	
- **ZAC Doulon Gohards, Nantes** : des parkings et services de mobilité, une salle commune et d'autres espaces et services partagés par macro-lot immobilier	
- **ZAC Pirmil les Isles, Rezé** : une réflexion sur des espaces, services et stationnement en commun à l'échelle du futur quartier et gouverné par une association syndicale libre (ASL)	
- **ZAC Charles Gauthier, Saint-Herblain** : des services et des espaces partagés par copropriété, un stationnement mutualisé entre plusieurs programmes immobiliers	- **Quadreum**, une centaine de logements en accession abordable et en accession libre à la propriété, nombreux services résidentiels (conciergerie, vélos partagés), terrasse partagée, livré en 2021
/	- **Metropolia**, sur l'Ile de Nantes mais en dehors de la ZAC étudiée, environ 300 logements aux statuts résidentiels variés, services et espaces partagés, livré en 2019
/	- **Les Sycomores**, situé au nord de la ville de Nantes, environ 300 logements aux statuts résidentiels variés, services et espaces partagés, livré en 2020

Malgré un choix des terrains en partie contraint, ce qui est courant dans le cadre du travail de thèse en Cifre (Citron, Maulat, 2014), l'enquête réalisée permet de mettre en place des méthodes complémentaires pour suivre la production de dispositifs consacrés au « partage » au sein des deux projets d'aménagement.

3.2. Des méthodes d'enquête complémentaires pour suivre la production de dispositifs du « partage », au gré des professionnel·les impliqué·es

Si une relative symétrie entre les deux terrains est visée en termes de méthode, le protocole d'enquête varie selon les spécificités des projets et des missions de l'entreprise. C'est d'abord la temporalité des projets qui influe sur les enquêtes de terrain : elle conditionne notamment l'identification ou la présence de certains types de professionnels. Les rôles respectifs que j'occupe dans les missions pour La clé des villes Conseils ont aussi une incidence sur le déroulement de l'enquête, puisqu'ils ont participé dans les deux cas à mon entrée sur le terrain (cf. *supra*).

L'enquête de terrain vise à retracer les différentes étapes de la production de dispositifs spatiaux dédiés au « partage » entre habitant·es, en fonction des stratégies des professionnel·les impliqué·es, selon l'avancement du processus. Pour cela, des méthodes variées sont employées : l'observation participante, *via* les activités de La clé des villes Conseils mais aussi hors de l'entreprise, permet de documenter les pratiques professionnelles autour des « espaces partagés » « en train de se faire » ; la réalisation d'entretiens semi-directifs avec des aménageurs, promoteurs, prestataires privés autres que l'entreprise impliqués dans les projets ainsi que la collecte de matériaux écrits produits par les professionnel·les étudié·es et l'analyse documentaire permettent d'accéder aux discours et d'analyser les logiques d'action.

Une analyse documentaire aux échelles urbaines et immobilières

La recherche s'est nourrie de l'analyse de documents relatifs au contexte urbain, historique et réglementaire de production des deux projets urbains. Il s'agit notamment de documents de planification (plan local d'urbanisme intercommunal, programme local de l'habitat) et de documents administratifs concernant les deux ZAC (rapport de présentation, programme des équipements publics et des constructions). Ce corpus est enrichi par l'observation participante, qui a permis tout au long de la convention Cifre, de recueillir des productions écrites internes de La clé des villes Conseils : documents de travail, notes intermédiaires et rapports finaux des deux missions, mais aussi des documents fournis par les aménageurs et promoteurs (études, guides, cahiers des charges).

À l'échelle des programmes immobiliers, plusieurs documents sont analysés de manière systématique et croisée : cahiers de consultation rédigés par les aménageurs, offres proposées par les promoteurs en réponse, documents de communication destinés à vendre les programmes immobiliers concernés et enfin, projets de règlements de copropriété et chartes. Dans certains cas, des pièces écrites permettent aussi d'avoir des renseignements sur les bilans de promotion, les prix envisagés et les plans architecturaux de l'opération.

Une observation selon différents degrés d'implication

Les observations menées sur les deux terrains prennent deux formes : d'une part, des observations participantes dans le cadre des deux missions pour l'entreprise, dans la continuité de mes rôles professionnels et d'autre part, des observations n'ayant pas de lien direct avec les activités de l'entreprise.

Les observations participantes réalisées en tant que chargée de projets pour l'entreprise sont des réunions et des ateliers de travail entre professionnel·les mais aussi plus rarement des évènements publics à destination des riverain·es ou de potentiel·les futur·es habitant·es. Ce mode d'observation est principalement utilisé sur le terrain rochelais. Le statut de « permanente » du projet rochelais me permet par exemple de participer à des ateliers de conception urbaine avec les promoteurs lauréats, des réunions sur la stratégie de participation autour du projet, des réunions

sur les modèles d'organisation et de gouvernance envisagés à l'échelle du quartier ou encore de préparer et animer un atelier sur l'habitat participatif. La présence prolongée sur site et au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre permet d'installer un lien de confiance, à travers des discussions informelles avec tous les acteurs impliqués dans le projet, cheffe de projet de l'aménageur comme promoteurs et collectivités. Je m'appuie donc sur l'expérience de cette permanence pour mener une ethnographie au cœur des discours, pratiques et interactions entre professionnel·les, dans un projet où les « espaces partagés » sont étroitement liés à la dimension participative. Lorsque je ne suis plus « la permanente » du projet, mon observation participante se restreint à certaines réunions thématiques, plus directement liées à mon objet de recherche : la programmation du futur équipement privé du quartier ; la conception et programmation des futurs « espaces partagés » du quartier ; la gestion et la gouvernance du futur quartier et notamment le projet d'une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) ; la stratégie de communication associée à la commercialisation des premiers logements, la participation dans la conception des logements collectifs ou le recrutement à venir d'un « assistant à maîtrise d'usage » pour le quartier.

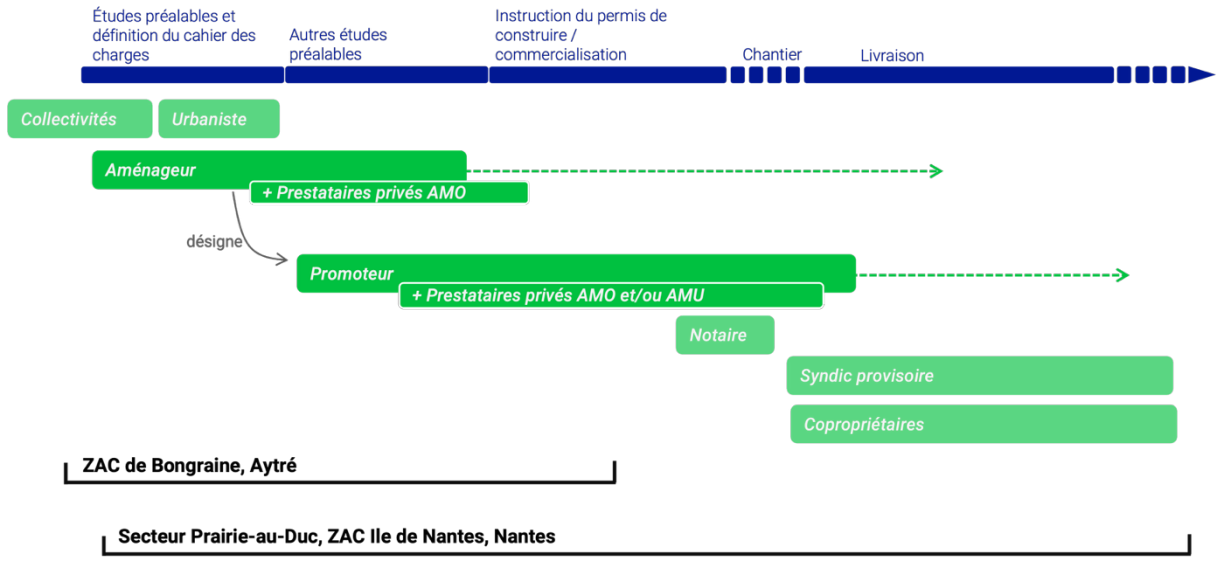
Les observations qui ne dépendent pas d'un rôle imposé par l'entreprise peuvent être des visites de projets immobiliers aux côtés de professionnel·les (aménageur, syndics), des ateliers pour des futur·es habitant·es animés par des professionnel·les de l'assistance à maîtrise d'usage. Hormis quelques ateliers organisés pour les futur·es habitant·es d'un programme à La Rochelle, ce type d'observations est surtout développé sur le terrain nantais. L'observation de rencontres entre habitant·es des résidences étudiées, sans accompagnement professionnel, est effectuée uniquement à Nantes ; j'ai l'occasion d'observer de manière ponctuelle les pratiques habitantes dans des espaces conçus comme des « salles communes partagées », dans les résidences nantaises Panoramik et Puzzle.

Des entretiens avec de multiples professionnel·les

Les entretiens permettent d'accéder au point de vue et pratiques des professionnel·les étudié·es : que révèle la production d'« espaces partagés » des rationalités et stratégies de ceux et celles qui font le logement collectif ?

Sur les deux terrains, le contexte du projet d'aménagement constitue notre périmètre d'enquête : les professionnel·les sur lesquels j'enquête et dont j'interroge les logiques d'action sont celles et ceux qui interviennent à l'intérieur de ce périmètre. Ces espaces résidentiels sont ici avant tout considérés non sous leur dimension architecturale mais comme une catégorie de l'action des professionnel·les qui ne dessinent pas les plans de l'immeuble et des logements : aménageur, promoteurs et prestataires privés AMO. Si l'enquête par entretiens vise d'abord ces trois types de professionnels, d'autres sont aussi interrogés à la marge pour documenter le suivi du processus de production spatiale, juridique et économique des « espaces partagés » dans le projet immobilier et le projet urbain : notaire, architecte urbaniste, agent·e en collectivité et syndics gestionnaires professionnels (Figure 2.6.).

Figure 2.6. – Chronologie schématique de la production d'une opération immobilière et des professionnels impliqués selon l'avancement du projet. Réalisation : S. Dinh, 2024.



Je construis une grille d'entretien qui est adaptée selon les types d'acteurs. Elle aborde les thématiques suivantes : présentation de la recherche ; fonctions occupées (présentation de l'entreprise/institution) et travail au quotidien ; développement des « espaces partagés » (facteurs explicatifs, exemples et description selon les étapes du projet) ; gestion et anticipation du fonctionnement des « espaces partagés ». Chaque entretien fait l'objet d'un compte-rendu réalisé après l'échange puis d'une retranscription intégrale.

Parmi les entretiens auprès des professionnel·les, quelques-uns ont un statut exploratoire : ils ont été réalisés dans le cadre de la mission pour la SAMOA, en binôme avec une collègue de La clé des villes Conseils. Ces entretiens sont alors effectués selon les pratiques de terrain de l'entreprise : la durée de l'échange est plus courte, les questions sont davantage descriptives et informationnelles que dans les entretiens réalisés par la suite, hors du cadre des activités de l'entreprise. Ces entretiens exploratoires permettent toutefois de détailler des situations particulières révélatrices de logiques professionnelles. Ils sont un moyen d'accéder facilement à des acteurs professionnels aux emplois du temps chargés, y compris les syndics. Ce sont des entretiens menés à deux voix, avec la directrice de projets, moi-même me présentant sous ma double casquette de chargée de missions et de doctorante. Les questions posées, les préoccupations et les réactions de la consultante ajoutent un autre niveau de discours, qui est intégré à l'analyse des interactions. Certain·es interlocuteur·rices, qui travaillent sur les programmes immobiliers étudiés spécifiquement, ont été rencontré·es à plusieurs reprises afin de disposer d'échanges plus longs et hors du contexte de la mission de La clé des villes Conseils.

Je réalise ensuite des entretiens approfondis auprès de professionnel·les impliqué·es directement dans les deux projets urbains étudiés. Ceux-ci portent sur le sens, les valeurs et les rationalités des professionnel·les ainsi que sur leurs pratiques à travers le récit d'exemples précis,

sur les terrains étudiés ou dans d'autres projets[237]. Ils impliquent une analyse fine des discours pour comprendre les stratégies des professionnel·les quant à la production « d'espaces partagés » : en réponse à quels enjeux sont-ils produits et à qui sont-ils destinés ? Ils ont pour but de mettre ces pratiques spécifiques en regard des transformations de leur profession et du contexte local de production urbaine. L'interviewé·e est d'abord interrogé·e en tant que porte-parole de l'entreprise ou de l'institution qu'il ou elle représente ou comme « consultant » (Olivier de Sardan, 2001) ; dans certains cas, l'entretien recouvre aussi une approche individuelle (trajectoire professionnelle et/ou résidentielle, représentations et pratiques individuelles) et empirique où l'enquêté·e devient « récitant » (Olivier de Sardan, 2001). Plusieurs entretiens ont pu être réalisés au sein d'une même entreprise ou d'une même institution, mais auprès de personnes occupant des postes ou travaillant sur des projets différents. Par exemple, j'ai conduit trois entretiens avec des salarié·es du promoteur Nantéa Promotion, deux responsables de programmes et un commercialisateur.

Pour finir, je réalise une dizaine d'entretiens avec des copropriétaires, impliqué·es dans la gestion des « espaces partagés » et habitant dans quatre résidences nantaises livrées[238]. Les questions posées portent sur les modalités de gestion des « espaces partagés » et les tâches à effectuer qui en découlent, pour les habitant·es impliqué·es dans l'animation ou la gestion des « espaces partagés » ; sur leur point de vue sur l'existence de ces espaces dans la résidence ; sur les usages prévus ou effectifs des espaces ; sur la cohabitation et les relations de voisinage dans l'immeuble ; sur leur parcours résidentiel et leur choix d'un quartier et d'un appartement neufs. Ces entretiens permettent de mettre à l'épreuve la notion de dispositif spatial dédié au « partage », en interrogeant la réception de ces espaces par une partie des habitant·es.

[237] Ce qui permet notamment d'identifier des programmes immobiliers livrés qui sont susceptibles d'alimenter le terrain nantais.

[238] Cela n'a été possible que sur le terrain nantais compte tenu du calendrier du projet rochelais. Les habitant·es rencontré·es ne constituent pas un échantillon représentatif de la population des immeubles étudiés.

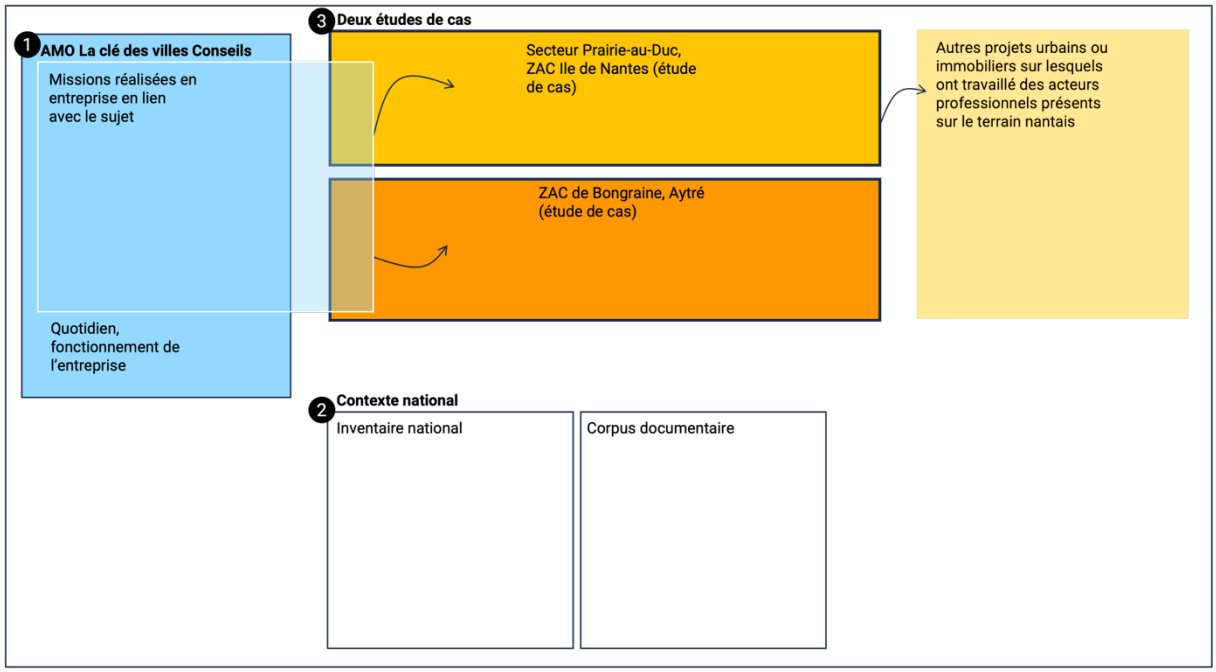
Tableau 2.8. – Synthèse des entretiens réalisés pour les deux études de cas
En gras, les types de professionnels qui sont au cœur de la recherche. En nombre d'entretiens réalisés. Pour le détail, voir annexe 2, tableau des entretiens.

En nombre d'entretiens réalisés	**Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes**	Autres ZAC / projets nantais	**ZAC de Bongraine, La Rochelle**
Collectivités (techniciens ou élus)	1	-	2
Aménageur	**3**	**2**	**3**
Promoteurs	**5**	**4**	**5**
Prestataires privés AMO ou AMU	**7**	**2**	**1**
Notaire	1	-	-
Syndics	3	2	-
Copropriétaires habitants	11	-	-
Total	**31**	**10**	**11**

Conclusion

Ce chapitre, consacré aux méthodes mises en place au cours de la thèse, éclaire le chapitre précédent puisque la construction de l'objet de recherche est liée aux conditions de l'enquête. Le récit du contexte de la recherche retrace un affranchissement progressif des contraintes inhérentes à la thèse en Cifre et les moyens mis en œuvre pour déployer une enquête *dans* l'entreprise mais aussi des enquêtes de terrain *à partir* de missions de l'entreprise et *en dehors*. Un protocole a été construit, en articulant des formes variées de production de données (Figure 2.7.).

Figure 2.7. – Des matériaux variés et complémentaires
Réalisation : S. Dinh, 2024



Des opérations de recherche ont été mises en place pour collecter des données variées. Une démarche d'observation participante au sein du cabinet de conseil La clé des villes Conseils, qui accompagne la mise en œuvre d'« espaces partagés » résidentiels dans des projets d'aménagement et immobiliers dans plusieurs grandes villes françaises, donne accès à des matériaux ethnographiques collectés sur le temps long, de 2018 à 2023. Partant de cette ethnographie, des procédés de recensement (inventaire national de programmes immobiliers récents avec « espaces partagés » et constitution d'un corpus documentaire) visent à objectiver l'objet de recherche au travers d'un effort de quantification. Enfin, deux études de cas ont été mises en œuvre en combinant des observations mais aussi des entretiens auprès de professionnel·les et, de manière secondaire, d'habitant·es copropriétaires. Les deux études de cas, le secteur Prairie-au-Duc à Nantes et la ZAC de Bongraine à La Rochelle, visent à décrire finement les différentes étapes du processus de production de projets urbains et immobiliers comprenant des « espaces partagés », et de mettre en évidence le travail de « mise en partage » au sein d'opérations immobilières spécifiques.

Ainsi, l'immersion professionnelle au sein d'un petit cabinet de conseil en urbanisme, les deux études de cas et le cadrage quantitatif constituent des méthodes diversifiées mais complémentaires. Celles-ci composent *in fine* un protocole permettant de saisir un « objet chaud », dont l'identification et la problématisation reposent sur un parti pris ethnographique et inductif.

Ce protocole méthodologique global se déploie finalement à plusieurs échelles d'analyse – nationale, métropolitaine, urbaine[239], immobilière. L'objet de recherche est ainsi étudié à travers différents volets d'enquête : l'enquête vise d'abord à comprendre l'émergence nationale d'une « catégorie de l'action » dans les discours professionnels (cf. chapitre 1) mais aussi dans la réalisation de programmes immobiliers récents (cf. chapitre 3) ; puis l'analyse de la mise en œuvre d'un dispositif spatial dédié au « partage » éclaire les stratégies et pratiques professionnelles aux échelles urbaine et immobilière.

[239] En considérant l'échelle du projet d'aménagement, que l'on peut aussi qualifier d'échelle du quartier.

Chapitre 3. Des dispositifs spatiaux consacrés au « partage » au sein d'offres immobilières variées

Introduction

Les « espaces partagés » sont une catégorie de l'action émergente de professionnel·les de la production immobilière et urbaine. Outre leur mobilisation dans des discours, ils sont conçus et intégrés dans des programmes immobiliers, qu'ils participent à caractériser. À Nanterre, à proximité de la Défense, le promoteur Woodeum débute la commercialisation du programme « Flora » en 2022 : 88 logements, dont certains sont vendus en accession libre, d'autres en accession à des prix maîtrisés et dont une partie est destinée à des logements locatifs sociaux et intermédiaires, 1700 mètres carrés dédiés à des bureaux, 700 mètres carrés de commerces. Le promoteur, spécialisé dans la construction « bas carbone » et filiale du groupe national de promotion Altarea[240], valorise dans la brochure de vente le mode de construction de l'immeuble – en bois massif – mais aussi l'architecture des logements et la présence d'un « jardin gourmand » dans l'entrée de la résidence et d'une « terrasse plein ciel pour tous », au 8ème étage[241]. Construit au sein du périmètre de la ZAC des Groues, encadré par un règlement urbain spécifique, le programme est aussi le résultat d'un appel à manifestation d'intérêt à l'initiative de l'aménageur, l'établissement public local Paris La Défense. En 2016, ce dernier lance « Play Groues », un appel à projets visant à sélectionner des promoteurs, notamment sur leur « capacité à innover »[242] et dont le programme « Flora » du promoteur Woodeum est un des lauréats.

Ce chapitre s'emploie à mettre en rapport les « espaces partagés » et les opérations immobilières dans lesquelles ils sont conçus et intégrés. Quelles sont les caractéristiques des programmes immobiliers contemporains comprenant des « espaces partagés », en matière de taille, de peuplement visé et de formes urbaines ? En quoi les « espaces partagés » participent-ils à qualifier une offre immobilière spécifique ? Dans les années 1970, les travaux de C. Topalov sur les promoteurs immobiliers soulignent comment les caractéristiques de la localisation et les impératifs de captation des surprofits de localisation impliquent une logique de différenciation des offres immobilières de la promotion, y compris en proposant des « prestations annexes au logement » (Topalov, 1974, p. 215). Comme le montrent des auteurs et autrices s'inscrivant dans le champ de

[240] L'entreprise qui se décrit comme « un promoteur engagé » a rejoint le groupe national de promotion Altarea en 2023. D'après le site internet de Woodeum, consulté en janvier 2025, URL : https://www.woodeum.com/nous-connaitre

[241] Woodeum, brochure de commercialisation du projet Flora, 2022.

[242] EPADESA-Paris La Défense, « Les Groues : l'EPADESA lance une opération majeure pour Nanterre et Paris La Défense », communiqué de presse, 25 avril 2016. Il est notamment précisé que « l'innovation devra être au cœur de la démarche, s'inviter dans tous les aspects du futur quartier : les socles d'immeubles, les logements, la mutualisation des services, la mobilité notamment ».

la sociologie économique (Callon et al., 2013; Cochoy, Dubuisson-Quellier, 2000; Coulondre, 2017), les biens sont différenciés entre eux à travers un travail de *qualification,* qui informe également sur le type de clientèle visée.

Outre cette analyse de la qualification des produits immobiliers résidentiels[243], il s'agit ici d'interroger les contextes dans lesquels ces ensembles immobiliers avec des « espaces partagés » sont produits. Comprendre ces « espaces partagés » contemporains, à la fois leur émergence et leurs spécificités, implique d'analyser les types de programmes immobiliers concernés, mais aussi les logiques de production de ces ensembles immobiliers. Par « logiques de production », j'entends le contexte territorial, les conditions de production immobilière et les stratégies des acteurs professionnels impliqués qui président à leur conception, en particulier les promoteurs immobiliers. Je mobilise donc dans ce chapitre des travaux sur la production urbaine et immobilière afin de souligner les spécificités de l'offre immobilière analysée, en termes de types de produits (Hincker Jourdheuil, 2019; Neagu, 2020b) et de contextes de production (Idt, 2023; Orillard, 2018; Pollard, 2018; Trouillard, 2014b).

Pour explorer ces questionnements, une étude contextualisée des projets immobiliers concernés s'impose, reposant sur l'inventaire réalisé à l'échelle nationale. Les « espaces partagés » ne sont pas répertoriés dans les bases de données nationales portant sur la production de logements neufs[244]. Cette absence de données m'a amenée à élaborer un inventaire d'opérations immobilières comprenant des « espaces partagés » (cf. chapitre 2, annexe 1). Dans une logique similaire aux travaux sur des produits immobiliers spécifiques, qui ne constituent pas une catégorie immobilière identifiée dans les bases, comme les « résidences fermées » (Madoré, 2003), les tours d'habitation (Mollé, Appert, Mathian, 2019) ou les résidences dites intergénérationnelles (Torres, 2020), un travail de recensement a été effectué « à la main » pour quantifier, qualifier et localiser les produits immobiliers analysés. Les variables de la base de données ont été renseignées en croisant plusieurs sources : brochures de commercialisation[245] et lettres d'information sur les projets en cours de construction élaborées par les promoteurs immobiliers, documents de communication édités par les aménageurs (journal ou lettre d'information du projet d'aménagement), sites internet des

[243] Cette analyse sera approfondie dans les chapitres 4 et 5, où j'étudie l'élaboration des offres immobilières par les promoteurs immobiliers.

[244] Ces bases recensent des informations sur le nombre de logements par programme, les types d'acheteurs, de vendeurs, les surfaces et les types de logements ou encore le prix moyen au mètre carré mais aucune ne donne d'information sur les espaces intermédiaires ou parties communes de l'immeuble, sur les « prestations annexes », équipements et services intégrés dans les immeubles résidentiels, en plus du logement. Sur ce point, le registre national des copropriétés contient davantage d'informations sur l'immeuble et ses parties communes en tant que telles ; il porte non pas sur le logement neuf mais sur les copropriétés existantes, récentes ou anciennes d'un territoire donné. Il n'est cependant pas en libre-accès et ne présente pas un taux de remplissage très important.

[245] Les brochures ont été collectées de manière systématique mais il s'est avéré difficile de récupérer celles des programmes les plus anciens. Par ailleurs, elles ne sont pas systématiquement datées ; les dates sont indiquées lorsque l'information est communiquée par le promoteur.

architectes ou prestataires privés impliqués[246]. La recherche de données factuelles a donc été couplée à une analyse lexicale des rhétoriques associées aux projets par les différents professionnels et en particulier les promoteurs immobiliers. Certains programmes recensés ont aussi pu être visités et photographiés, selon les opportunités rencontrées durant la période de thèse, ce qui permet de confronter les discours promotionnels avec la matérialité des formes urbaines produites et une approche sensible aux contextes territoriaux dans lesquels s'insèrent les produits immobiliers étudiés.

Après avoir présenté les caractéristiques générales des programmes immobiliers recensés, j'expliquerai dans une première partie du chapitre les critères de classification et les résultats d'un travail typologique à partir de l'inventaire national (1). Si les opérations immobilières ont des profils relativement contrastés – en matière de types « d'espaces partagés », de degré d'implication habitante et de rhétorique associée –, elles possèdent néanmoins des points communs : elles constituent une offre immobilière distinctive, produite dans des contextes concurrentiels. La seconde partie du chapitre visera à caractériser les contextes de production de ces segments de marchés résidentiels, à partir d'une analyse de la géographie de l'inventaire à l'échelle urbaine (2).

1. Des programmes immobiliers avec « espaces partagés », entre résidences avec services et démarche participative : une catégorisation à partir de l'inventaire national

Avant de proposer une catégorisation des programmes immobiliers recensés dans l'inventaire national, il importe d'abord d'en donner les caractéristiques d'ensemble – en termes de taille et de programmation résidentielle – et de les mettre en parallèle des évolutions générales de la promotion résidentielle, en mobilisant une revue de la littérature récente (sur les années 2010-2020).

1.1. Des programmes de taille importante, à destination de clientèles variées ? Caractéristiques générales des programmes immobiliers recensés

À partir d'un travail de recensement effectué entre août 2020 et mars 2023, l'inventaire national compte 269 programmes immobiliers identifiés en France métropolitaine, livrés entre le début des années 2010[247] et le milieu des années 2020[248]. Différentes informations ont été collectées

[246] Tous les sites des entreprises d'architecture ou de conseil consultés comprennent une section consacrée à la présentation des missions réalisées. Le degré de détail des informations diffusées peut varier mais ils peuvent s'avérer être des sources importantes d'information sur les « espaces partagés » étudiés.
[247] Une opération livrée en 2010 a été recensée à La Rochelle.
[248] La date de livraison est effective pour les programmes existants et habités ; pour ceux qui sont encore en projet, elle correspond à une date prévisionnelle qui est très souvent susceptible d'être retardée et décalée dans le temps. La

par programme recensé (Annexe 1)[249], dont le nombre total de logements, les types de logements[250] et la superficie de l'emprise foncière[251].

1.1.1. Une majorité de grands programmes caractérisés par des formes urbaines compactes

Sur l'ensemble de l'inventaire national, la taille moyenne d'un programme est de 120 logements, tandis que la médiane est de 96 (Figure 3.1.). À titre de comparaison, le nombre moyen de logements par opération immobilière résidentielle est de 50 logements en Île-de-France en 2020 (Trouillard, 2022)[252]. Les programmes recensés se caractérisent donc par un nombre important de logements par opération[253].

majorité des programmes recensés ne sont pas encore livrés ou sont en cours de livraison dans la première moitié des années 2020.

[249] Toutes les informations citées n'ont pas pu être renseignées pour tous les programmes, notamment du fait des degrés d'avancement variés des projets recensés.

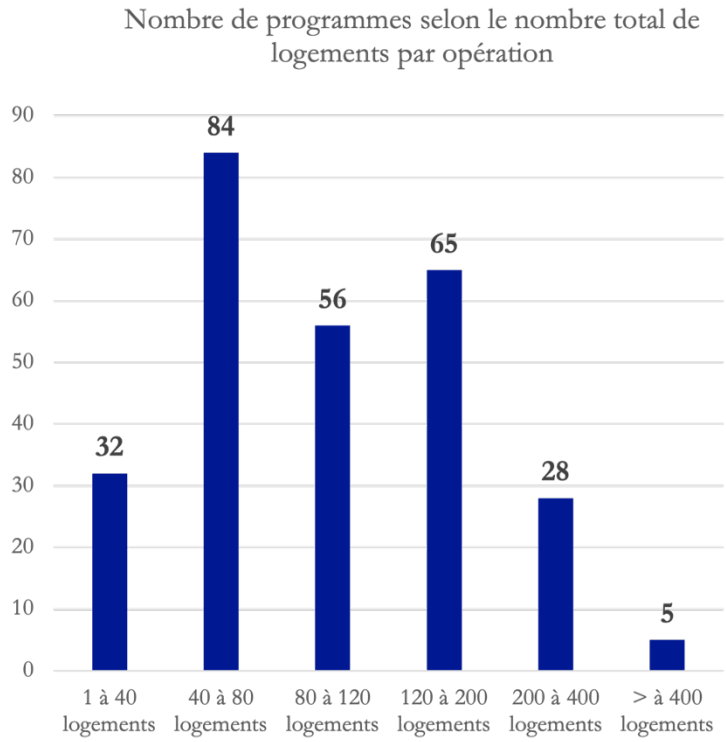
[250] En distinguant logements vendus en accession libre, en accession sociale ou abordable et logements locatifs sociaux.

[251] Précisons toutefois que les données disponibles sur les emprises foncières des opérations recensées sont peu fiables ; elles reposent sur une identification à la parcelle des projets immobiliers dont les périmètres ne sont pas toujours clairs, au moment de leur géolocalisation.

[252] E. Trouillard montre que les programmes collectifs en Ile-de-France comportent un nombre moyen de logements par opération de plus en plus important depuis le début des années 2000 : la taille médiane des opérations est passée de 35 logements par opération au début des années 2000 à 45 logements en 2012 (Trouillard, 2014, p. 179). Un rapport publié en 2022 par l'Institut Paris Région, écrit par E. Trouillard, s'appuie sur l'exploitation des données de la base GRECAM de 2000 à 2020 et confirme cette augmentation de la taille des opérations de logements collectifs de la promotion privée en Ile-de-France.

[253] Sur 269 programmes, seuls 50 programmes (soit 18% des programmes recensés) ont un nombre total de logements inférieur à la moyenne francilienne.

Figure 3.1. – Un nombre élevé de logements par opération.
Source : données de l'inventaire réalisé à l'échelle nationale, 269 programmes livrés (ou prévus pour être livrés) entre 2010 et 2026.



Ce nombre élevé de logements peut impliquer une forte densité bâtie, mais ce n'est pas toujours le cas, car certaines opérations ont été bâties sur de très grandes emprises foncières[254]. La superficie moyenne des opérations est de presque un hectare (0,8 ha)[255], avec des superficies d'opérations jusqu'à plus de 7 hectares, pour le projet « Esprit 24 », 282 logements développés par les promoteurs Sogeprom et Demathieu Bard sur un secteur de la ZAC Village des Médias à Dugny (93).

Les tailles importantes de projets immobiliers privés sont à analyser dans un contexte de montée en puissance des promoteurs privés dans la production urbaine. En Île-de-France, des projets immobiliers privés de plusieurs hectares se multiplient depuis les années 2010 (Idt, 2020). Des architectes et urbanistes associent cette évolution à l'avènement du « macro-lot », qui désigne une emprise foncière sur laquelle s'« associent plusieurs maîtres d'ouvrage pour la réalisation d'un même ensemble composé de plusieurs programmes de nature différente, avec ou non plusieurs architectes » (Lucan, 2012, p. 75). Le macro-lot répond certes à des objectifs de mixité

[254] Le projet comptant le plus de logements, Oasis Parc (690 logements), n'est ainsi que le 11ème projet le plus étendu en termes de superficie au sol. Les projets les plus étendus ne correspondent pas nécessairement aux projets comptant le plus de logements ; certaines opérations comme « Terres de Laya », un projet de 74 logements construits sur 5 hectares dans la ZAC Ecohameau des Granges ou La Tour de Salvagny, 54 logements sur 7 hectares ont des densités bâties moindres. Ces deux projets sont développés par le grand promoteur Bouygues Immobilier, en extension urbaine de petites communes : la Motte-Servolex, commune limitrophe de Chambéry en Savoie et La-Tour-de-Salvagny, commune de la métropole lyonnaise.
[255] En prenant en compte les précautions énoncées ci-dessus à propos des données sur les emprises foncières.

programmatique, de diversité architecturale, mais surtout à un impératif de rationalisation et d'accélération des chantiers, grâce à la réalisation d'économies d'échelles pour les maîtrises d'ouvrage privées. Celles-ci ne produisent pas d'espaces ou d'équipements publics, mais peuvent impliquer une mise en commun de certains éléments de programme comme le stationnement ou les espaces extérieurs. Alors que les frontières entre échelle immobilière et échelle urbaine tendent à se brouiller, l'échelle du macro-lot symboliserait un « point d'équilibre entre un aménagement public qui se dessaisit d'une partie du risque d'aménagement et la promotion privée, désireuse d'élargir son échelle d'intervention pour massifier sa production et sécuriser ses activités » (Citron, 2016, p. 310).

Le nombre important de logements par programme peut se matérialiser par des formes urbaines compactes, caractérisées par des immeubles de grande hauteur[256], une forte épaisseur des bâtiments et une taille réduite des espaces extérieurs (Figure 3.2.). Cela rejoint les constats qui sont faits dans certains grands projets urbains, où les formes des opérations immobilières privées tendent à épouser le « gabarit » architectural, c'est-à-dire les limites spatiales réglementaires applicables à une parcelle donnée (Piganiol, 2017)[257].

[256] Si la question de la hauteur n'est pas centrale dans les débats français autour de la conception du logement, des travaux affirment le « retour de l'habitat vertical », en lien avec des politiques urbaines de densification le long des axes de transport en commun en Europe depuis les années 2000, y compris en France (Mollé, Appert, Mathian, 2019).
[257] M. Piganiol évoque une « architecture gabaritaire » lorsqu'elle décrit les opérations immobilières de la ZAC Clichy-Batignolles à Paris (Piganiol, 2017). Elle précise que cette pratique n'est pas nouvelle et aurait été développée dès les années 1980, notamment par les architectes Herzog et de Meuron (Lucan, 2012 *in* Piganiol, 2017).

Figure 3.2. – Des formes urbaines compactes ? Exemples parmi les programmes recensés dans l'inventaire comptabilisant le plus de logements

Légende et source : en haut, à gauche et à droite : le programme Smartseille, 450 logements sur 1,9 ha (photographie personnelle, 2023 / Eiffage Immobilier) ; en bas à gauche, le programme Follement Gerland, Lyon, 640 logements sur 1,4 ha (Le Moniteur, 2017) ; en bas à droite, le programme Oasis Parc, Lyon, 690 logements sur 4 ha (Atelier Roche, Architectes et urbanistes associés).

1.1.2. Des propriétaires occupants et de la mixité sociale programmée

Pour chaque programme recensé, des informations sur les types de logements produits ont été récoltées lorsqu'elles étaient disponibles. Sont détaillés le nombre de logements vendus en accession libre, en accession abordable ou sociale[258] et le nombre de logements locatifs sociaux[259]. 63 % des programmes recensés (169) sont composés uniquement de logements vendus en accession à la propriété, en accession libre ou abordable. Parmi eux, les deux tiers (113) sont

[258] L'accession abordable désigne les logements vendus à des prix encadrés *a priori* moindres par rapport à l'accession libre, avec des définitions spécifiques selon les politiques locales, *a priori* destinés aux propriétaires occupants et/ou sous conditions de ressources, avec des clauses (Annexe 1). L'accession sociale recouvre les logements vendus en PSLA, usufruit locatif social ou plus récemment en bail réel solidaire.

[259] Sont inclus dans cette catégorie les logements locatifs intermédiaires (LLI), même s'ils ne font en 2024 pas partie des logements comptabilisés au titre de la loi SRU, comme du logement locatif social. Sont aussi comptées les résidences avec services (senior, étudiante, intergénérationnelle).

intégralement vendus en accession libre. Les dispositifs d'accession dite abordable ou maîtrisée, dont les modalités d'application varient selon les territoires, visent à favoriser des acquéreurs occupants (et non investisseurs)[260], qui s'installent dans leur logement en résidence principale. D'autres dispositifs d'accession sociale à la propriété permettent de cibler encore plus précisément les ménages primo-accédants, qui peuvent bénéficier de politiques de soutien à l'accession à la propriété, comme le prêt social location accession (PSLA) ou plus récemment le bail réel solidaire. 100 programmes, soit presque 40 % des programmes de l'inventaire, intègrent une part de logements locatifs sociaux, produits par les promoteurs en VEFA-Hlm ou réalisés en partenariat avec des bailleurs sociaux. Cette part peut être importante dans les programmes qui comprennent des résidences avec services[261].

Si ces informations ne suffisent pas à qualifier socialement le peuplement des opérations immobilières, elles pointent la relative diversité des types de logements produits, et par conséquent celle de la clientèle cible des programmes recensés, qui ne correspond pas à un segment de marché unique. Cette diversité peut s'expliquer en partie par les obligations réglementaires qui s'imposent aux promoteurs, en particulier dans des contextes de ZAC qui s'apparentent souvent à des « quartiers de mixité sociale programmée » (Cayouette-Remblière, 2020) (cf. *infra*). Précisons également que ces pourcentages ne donnent en l'état pas d'indice sur la manière dont la mixité des types de logements se matérialise spatialement ; plusieurs travaux ont montré que la conception à l'échelle du lot immobilier pouvait reproduire des mécanismes de distanciation sociale : répartition entre différents bâtiments ou cage d'escalier, séparation des entrées (Gimat, Pollard, 2016; Hincker Jourdheuil, 2019; Piganiol, 2021).

Les produits recensés s'adressent *a priori* principalement à des ménages occupants aux profils sociaux relativement variés, comme le montre la part importante de ventes via des dispositifs d'accession abordable ou sociale à la propriété, pour lesquels les prix de vente sont plafonnés. Une analyse systématique des prix de vente n'a pas pu être menée, ce qui empêche de préciser les gammes de prix pratiquées. Il est toutefois possible de détailler davantage les clientèles cibles des promoteurs en considérant les discours promotionnels portés sur l'opération et en prenant en compte la localisation des programmes, ce qui sera développé dans la seconde partie du chapitre.

[260] Au sein de la vente des promoteurs aux particuliers, deux canaux se distinguent, selon les statuts d'occupation : la vente à destination des propriétaires occupants et celle à destination des investisseurs (Neagu, 2020b). Portée par une succession de dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif dans le neuf (Quilès-Méhaignerie, Périssol, Besson, Robien-Boloo, Scellier, Duflot, Pinel, etc.), une part importante de la production neuve vise des ménages investisseurs (Vergriete, 2013).

[261] Par exemple, 94 logements dans le cas d'une résidence senior intégrée au programme Arborescence (sur 123 logements au total) ou 130 logements étudiants au sein du projet du Square Saint-Louis à Bordeaux (par rapport à un total de 250 logements).

1.2. Des « espaces partagés » au sein de programmes immobiliers particuliers : mode d'emploi d'une catégorisation

Les programmes identifiés dans l'inventaire sont en majorité des opérations immobilières de taille importante, en termes de nombre de logements. Ils peuvent être denses et caractérisés par des formes urbaines compactes et hautes. Produits par des promoteurs immobiliers, les programmes recensés s'adressent *a priori* à une clientèle relativement diversifiée en termes de profils sociaux ; une part d'entre eux présentent une mixité de types de logements, entre accession et location sociale et intermédiaire.

Ces caractéristiques générales ne doivent cependant pas occulter la diversité des programmes intégrant des « espaces partagés ». Il s'agit à présent d'en construire une typologie, envisagée ici comme une « production intermédiaire plutôt que comme un résultat, comme une étape d'analyse plutôt que comme une forme finale » (Demazière, 2013) afin de décrire, organiser et classer les informations de l'inventaire.

Trois catégories de programmes ont été dégagées, à partir des caractéristiques des « espaces partagés » proposés (fonctions programmées, nombre et diversité d'espaces programmés) ; du degré d'implication attendu de la part des habitant·es dans la conception et la gestion[262] et d'une analyse lexicale du vocabulaire employé dans les brochures de vente.

Avant de décrire ces trois catégories, je précise d'abord les critères explicatifs de la classification adoptée.

1.2.1. Caractériser les « espaces partagés » par programme immobilier : fonctions, nombre et diversité

Dans les programmes répertoriés dans l'inventaire, des fonctions sont assignées aux « espaces partagés » prévus[263] : « terrasse », « potager », « chambre d'amis », « buanderie », « salle », « salle de sport », « conciergerie ou maison de quartier », « coworking », « atelier de bricolage ou de réparation de vélos », « véhicules partagés ». (cf. chapitre 1). Pour chaque programme, j'ai indiqué une quantité par fonction ; cette description « quantitative » des espaces partagés permet d'assigner à chaque programme un nombre total « d'espaces partagés » prévus et un indicateur de la diversité « d'espaces partagés » (correspondant au nombre de fonctions différentes prévues)[264]. Par exemple, la résidence Flora évoquée plus haut compte une « terrasse » et un « potager ». Comme cela a été

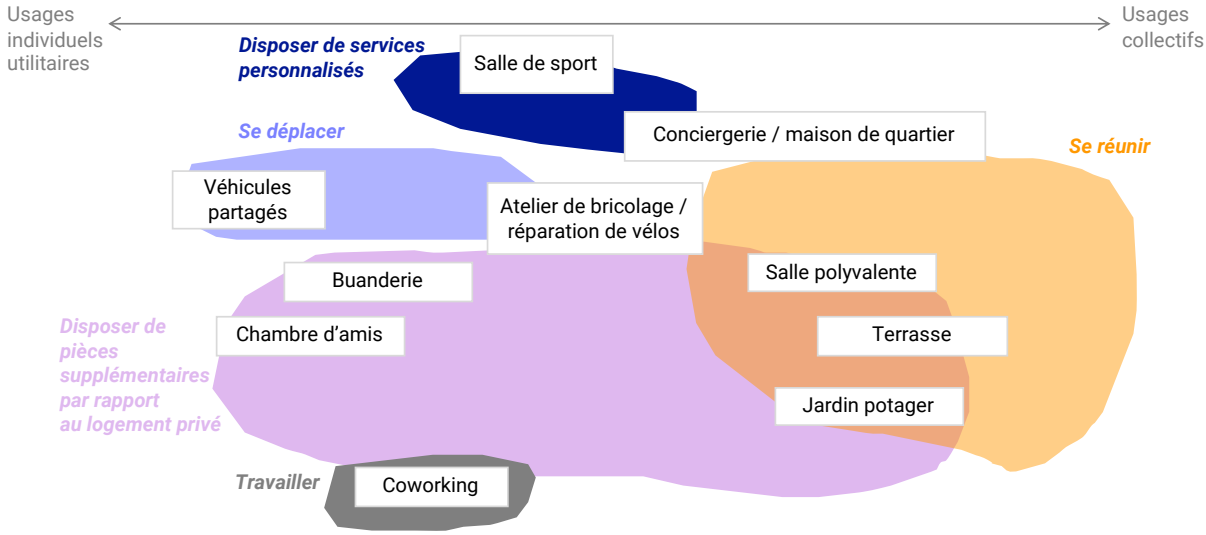
262 Le degré d'implication est appréhendé à partir des variables renseignant le « degré de participation » (mesuré selon la durée prévue pour les démarches participatives et selon les objets et périmètres pouvant faire l'objet d'une participation) et les « modes de gestion anticipée » (prestations de services ou anticipation d'une gestion par les habitant·es).

263 Hormis certains programmes où la fonction n'est pas encore précisée du fait de la chronologie du projet ou parce que les « espaces partagés » sont prévus pour être localisés et programmés avec les futur·es habitant·es. Ils sont alors marqués comme « usages à définir ».

264 Ce choix d'un comptage par item est fait faute d'information suffisante et systématique sur les surfaces prévues, ce qui aurait permis de bénéficier d'informations plus précises.

dit précédemment, les fonctions recensées peuvent être distinguées selon que les usages visés sont *a priori* individuels et utilitaires d'une part ou collectifs d'autre part (cf. chapitre 1). Outre cette distinction, ces fonctions programmées peuvent aussi être classées par thématique, en prenant en considération les besoins auxquelles elles sont susceptibles de répondre : se déplacer, travailler, se réunir, disposer de pièces supplémentaires par rapport au logement privé, disposer de services personnalisés (Figure 3.3.)[265].

Figure 3.3. – Paysage des « espaces partagés » recensés : une diversité de fonctions programmées. Source : schéma réalisé à partir des données de l'inventaire national, programmes livrés ou prévus pour être livrés entre 2010 et 2026, traitement réalisé en 2024



Si des fonctions sont très représentées comme le jardin potager (présent dans 120 programmes sur 279) ou la salle polyvalente (intégrée dans plus d'un tiers des programmes), d'autres sont plus rares à l'échelle de l'inventaire : la salle de sport ou l'espace de coworking ne sont repérés que dans respectivement 14 et 12 opérations immobilières (cf. chapitre 1). Selon une salariée d'une entreprise dite « d'assistance à maîtrise d'usage » dans un billet de blog :

> « Certains ["espaces partagés"] sont devenus assez classiques, comme les locaux vélos, qui répondent à une réglementation ou les jardins partagés, mieux connus, mais d'autres vont plus loin. On trouve ainsi des immeubles avec salles de sport, piscines, toits-terrasses, salles communes, buanderies ou conciergeries pour les résidences les plus luxueuses. »[266]

[265] Ces vocations thématiques s'appuient aussi sur une prise en compte d'informations récoltées sur le degré d'ouverture des espaces conçus. Lorsque des informations sont disponibles, on observe que certains espaces sont plus fréquemment accessibles au-delà du périmètre de l'ensemble immobilier (conciergerie, jardin potager) tandis que d'autres sont systématiquement réservés aux habitant·es (buanderie, chambre d'amis) – ce qui permet d'affirmer la vocation d'extension domestique du logement privé de certaines fonctions.

[266] *Construction 21*, « Intensifier les usages en s'appuyant sur les résidents », Dossier « Intensifier les usages », mai 2023, consulté en 2024, URL : https://www.construction21.org/france/articles/h/intensifier-les-usages-en-s-appuyant-sur-les-resident-e-s.html?n=20230602151638.

D'après cette professionnelle, le caractère ordinaire des « jardins partagés » contrasterait avec les salles communes ou les conciergeries, plus exceptionnelles dans les opérations immobilières récentes. La dimension plus ou moins ordinaire des types d'espaces rejoint aussi les représentations qui peuvent être associées à certains types d'« espaces partagés » : des fonctions peuvent être connotées socialement (cf. chapitre 1). Dans son étude sur l'habitat conçu pour être partagé [*housing designed to be shared*] en Suède, K. Grundström met en évidence la corrélation entre les fonctions des « espaces partagés » et les caractéristiques sociales et « l'orientation politico-idéologique » de la résidence concernée :

> « (…) the shared spaces tend to signal the political-ideological focus of the housing complex; a pool and wine cellar for affluent housing; a shared kitchen and workshop for co-housing and a combined yoga and workspace in co-living hubs »[267] (Grundström, 2022, p. 52)

Par rapport aux programmes recensés dans l'inventaire national, il s'agit d'interroger l'existence d'une correspondance entre certains types « d'espaces partagés » et certains types de programmes. Qualifier un programme au regard de ses « espaces partagés » implique donc d'en considérer les fonctions, mais aussi le nombre – puisque plus de la moitié des programmes recensés comptent plus d'un « espace partagé »[268]. Il faut aussi prendre en compte la logique qui préside à la combinaison de plusieurs types « d'espaces partagés ». Ainsi, toujours dans le cas de la résidence Flora, les deux fonctions proposées – un potager partagé et une terrasse – ont *a priori* une même visée : susciter des usages collectifs entre voisin·es et les inciter à se réunir, en mettant à disposition des espaces extérieurs communs et aménagés. Nous verrons que la combinaison des fonctions proposées ne converge pas systématiquement vers les mêmes objectifs et n'est pas toujours aussi cohérente que les exemples cités par K. Grundström – par exemple, un jardin potager collectif et une conciergerie proposant des services personnalisés au sein d'un même programme.

[267] « Les espaces partagés tendent à signaler l'orientation politico-idéologique de l'ensemble immobilier ; une piscine et une cave à vin pour les logements aisés ; une cuisine et un atelier partagés pour l'habitat collaboratif [*co-housing*] et un espace de yoga et de travail combiné dans les résidences en *coliving* » (traduction personnelle).

[268] 149 programmes (sur 269) possèdent deux « espaces partagés » ou plus.

1.2.2. Caractériser le degré d'implication des habitant.es prescrit dans les programmes immobiliers

La catégorisation des programmes de l'inventaire repose également sur la prise en compte du degré d'implication des habitant.es qui est associé à la présence de ces espaces. Ce degré d'implication est appréhendé en combinant deux variables renseignées dans la base de données constituée : le degré de participation dans la conception du programme et les modes de gestion anticipés.

Degré de participation dans la conception

Si les programmes immobiliers recensés dans l'inventaire correspondent tous à des offres immobilières, à l'initiative d'opérateurs privés immobiliers, les professionnels peuvent toutefois mettre en avant des objectifs en termes de participation des habitant·es à la conception de la résidence et/ou des logements vendus. J'utilise ici le terme « participation » dans une acception large, qui renvoie aux formes potentielles d'implication des habitant·es dans la programmation et la conception du projet immobilier[269], à travers l'utilisation de « dispositifs participatifs ». Cette notion est utilisée en sciences politiques pour décrire les modalités de mise en œuvre de la participation citoyenne. G. Gourgues définit un dispositif participatif comme « une procédure officiellement mise en œuvre par les autorités publiques, à toutes échelles, dans le but d'associer tout ou partie d'un public à un échange de la meilleure qualité possible, afin d'en faire des parties prenantes du processus décisionnel dans un secteur déterminé d'action publique » (Gourgues, 2013). L'utilisation de ce terme dans le champ des travaux sur la démocratie participative permet de mettre l'accent sur une « politique de l'offre, partant du haut (les pouvoirs publics) vers le bas (les participants) » (Gourgues, Petit, 2022). Ici, ce terme désigne toute modalité mise en place par les opérateurs immobiliers pour consulter et engager les habitant·es dans la conception du logement, qu'elle soit désignée ou non par ce terme. Ces dispositifs sont le plus souvent mis en place, conçus et appliqués par une ingénierie professionnelle spécialisée, comme le précisent les brochures de vente des programmes analysés.

Le degré de participation est donc appréhendé selon la durée du processus participatif (dispositif occasionnel ou répété) et selon le périmètre des dispositifs participatifs, c'est-à-dire les sujets abordés et les espaces matériels concernés (espace délimité et circonscrit ou ensemble du projet). Les programmes de l'inventaire présentent des degrés variables de participation.

Certains programmes n'ont *a priori* aucune dimension participative prévue par les professionnels qui les ont conçus.

[269] En donnant leur avis, en choisissant entre plusieurs options, en dialoguant avec la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre.

D'autres font l'objet de dispositifs participatifs succincts, que je qualifie de « maîtrise d'usage partielle »[270] : ils portent sur des espaces délimités de l'opération immobilière – uniquement le logement individuel ou les espaces communs de l'immeuble. Il peut s'agir de procédés visant à personnaliser le logement individuel vendu sur plan ou « d'ateliers de co-conception » pour choisir le mobilier et aménager un espace distinct, dont la fonction a été définie.

Les dispositifs participatifs peuvent être organisés durant une période plus longue, débutant dès la vente des premiers logements avant la livraison et concerner davantage de thèmes et d'espaces dans la résidence : programmation et co-conception des « espaces partagés » et personnalisation des logements individuels. La modalité de la variable dans l'inventaire est alors désignée « maîtrise d'usage d'ensemble ».

Quelques programmes recensés sont qualifiés « d'habitat participatif », même s'ils sont à l'initiative de promoteurs immobiliers. Ils visent *a priori* une participation importante et continue des habitant·es dans la conception du projet : du choix de l'architecture du bâtiment à la localisation et la conception des logements jusqu'à la définition des fonctions et des caractéristiques des « espaces partagés ». De plus, ces projets impliquent le plus souvent la constitution d'un groupe d'habitant·es, selon des modalités variées de sélection, constitution préalable à la mise en place de ces dispositifs participatifs. Pour un même programme, cette démarche peut être globale ou partielle, car il n'y a parfois qu'une partie des logements concernés par ce processus participatif.

Modes de gestion anticipés

Le degré de participation prescrit n'est pas sans incidence sur les modes de gestion, prescrits également. Si la manière dont le programme va être géré n'est pas toujours renseignée dans les documents analysés, la récurrence d'informations sur la « gestion » invite à mettre en évidence les différentes formes de gestion envisagées qui ressortent. Le terme de « gestion » revêt une signification extensive pour les professionnels : il englobe les tâches d'animation, d'organisation (et pas uniquement l'entretien et la maintenance technique des espaces) et les acteurs qui s'en chargent.

Lorsque des informations sont disponibles dans les documents de communication autour des projets immobiliers, il apparaît que certains promoteurs financent des prestations de services d'un intervenant professionnel tiers, afin de prendre en charge certaines tâches relatives à la gestion des « espaces partagés » prévus, en plus de la gestion courante de l'immeuble. Ces prestations de services peuvent être variées, en termes de quantité ou de durée de financement : elles peuvent être physiques ou numériques (application dédiée) ; elles peuvent être temporaires (services ponctuels d'animation au moment de la livraison) ou s'inscrire dans le temps long (services d'exploitation de certains espaces, offre de services personnalisés intégrée aux charges courantes de la copropriété).

[270] Ce terme de maîtrise d'usage a été défini dans le chapitre 1. Dans la base de données constituées, la modalité correspondant à ces programmes est appelée « maîtrise d'usage partielle », puisque les professionnels désignent souvent ce type de procédés comme relevant de la « maîtrise d'usage » et non de la participation.

La gestion des « espaces partagés » par les futur·es habitant·es est une alternative imaginée et préconisée dans certains programmes. Dans ce cas-là, il est précisé que ces espaces et services communs seront confiés aux habitant·es, ou à une association créée par les habitant·es.

Cette distinction rejoint notamment la classification des formes d'habitat conçues pour être partagées, proposée par K. Grundström (2022), dont une des dimensions structurantes[271] renvoie aux modalités de gestion domestique et collective [*reproductive work*][272] ; elle oppose ainsi un travail assuré collectivement par les résident·es à un travail pris en charge par du personnel professionnel.

Les deux variables mobilisées – degré de participation dans la conception et modes de gestion anticipés – se recoupent et permettent de dessiner un gradient d'implication prévue des habitant·es, de la conception à la gestion des programmes immobiliers recensés. Ce gradient d'implication oscille entre un recours important à des services marchands (prestations de services, gestion) et une participation prévue pour être *a priori* nulle et, à l'opposé, une implication *a priori* importante des habitant·es dans la conception et la gestion de l'immeuble. On retrouve schématiquement les références mobilisées par les promoteurs et autres consultants : « condominiums » nord-américains avec services intégrés d'une part et habitat participatif de l'autre (cf. chapitre 1). L'implication habitante, et donc la place assignée aux futur·es habitant·es dans la conception et dans la gestion des opérations immobilières, est une dimension structurante de la classification de l'inventaire. Le caractère participatif n'est pas systématique et peut prendre des formes variées, de l'implication ponctuelle à l'implication à toutes les étapes, de la conception à la gestion ; d'une démarche concentrée sur les « espaces partagés » à un processus global portant sur toute la résidence. Les frontières sont toutefois poreuses entre les catégories, d'où la notion de *continuum* entre participation et services marchands.

1.2.3. Caractériser le champ lexical associé au programme dans les documents publicitaires : discours commercial autour du « partage » et logique de distinction

Les programmes de l'inventaire sont aussi catégorisés selon le vocabulaire et les champs lexicaux mobilisés dans les documents publicitaires de vente. Dans son étude des supports promotionnels de la promotion immobilière, A. Neagu insiste sur le caractère structurant de la publicité dans un contexte où l'acquéreur achète sur plan, avant même la construction de l'immeuble : « le matériel publicitaire constitue le premier contact de l'habitant avec son logement » (Neagu, 2020a). De la maison individuelle à l'immeuble de logement collectif, ces discours commerciaux jouent un rôle actif dans la construction sociale d'aspirations résidentielles (Bourdieu, Bouhedja, Christin, Givry, 1990). Le vocabulaire, les images et les récits utilisés sont considérés

[271] Elle différencie alors deux dimensions structurantes permettant de caractériser les formes de « logement partagé » [*sharing housing*]: les modalités de gestion d'une part et le degré de confort et d'équipement des appartements privatifs, selon qu'il s'agisse d'appartements équipés dans un immeuble spacieux de standing ou de petites chambres privatives dans un immeuble plus compact (Grundström, 2022).

[272] Elle entend par « *reproductive work* » des activités domestiques (cuisine, ménage, prise en charge des enfants) mais aussi l'entretien du jardin.

comme autant de « signes », produits par les professionnels du marketing (Mellet, 2023)[273] en lien avec les entreprises de promotion. A. Neagu cite des éléments qui doivent être mis en avant par les promoteurs dans les brochures, selon les manuels de marketing immobilier : accessibilité, aspects extérieurs de la résidence (style architectural, présence d'espaces verts et sécurité), surface disponible et « bonne affaire » représentée par l'achat du logement, accès à des surfaces extérieures et normes du bâti (certification, confort). Plusieurs caractéristiques portent ainsi sur l'opération immobilière et sur des aspects susceptibles de la *singulariser* par rapport au reste de la production.

Des brochures de vente (ou supports équivalents[274]) ont été récoltées pour 157 programmes sur 269 au total. Elles permettent d'identifier comment sont mentionnés et présentés les « espaces partagés », et de savoir s'ils occupent une place centrale ou secondaire dans les discours promotionnels. L'argumentaire et le vocabulaire employés ainsi que les images mises en évidence permettent une analyse lexicale et qualitative des valeurs associées aux programmes recensés. Les « espaces partagés » peuvent ainsi être intégrés à des rhétoriques commerciales qui valorisent des modes d'habiter variés : économie de moyens et écologie, exclusivité, simplification du quotidien, convivialité, entraide, ouverture sur le reste du quartier, participation. S'il n'a pas été possible d'effectuer une analyse approfondie des prix pratiqués dans les différents programmes, étudier le langage publicitaire permet de récolter des informations supplémentaires en ce sens. « On sait que, comme toute action symbolique, la publicité ne réussit jamais aussi bien que lorsqu'elle flatte, excite ou réveille des dispositions préexistantes, auxquelles elle donne l'occasion de se reconnaître et de s'accomplir » : c'est ce que montrent Bourdieu *et al.* à propos du marché de la maison individuelle (Bourdieu *et al.*, 1990). En effet, les discours socialement orientés et les modes de vie projetés permettent de préciser les types de ménages qui sont ciblés par les promoteurs.

Ainsi, en s'appuyant sur les caractéristiques « d'espaces partagés » intégrés au programme, le degré d'implication des habitant·es dans la conception et la gestion de l'immeuble et l'analyse lexicale des brochures de vente, trois catégories de programmes immobiliers se dégagent (Tableau 3.1.).

[273] Selon le sociologue du marketing K. Mellet, les professionnels du marketing « produisent et mettent en circulation des signes : marque, logo, slogan, discours, support publicitaire, etc. », pour qualifier le produit.
[274] La commercialisation d'un programme repose souvent sur un site internet consacré qui reprend les éléments présents également dans les brochures en tant que telles : localisation, texte de présentation, images de synthèse, informations de contact.

Tableau 3.1. – Synthèse des trois catégories de programmes immobiliers avec « espaces partagés » recensés dans l'inventaire (n=269).

Catégorie	**Des programmes avec des « espaces partagés » *a minima*** (69 programmes)	**Des programmes avec des « espaces partagés », supports de services résidentiels additionnels** (139 programmes)	**Des programmes avec des « espaces partagés » intégrés dans une démarche participative** (61 programmes)
Caractéristiques des programmes (taille, programmation résidentielle)	Nombre moyen de logements par opération : 116 (de 20 à 384) % de logements en accession libre : 72 %	Nombre moyen de logements par opération : 132 (de 7 à 690) % de logements en accession libre : 73 %	Nombre moyen de logements par opération : 95 (de 11 à 350) % de logements en accession libre : 59 %
Caractéristiques des « espaces partagés » du programme			
Fonctions et combinaison « d'espaces partagés » programmés	Des espaces extérieurs uniquement (terrasses et/ou jardins), pour les habitant·es	Des espaces divers aux fonctions très définies (notamment coworking, chambre d'amis, buanderie, vélos en autopartage, atelier de réparation)	Des espaces nombreux dont les usages sont à définir avec les futur·es habitant·es ; une salle commune est quasi systématiquement proposée
Degré d'implication habitante			
Participation	Nulle	Pas de participation dans la conception	Démarche participative structurante, de la conception à la gestion
Modes de gestion	Aucun mode de gestion spécifique mentionné	Prestations de services, temporaires ou pérennes, pour la gestion et/ou l'animation des espaces	Gestion habitante prescrite qui peut être accompagnée temporairement, via des prestations de services
Rhétoriques commerciales associées au programme			
Champs lexicaux	Standing Convivialité, jardinage et écologie	Faciliter le quotidien, proposer des services proximité Standing, distinction et prestige Convivialité	Participation Etre acteur·rice de son immeuble, de son quartier

1.3. Une variété d'offres immobilières : présentation des catégories de programmes immobiliers avec « espaces partagés » issues de l'inventaire national

Je distingue trois grandes catégories de programmes dans l'inventaire à l'échelle nationale : les programmes proposant des « espaces partagés » *a minima* (69 opérations recensées), les programmes avec des services intégrés (139) et les programmes aux « espaces partagés » faisant l'objet d'une démarche participative (61).

1.3.1. Des programmes avec des « espaces partagés » a minima, qui contiennent uniquement un ou des espaces extérieurs

Cette première catégorie des programmes recensés rassemble 69 programmes, soit environ un quart de l'effectif total des opérations recensées, avec une offre « d'espaces partagés » *a minima.* Les fonctions proposées sont peu diverses et uniquement prévues en extérieur (jardin potager ou terrasse), uniquement accessibles aux habitant·es de la résidence ; le nombre « d'espaces partagés » par rapport au nombre de logements est relativement peu élevé ; aucun processus participatif ou aucun accompagnement de l'animation ou de la gestion n'est prévu.

Sur ces 69 programmes, 51 n'ont qu'une terrasse ou un potager partagé. Les autres peuvent intégrer plusieurs toits-terrasses ou plusieurs jardins partagés au sein d'un même programme : trois terrasses partagées en haut de chaque bâtiment qui compose l'opération « L'Esprit des Jalles » à Eysines dans l'agglomération bordelaise[275] ou deux « espaces potagers partagés » dans « l'Éveil de Flaubert »[276] à Rouen et jusqu'à 11 terrasses qualifiées de « jardins suspendus » pour le lot 4E de la ZAC Ivry Confluence (Figure 3.5.).

La taille moyenne et la taille médiane de ces 69 programmes en termes de nombre de logements par opération sont proches des moyennes de l'échantillon : 17 programmes sur 69 ont tout de même plus de 150 logements avec plusieurs bâtiments,[277] mais aucun ne fait plus de 400 logements.

Jardins ou terrasses

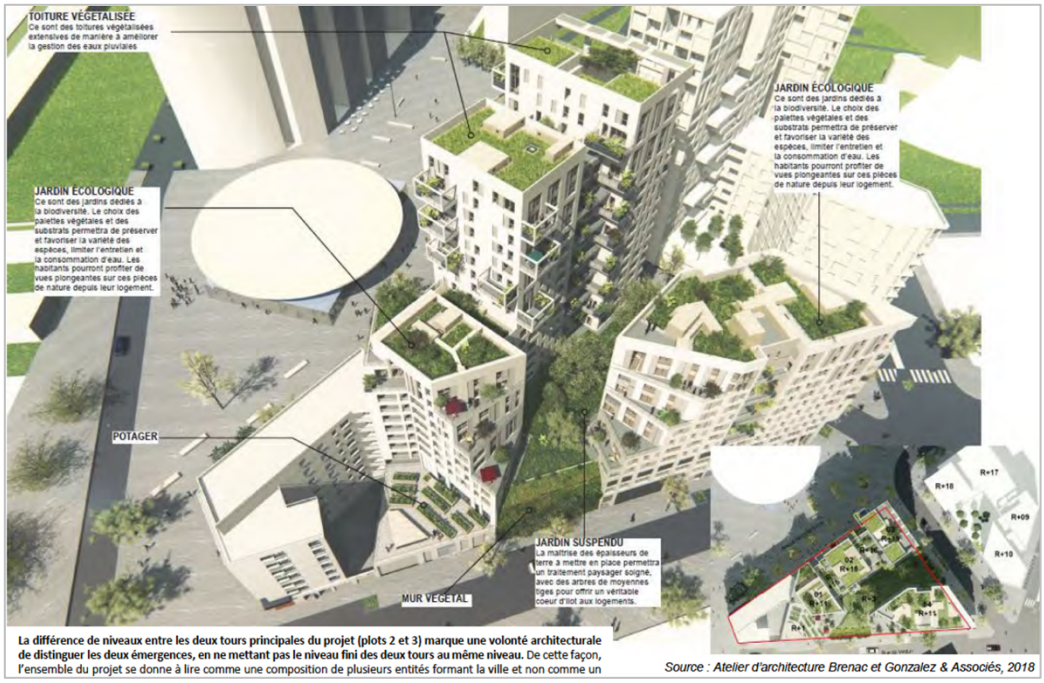
Les terrasses ou les jardins sont des espaces extérieurs qui ne représentent pas de coûts élevés de construction et de mise en place. Ils ne prennent pas la place d'une potentielle surface de

[275] Programme développé dans la ZAC Carès Cantinolle, lauréat de l'AMI Habiter s'épanouir 50 000 logements, Crédit Agricole Immobilier, 133 logements, 41 logements en accession sociale, 24 en accession abordable (2500 euros/m2 TTC) et les 68 autres en accession libre, dans un secteur de transformation de zone commerciale.
[276] Programme livré en 2024, l'éveil de Flaubert est construit dans la ZAC labellisée EcoQuartier Flaubert à Rouen. Le programme est construit et vendu par le promoteur Linkcity. Il comprend 92 logements en résidence gérée, 30 logements locatifs sociaux et 40 logements intermédiaires détenus par CDC Habitat.
[277] Dont « Jardin Manifesto » et « Esprit 24 » à Dugny, « La Fabrique des Cultures » à la Courneuve ou encore « Le champ des Possibles » à Bron.

plancher vendable. Au contraire, ils correspondent souvent à des surfaces en toiture de bâtiments dont l'utilisation est alors optimisée : alors que ces surfaces sont habituellement non accessibles aux résident·es, elles deviennent des supports de fonctions « écologiques » et « conviviales », qui sont valorisées d'un point de vue commercial.

Par exemple, dans le programme « Émergences », situé dans une ZAC à Bagneux en proche couronne parisienne et qui compte presque 200 logements en accession libre[278], un potager est situé au premier étage, sur le toit d'un local commercial situé en rez-de-chaussée (Figure 3.4.). Comme le « mur végétalisé » et le « jardin suspendu » proposés, le potager partagé est mis en avant par Linkcity et Nexity, les promoteurs de l'opération comme un espace de biodiversité[279] ; seul espace accessible aux habitant·es, il est aussi valorisé comme un lieu potentiel de rencontres.

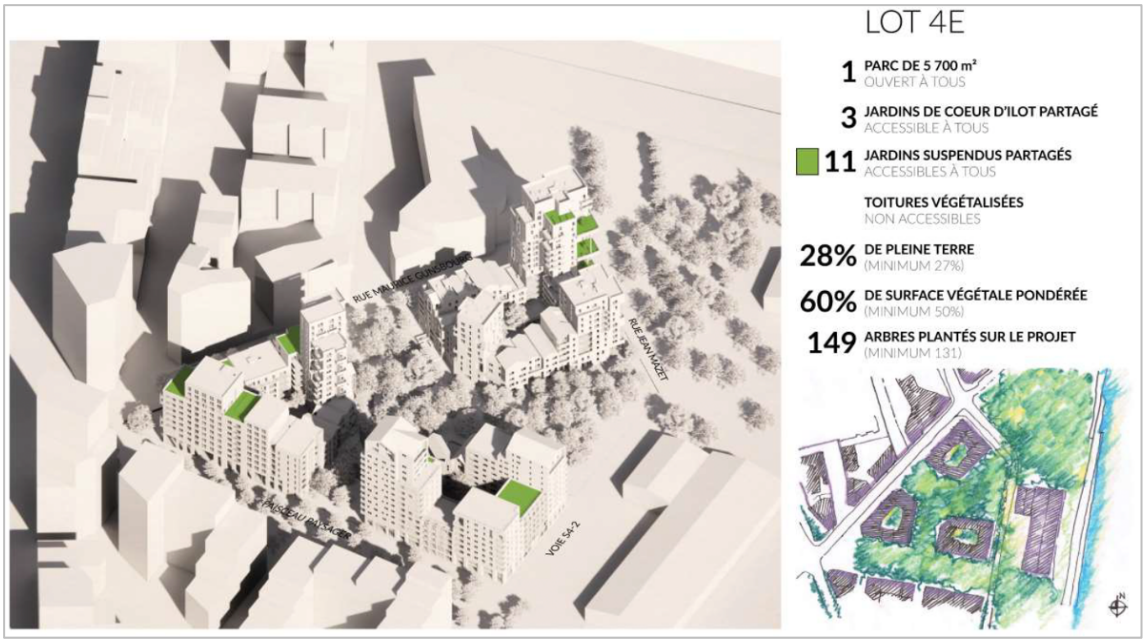
Figure 3.4. – Un potager « partagé » parmi les terrasses végétalisées du programme « Émergences », Bagneux. Source : Linkcity, « Étude d'impact du programme immobilier sur l'îlot G2 à Bagneux », p. 81.



L'intégration de terrasses végétalisées ou de potagers, sur les toits des bâtiments d'opérations immobilières denses, n'est pas un cas isolé. Ce ne sont pas moins de 11 « jardins suspendus partagés » qui sont prévus dans le cas du lot 4 E, dans la ZAC Ivry Confluence. Projet en co-promotion entre Nexity et SODEARIF, cette opération comptabilise 384 logements avec une programmation mixte, avec des logements en accession libre à la propriété et des logements locatifs – sociaux, intermédiaires et en *coliving* (Figure 3.5.).

[278] Parmi les 200 logements, 40 sont des logements locatifs intermédiaires.
[279] Terridev, *Rapport de l'étude d'impact du lot G2 de la ZAC Ecoquartier Victor Hugo à Bagneux*, 2018, 432 p.

Figure 3.5. – Des « espaces partagés » suspendus.
Source : Nexity, Linkcity, Castro Denissof Associés, réunion publique du 14/06/2021, lot 4E, Z Ivry Confluence



Les quelques données disponibles sur la taille des espaces « partagés » conçus soulignent une relative diversité de surfaces, qui dépendent aussi de la taille globale du programme immobilier. Dans le projet « Flora » à Nanterre, le promoteur Woodeum prévoit 200 mètres carrés de terrasse partagée, sur le toit d'un des bâtiments. Les surfaces de jardins extérieurs peuvent être beaucoup plus conséquentes. Par exemple, le petit promoteur coopératif Habitee, implanté à Lyon et qui se définit comme « éthique et écologique »[280], comptabilise pour chacun de ses cinq projets les surfaces extérieures, conçues comme des « espaces verts partagés favorisant les échanges et le lien social »[281] : 1000 mètres carrés pour l'opération « Canopée » de 98 logements[282] ou 2800 mètres carrés dans le cadre du projet « 360 degr-éé »[283], un des lots de la ZAC des Terrasses à Andrézieux-Bouthéon, une commune proche de Saint-Étienne.

[280] Site internet du promoteur Habitee, consulté en février 2024, URL : https://habiteescic.com/habitee/
[281] Sur le site internet du promoteur, le nombre de mètres carrés des « espaces verts partagés » est précisément mis en évidence pour chaque projet, sans toutefois qu'ils fassent l'objet d'un potager ou de verger, comme c'est fréquemment le cas. Il s'agit donc d'un des rares cas où des espaces extérieurs sont présentés explicitement comme étant « partagés » sans être associés à une fonction maraîchère ou un usage particulier.
[282] Livré en 2022, ce programme de 98 logements, 65 en accession et 33 logements locatifs sociaux qui correspondent à une « résidence intergénérationnelle inclusive », est situé à Bassens, dans l'agglomération de Chambéry.
[283] Ce projet d'une soixante de logements neufs bénéficie d'un prix de vente en accession aidée ; sont prévus aussi des bornes de recharge partagées pour les véhicules électriques et une zone de compostage commune propre à la résidence.

Entre standing et jardinage, deux rhétoriques qui coexistent

D'après les brochures de vente des promoteurs, deux logiques se dessinent par rapport à l'intégration de ces « espaces partagés » extérieurs, jardins et terrasses, si l'on considère les fonctions programmées et les discours promotionnels associés.

D'une part, des programmes, caractérisés par des formes urbaines denses et hautes, comptent principalement des logements vendus en accession libre. Le développement de toitures partagées au sixième étage de « At Home » à Bagneux[284], au dixième étage de « Duo des Cîmes »[285] près de la gare SNCF de Nantes ou encore les « jardins suspendus tous les quatre étages » dans le cas de la tour « Emblematik »[286], surnommée par son promoteur le « village vertical » à Aubervilliers, sont des indicateurs de la hauteur de ces immeubles. Ils sont situés dans les secteurs urbains les plus centraux et associés à un champ lexical du « standing » ou de l'exception. Les terrasses, nommées fréquemment « *rooftop* » ce qui ancre d'autant plus ces programmes dans un référentiel international proche des gratte-ciels américains, sont destinées quasi-exclusivement aux habitant·es de l'immeuble concerné[287]. Aménagées avec des salons d'extérieur sur les images promotionnelles, les terrasses sont destinées à la détente, comme le fait valoir la brochure de vente du programme « Albizzia » : dans cet ensemble immobilier de 4 bâtiments et 114 logements – dont 26 % de logements locatifs sociaux – construits en bois massif par les promoteurs Woodeum et UTEI, une terrasse est prévue et présentée comme un « *rooftop* accessible à tous les résidents de l'immeuble (…) Cet espace commun aménagé pour accueillir d'agréables moments de convivialité prolonge le confort de votre sphère individuelle en y ajoutant l'agrément de précieux instants passés en compagnie de vos amis, familles ou voisins »[288]. Les discours promotionnels rappellent aussi le caractère extraordinaire des immeubles concernés, grâce à la possibilité de disposer de « vues exceptionnelles sur la ville »[289].

D'autre part, des programmes immobiliers sont destinés à une clientèle plus diversifiée socialement et mettent en avant des espaces extérieurs destinés à des pratiques collectives de jardinage. Dans le périmètre de la ZAC Plateau de la Mayenne à Avrillé, commune proche d'Angers, le promoteur régional CISN vend le programme « Symbiose » : 93 logements, dont 60 vendus en accession abordable et 33 en accession libre. « L'alliance du minéral et du végétal » promet la brochure de vente, dans laquelle les jardins potagers prévus occupent une place

[284] PUP O Mathurins, Bagneux, BNP Paribas Immobilier, 173 logements en accession libre.
[285] Lot livré en 2023 dans la ZAC Euronantes, par le CIF, tour de 17 étages avec des logements en accession libre et en accession dite abordable dont une part importante de grands logements pour les familles, d'après le site internet de l'aménageur Nantes Métropole Aménagement, 77 logements dont 58 libres.
[286] Livrée en 2019 par le promoteur Nexity, une tour de 18 étages conçue par l'architecte Roland Castro dans la ZAC Front Populaire à Aubervilliers, à proximité immédiate d'une station de métro récemment ouverte de la ligne 12. La résidence comprend 88 logements en accession à la propriété.
[287] Ce qui explique la multiplication de toits-terrasses au sein d'un même programme de plusieurs immeubles. Dans le projet « La Fabrique des cultures » à la Courneuve, il est précisé dans la brochure que « chaque copropriété bénéficiera d'une toiture partagée à la disposition des résidents ».
[288] Woodeum, site promotionnel du projet « Albizzia », consulté en 2024.
[289] Woodeum, site promotionnel du projet « Albizzia », consulté en 2024.

importante et apparaissent dès la deuxième page du document : les « vergers et jardins partagés » sont listés comme un des atouts du projet, aux côtés de la proximité du tramway, la présence de commerces et de services ou de l'architecture contemporaine proposée[290]. Dans des secteurs urbains périphériques où davantage de surface, notamment extérieure, est disponible, des jardins potagers peuvent être proposés pour occuper une partie des espaces extérieurs de l'opération immobilière ; ils sont alors installés « en pleine terre », c'est-à-dire à même le sol. Cela est plus rare dans les centres urbains où le potager est souvent « suspendu », ce qui signifie qu'il est installé dans des bacs de terre placés sur des terrasses.

Si une production maraîchère dans ces jardins « partagés » est suggérée par la présence de serres, de bacs potagers, de cabanes pour ranger les outils ou la mention de plantations maraîchères ou fruitières d'ores et déjà intégrées[291], elle semble associée à un objectif de convivialité entre voisin·es plus qu'à une visée de subsistance alimentaire. Dans « La Fabrique des Cultures »[292] à La Courneuve, les toitures partagées sont présentées dans la brochure de vente comme des espaces « pour jardiner, pour échanger entre voisins (…) ces terrasses sont également dotées de bacs pour permettre de s'adonner au jardinage. Une terrasse partagée où l'on se rencontre et l'on se détend, entretenant le plaisir de vivre ensemble ». De même, dans le nouveau secteur Euroméditerranée à Marseille, le programme AURA, vendu par Bouygues Immobilier, intègre une terrasse partagée qui « incite aux éco-gestes et aux échanges entre voisins ».

Associés à la valorisation de la rencontre et à la sociabilité de voisinage, les jardins partagés sont aussi présentés comme un argument environnemental, car ils sont censés renforcer la biodiversité et soutenir des pratiques écologiques. Le projet immobilier « Le Capitole », en proche banlieue de Rennes, est développé par le promoteur national Giboire dans la ZAC Via Silva, secteur de développement urbain d'une centaine d'hectares labellisé EcoQuartier depuis 2009. Le promoteur mentionne la présence d'un « jardin comestible », composé d'un potager, de composteurs et de récupérateurs d'eau de pluie qui « permettent de créer des usages et des activités autour d'une thématique commune dans le respect de l'ambiance naturelle et de la biodiversité du site »[293].

[290] CISN, brochure de vente « Symbiose », Avrillé, 2020.
[291] Des serres sont par exemple mentionnées pour les programmes « Unic », dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris ou « Ile ô Bois Koad » dans le secteur Beauregard à Rennes ; une cabane pour ranger des outils de jardinage est prévue dans la résidence des « Alisiers » à Vilgénis ; un verger et une vigne pour le programme Carré de Lisle à Vitry.
[292] Le programme est développé par le promoteur Emerige et la foncière La Compagnie de Phalsbourg ; il compte 249 logements dont 75 logements locatifs sociaux et 174 logements vendus en accession libre.
[293] Giboire, brochure de vente du programme « Le Capitole », 20 logements dont 8 en « accession à prix maîtrisé ».

Figure 3.6. – Des *rooftops* aménagés et des jardins potagers, deux rhétoriques qui ne sont pas antinomiques

Légende et source : en haut à gauche, le programme Albizzia à Lyon Confluence (Woodeum et UTEI) ; à droite, Symbiose à Avrillé (CISN), en bas, Arborescence à Angers (Vinci Immobilier).

Ces deux sous-types de la catégorie « *a minima* », *rooftops* aménagés dans des programmes de grande hauteur et espaces extérieurs destinés au jardinage, ne sont pas hermétiques. La brochure « d'Arborescence », un programme de 123 logements développé par Vinci Immobilier dans le centre-ville d'Angers, souligne que « ce jardin a vocation d'être (sic) un lieu de partage et de connexion entre les différents espaces du programme (…) il accueillera un espace potager pleine terre et des bacs à plantations rehaussés pour faciliter le travail dans le jardin partagé » (Figure 3.6.). Le même document promotionnel évoque la grande hauteur du bâtiment – 35 mètres – qui

permettra de « profiter de vues panoramiques exceptionnelles », et les autres atouts de l'opération : localisation centrale et *a priori* unique, « logements d'exception » au sein d'un programme intergénérationnel composé aussi « d'une résidence seniors, d'un espace de coworking, d'une crèche et d'un *rooftop* ». Ainsi, les espaces *rooftop* et les discours promotionnels valorisant le caractère « exceptionnel » de l'opération se retrouvent aussi dans des programmes comprenant une part d'accession abordable à la propriété[294] tandis que des jardins potagers partagés sont intégrés dans des opérations en accession libre, y compris dans des opérations dites de standing comme le projet « Arborescence ».

1.3.2. Des programmes avec des « espaces partagés » et des services résidentiels additionnels

La deuxième catégorie qui ressort de l'analyse de l'inventaire est constituée de programmes immobiliers intégrant des « espaces partagés », associés à des services additionnels autour du logement[295]. Cette catégorie de programmes semble s'inspirer des « *condominiums* » américains avec services[296]. Elle est largement majoritaire – avec 139 opérations sur 269 au total – et se décline en plusieurs variantes : des services individuels mutualisés, sur le modèle de l'hôtel ou de la résidence avec services ; des services associés à un espace qui visent *a priori* un usage collectif entre résident·es ; des services à une échelle urbaine, mais au sein de périmètres de projets privés, relevant presque d'équipements et des services collectifs.

Des « condominiums » à la française ? Des résidences avec des services « tout compris »

Les promoteurs OGIC et Demathieu Bard Immobilier livrent en 2018 la résidence « Allure », dans le quartier Clichy Batignolles à Paris : 120 logements dont 65 sont en accession et le reste à loyers maîtrisés. La brochure de vente du programme fait référence à des résidences

[294] D'autres opérations ne comprenant pas uniquement des logements en accession libre comprennent aussi des toits-terrasses collectifs comme Andy sur l'Ile de Nantes (39 logements locatifs sociaux et 19 logements abordables), l'Esprit des Jalles à Eysines (sur les 133 logements du programme la moitié sont en accession abordable ou sociale à la propriété), Flora dans le secteur des Groues à Nanterre (44 logements libres, 8 en accession encadrée, 10 bloc INLI et 26 logements sociaux Hauts-de-Seine Habitat).

[295] Comme la classification générale s'appuie sur des configurations de types d'espaces et services partagés qui sont imaginés par les promoteurs, un programme peut combiner un toit-terrasse partagé, dont le fonctionnement n'est pas associé à un service, avec un espace de coworking. Par exemple, le programme Cosyle sur l'Ile de Nantes comprend un espace de coworking mais aussi une terrasse. À partir du moment où des prestations de services sont prévues ou induites par les fonctions programmées, le programme est rangé dans cette seconde catégorie et non dans la première.

[296] Une salariée d'une entreprise dite « d'assistance à maîtrise d'usage » défend la création de « nouveaux espaces mutualisés », en invoquant des résidences à l'étranger qui peuvent inspirer des programmes français : « Aux Etats-Unis ou en Amérique du Sud, les immeubles serviciels ou condominiums sont bien connus. Ce sont des immeubles de logements qui disposent d'espaces partagés. Sur ces modèles, de nombreux immeubles modernes proposent désormais aussi des espaces mutualisés [en France] », in *Construction 21*, « Intensifier les usages en s'appuyant sur les résidents », Dossier « Intensifier les usages », mai 2023, consulté en 2024, URL : https://www.construction21.org/france/articles/h/intensifier-les-usages-en-s-appuyant-sur-les-resident-e-s.html?n=20230602151638.

américaines – à travers l'architecture ou l'emploi de certains mots – et au modèle du grand hôtel (Figure 3.7.). Le programme comprend de nombreux « espaces de vie en plus » – une chambre d'amis, une buanderie et un « *kitchen club* » (une cuisine aménagée et une terrasse partagée sur le toit-terrasse de l'immeuble) – ainsi que des services de conciergerie :

> « Imaginées pour les grands hôtels afin de satisfaire des clients exigeants, les conciergeries se sont modernisées pour proposer des services quotidiens et pratiques qui facilitent la vie de tous les jours (…) Le concierge sera aussi en charge de gérer et d'animer les espaces partagés. Il pourra par exemple vous proposer l'organisation de cours de yoga, de dégustations de vins, de cours de cuisine dans la chambre d'hôtes partagée ou le *kitchen club* - des services et des animations qui sont à votre guise » (Brochure de vente du programme « Allure », Paris 17ème).

Figure 3.7. – Des résidences avec services, une logique d'exception ?
Source : Brochure de vente du programme « Allure » à Clichy-Batignolles, Ogic et Demathieu Bard Construction

Les services prévus ne sont accessibles qu'aux habitant·es de la résidence. Ils sont principalement destinés à un usage individuel : il s'agit de satisfaire les besoins des résident·es et leur « faciliter la vie », pour reprendre les termes de la brochure de promotion citée ci-dessus. Ces arguments promotionnels sont similaires à ceux développés dans le cas des résidences avec services, notamment du *condominium* nord-américain où une offre de services « tout compris » est valorisée en plus de l'appartement individuel (cf. chapitre 1).

L'intégration à la résidence d'une offre de services peut être associée à l'élaboration de nouveaux produits par les promoteurs immobiliers. Le programme « Urbagreen Villanova », livré en 2018 à Romainville par le promoteur national Nexity intègre une salle de sport privée, un espace de coworking, une chambre d'hôte et les services d'un régisseur comme autant de « services exclusifs et sur-mesure pour un quotidien plus serein »[297] : « une nouvelle vie à l'esprit nature, les services en plus ! » peut-on lire sur la première page de la brochure de vente[298]. Dans cet ensemble immobilier de presque 400 logements, Nexity déploie son « concept Villanova », des résidences en accession à la propriété avec un ensemble de services, développées en Île-de-France. Comme pour la résidence « Allure » évoquée ci-dessus, le promoteur national met en avant le confort et la praticité des « services mutualisés sur place qui simplifient la vie » : salle de sport ; jardins potagers « pour cultiver la convivialité » ; un « espace de coworking pour travailler en bas de chez soi » ; « un régisseur pour vous simplifier la vie » ; une « chambre d'hôtel pour accueillir vos proches »[299]. En revanche, le « concept Villanova » s'adresse a priori à une clientèle plus variée puisque Nexity déclare s'adresser à « tous les Franciliens » et valorise une offre qui permet « plus de confort, pour zéro euro de plus ».

Cette logique de développement d'un produit immobilier standardisé, avec des espaces communs et des services, se retrouve chez d'autres promoteurs. En 2022, la société de promotion Care Promotion élabore une offre, intitulée « Enbâ », qui intègre systématiquement des espaces et services de coworking, « conçus comme un service additionnel à l'offre de logement »[300]. Un programme « Enbâ » est ainsi développé par Care Promotion à Argenteuil, dans le Val-d'Oise : la résidence « Gardenia », qui compte quatre bâtiments et presque 100 appartements et qui est localisée à 15 minutes de la Défense *via* les transports en commun d'après la brochure de vente. En termes d'atouts du projet, le promoteur souligne la sécurité de la résidence, le confort et le « standing » des logements, la présence d'un parc réservé aux résident·es avec un boulodrome et d'un « espace de coworking réservé aux résidents pour faciliter le télétravail ». Une partie de la plaquette de commercialisation détaille les spécificités des « espaces partagés » de la résidence :

[297] Nexity, brochure de vente du programme « Urbagreen Villanova », Romainville (93), 2015.
[298] Nexity, brochure de vente du programme « Urbagreen Villanova », Romainville (93), 2015.
[299] Nexity, vidéo promotionnelle à propos du concept Villanova, 2015, consultée en 2024.
[300] Care Promotion, « Care Promotion lance Enbâ : le co-working au pied des résidences », communiqué de presse, janvier 2022

« nous avons imaginé des espaces de coworking permettant de travailler tout en distinguant l'espace travail de l'espace vie de famille, et créer un lien social entre voisins »[301].

Si des produits immobiliers faisant l'objet d'une démarche standardisée ressortent de l'inventaire national – je compte quatre opérations relevant du produit Enbâ de Care Promotion dans la base de données et quatre résultant du concept de Nexity Villanova –, ils ne semblent pas développés de manière importante et demeurent concentrés dans les agglomérations parisienne et lyonnaise. Les concepts affichés apparaissent relativement malléables, les promoteurs adaptant *in fine* leurs offres de services aux contextes territoriaux de production.

Figure 3.8. – Vers la standardisation de résidences en accession à la propriété avec services ? Légende : à gauche, brochure de vente de l'opération Enbâ à Argenteuil, Care Promotion ; à droite, brochure de vente de la résidence Urbagreen Villanova à Romainville, Nexity.

Les services proposés sont présentés comme des services hôteliers (services de conciergerie ou salle de sport) ; d'autres sont mis en évidence au nom d'objectifs écologiques (vélos cargos partagés) ou dans une optique de mutualisation des coûts et de l'espace, mais aussi de lien social (chambre d'amis, espace de coworking). Dans la brochure de vente du programme Allure, présenté précédemment (Figure 3.7.), les promoteurs Ogic et Demathieu Bard Promotion valorisent la « convivialité » et le « partage » comme des « valeurs fondatrices et inhérentes à la résidence », alors que sont mis à disposition des services de conciergerie, une chambre d'amis, une buanderie et une terrasse partagées.

[301] Care Promotion, brochure de vente du programme Gardenia, Argenteuil (95).

Des services d'animation qui visent une utilisation collective

Les services additionnels intégrés au programme peuvent être aussi non pas destinés à un usage individuel, mais à des usages collectifs, afin de faire se rencontrer les résident·es et d'animer les « espaces partagés » de la résidence[302].

Plusieurs programmes affichent une offre similaire : un jardin « partagé », assorti de prestations d'accompagnement. Cela signifie que le promoteur finance une mission spécifique, réalisée par des experts en agriculture urbaine. Ces derniers sont chargés d'aménager et d'installer le potager collectif, d'organiser des ateliers pédagogiques pour transmettre certains principes de jardinage et d'animer la prise en main par les habitant·es de cet espace. À Asnières-sur-Seine, le promoteur national Cogedim a livré en 2022 la « Promenade Manet », un ensemble immobilier de 250 logements, dont 67 logements locatifs sociaux. Dans la brochure de vente[303], il est indiqué qu'il s'agit d'une résidence « imaginée pour faciliter votre quotidien » – qui prévoit notamment des boîtes aux lettres connectées pour recevoir des colis 24 h/24 – mais où il est aussi possible de « cultiver son potager dans un espace de partage, pour un quotidien encore plus agréable avec ses voisins ». En effet, deux « serres partagées » sont installées sur les toits et font l'objet de « divers ateliers thématiques (…) organisés pour un apprentissage pratique en toute convivialité »[304], pris en charge par une agence de paysagistes.

Outre ces missions pédagogiques d'accompagnement au jardinage, d'autres services sont également déployés pour animer les « espaces partagés » des programmes et susciter des relations de voisinage comme un coach sportif financé pendant une durée déterminée par le promoteur pour organiser des séances d'entraînement dans les espaces communs[305] ou un « animateur de copropriété », garant de la convivialité, « maître mot du vivre ensemble » d'après la brochure de vente du « Jardin des Éléments ». Dans ce programme de 130 logements en accession libre livré par le promoteur national Bouygues Immobilier en 2017 au sein de la ZAC Maisons neuves à Villeurbanne, un « animateur de copropriété » est pris en charge par le promoteur pendant les trois années qui suivent la livraison du bâtiment, afin d'animer les espaces communs.

Autre exemple de services visant à susciter des usages collectifs, une « application de voisinage, mise à disposition pour faciliter les échanges entre habitants » est mise en avant dans l'opération « L'Orée du Lac ». Produit par le promoteur national ICADE, ce programme de

---

302 Certains programmes comprennent des services, individuels ou collectifs, qui sont prévus dans des « espaces partagés » de l'immeuble. Pour autant, tous les « espaces partagés » de ces programmes ne sont pas nécessairement associés à une offre de services.

303 Cogedim, brochure de vente du programme « Promenade Manet », mars 2019, 12 p.

304 Cogedim, brochure de vente du programme « Promenade Manet », mars 2019, 12 p.

305 Comme pour le cas d'« Avant -Scène », un programme de 80 logements en accession libre, comprenant aussi un toit-terrasse commun et de grandes terrasses individuelles, situé dans un quartier en développement sur le site d'un ancien hôpital à Lorient, par Pierre Promotion ou pour la résidence « So Roch », un des programmes du nouveau quartier construit à proximité immédiate de la gare TGV dans le centre de Montpellier. Ce programme de 26 logements en accession dite abordable est livré en 2022 par le promoteur Arcade ; il comprend le financement pendant six mois d'un coach sportif, en parallèle de l'organisation de réunions collectives pour décider de l'aménagement de la terrasse commune.

116 logements vendus en accession libre est situé à Ostwald, en périphérie de Strasbourg, dans le quartier labellisé EcoQuartier en cours de construction des Rives du Bohrie (Figure 3.9.). Il présente une combinaison d'espaces et de services « partagés » variés : application de voisinage, local de 30 mètres carrés dédiés à la copropriété, jardins et bibliothèque. Dans la plaquette de commercialisation du programme, ces services et espaces « partagés » sont mis en avant et associés à la rhétorique d'un nouveau mode de vie durable : « Habiter les Rives du Bohrie, c'est partager des valeurs communes et s'engager ensemble pour le respect de la nature, l'épanouissement de chaque individu et le développement du lien social. Souhaitez vivre autrement, en tenant compte des enjeux d'une ville plus durable qui vous donne les clés pour être éco-citoyen »[306].

Figure 3.9. – L'orée du Lac, un programme avec « espaces partagés » dans un quartier dit durable
Source : brochure du programme à gauche, présentant les espaces et services partagés.
Photographie personnelle à droite, décembre 2023.

Ces services, qui ont *a priori* une visée collective, témoignent de la rencontre entre le modèle de la résidence avec services, comme les *condominiums* nord-américains cités en exemple par les promoteurs et consultants analysés, et les valeurs propres à la ville dite durable : partage et « convivialité » ou respect de la nature.

Des services résidentiels privés de quartier ?

Parmi les 139 projets immobiliers classés dans cette deuxième catégorie, celle des programmes intégrant des « espaces partagés » assortis de services, une vingtaine se caractérisent par leur taille importante, en termes de superficie foncière et de nombre de logements construits, et par la diversité des espaces et des services « partagés », qui se rapprochent de fonctions urbaines qui ne sont plus uniquement résidentielles. Ce brouillage des échelles interroge le statut de

[306] ICADE, Brochure de vente du programme « L'Orée du Lac », s.d.

« nouveaux types d'équipements privés », repérés comme marqueurs d'innovation dans le cas des appels à projets urbains innovants (Orillard, 2018) (cf. *infra*).

Ces projets de grande taille – six d'entre eux comptent entre 400 et 700 logements – sont des opérations privées, produites dans le cadre de projets urbains partenariaux (ou d'autres types de partenariats) ou de la cession de lots fonciers de grande taille, dans des secteurs de ZAC[307]. Les promoteurs mettent alors en avant une vision urbaine et le développement de véritables quartiers, qui comprennent des « espaces partagés » et des services aux fonctions mixtes : il s'agit de composer un programme privé d'équipements et de services d'intérêt collectif à l'échelle du périmètre du quartier[308]. À Massy, Garden Attitude est un projet de 207 logements, répartis en 11 bâtiments, issu d'un projet urbain partenarial (PUP) entre le promoteur Axe immobilier et Paris Sud Aménagement. Il est vendu comme un « éco-quartier » et présenté dans les discours promotionnels comme un « village », qui comprend notamment une salle polyvalente, des jardins partagés, des jeux d'enfants, un terrain de pétanque et une conciergerie (Figure 3.10.).

[307] Par exemple, la ZAC Doulon Gohards à Nantes est divisée en plusieurs secteurs de plusieurs centaines de logements appelés « fragments », au sein desquels sont mutualisés des services et des espaces, imaginés par le promoteur du « fragment » ; des cas similaires sont identifiés pour le projet « Major » dans la ZAC Caserne Lorette à Saint-Malo, ou « Follement Gerland » dans la ZAC des Girondins à Lyon.

[308] Comme une sorte de pendant privé du programme d'équipements publics, imposé dans le cadre d'un projet d'aménagement public en ZAC. Ce programme « d'espaces partagés » privés ne se substitue pas nécessairement à des équipements publics ; dans certains cas marginaux, il s'y superpose, lorsque des aménageurs mènent une réflexion sur la mise en place « d'espaces partagés » privés à l'échelle de la ZAC, en plus des équipements publics Ainsi, dans la ZAC de Bongraine à Aytré près de la Rochelle mais aussi dans la ZAC Saint-Vincent-de-Paul à Paris ou le nouveau quartier République sur l'Ile de Nantes, les aménageurs encouragent et coordonnent la conception « d'espaces partagés » privés, qui s'ajoutent aux équipements publics prévus.

Figure 3.10. – Un quartier avec « espaces partagés » à Massy.
Source : brochure de vente du programme, Garden Attitude, Axe Immobilier

Les promoteurs proposent de nombreux « espaces partagés » et des services rendus possibles par la mutualisation. Cette dernière est promue dans la brochure du quartier « Eclosia Parc », qui vante une « synergie de la mutualisation ». Ce projet de plusieurs centaines de logements vendus en accession libre à la propriété s'étend sur un terrain de six hectares à La-Roche-sur-Yon. Le promoteur Duret Promotion propose d'y mettre en commun 15 vélos cargos, 9 véhicules, une aire de jeux, une laverie, des casiers connectés et une conciergerie :

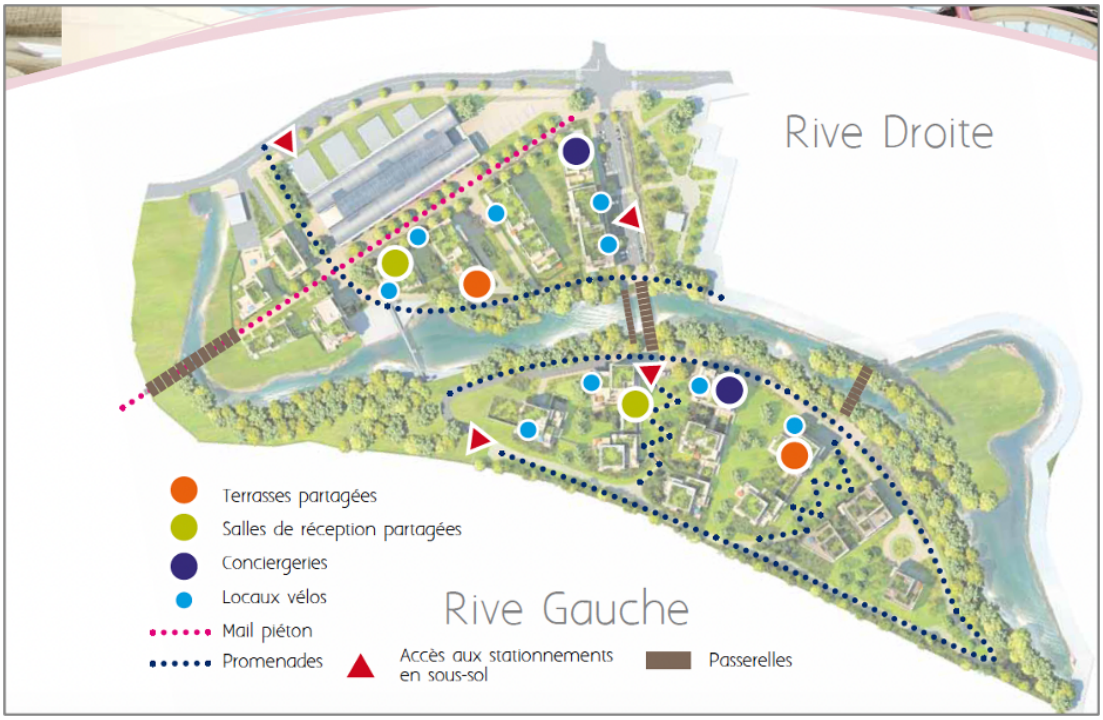
> « La valeur partage d'Eclosia Parc est une clé de la transition. Outre le fait qu'elle garantit le confort de vie des résidents par l'accès à de nombreux équipements et services, elle est gage d'anti-gaspillage et de préservation des ressources » (Duret Promotion, site internet de vente du quartier Eclosia Parc)

Si la mutualisation est associée à des valeurs de partage et d'écologie, elle est aussi un gage d'économies d'échelle et de rentabilité pour les promoteurs, pour qui la possibilité de produire plusieurs centaines de logements dans le cadre d'un même projet est une opportunité (cf. *infra*).

Le projet des « Passerelles » résulte lui aussi d'un projet urbain partenarial. Livré en 2017 par le promoteur Priams dans le quartier Cran Gevrier, en banlieue proche d'Annecy, il compte environ 600 logements dont les deux tiers sont en accession libre et le reste en locatif social. Dans

la plaquette de vente du projet, les terrasses partagées[309], les salles de réception et la conciergerie du quartier sont présentées comme des équipements consacrés à « l'agrément collectif », qui s'ajoutent aux prestations des logements (Figure 3.11). Dans ce projet, désigné comme un « écoquartier », les acquéreurs sont invités à être « les acteurs d'un nouveau mode de vie » et à découvrir « une résidence où la priorité est donnée aux lieux d'échanges et de partage, afin de redessiner un nouveau mode de vie axé sur la découverte et la convivialité »[310]. La conciergerie, exploitée par une entreprise spécialisée, propose des services de pressing, de repassage, la vente de produits locaux, de l'aide administrative, des services automobiles, mais aussi des animations de quartier.

Figure 3.11. – Un mode de vie et des équipements « d'agrément collectif » aux Passerelles, Annecy. Source : Brochure de vente du programme, Priams.



Une des fonctions « d'espace partagé » que l'on retrouve dans plusieurs de ces ensembles immobiliers de grande taille est la « conciergerie », désignée parfois « maison de quartier ». Elle est ouverte à l'ensemble des résident·es du projet immobilier, qui englobe alors plusieurs bâtiments, voire au-delà. En plus d'une offre de services de ménage, de repassage ou de dépôt de clés, certaines conciergeries mises en place par les promoteurs ont une vocation d'animation de la vie de quartier, à travers l'organisation d'évènements, d'activités, d'ateliers. La conciergerie du Quartier Seine Ouest à Asnières-sur-Seine met ainsi en place un « agenda du quartier », qui centralise un ensemble

[309] Dans certains immeubles, se combinent ainsi certains espaces *partagés* à l'échelle du bâtiment, comme une terrasse, avec d'autres espaces *partagés* à l'échelle de l'ensemble de l'opération privée qui peut s'apparenter à un quartier : salles communes, coworking, conciergerie, véhicules partagés.
[310] Priams, brochure de vente de la résidence Terre Lumière, au sein de l'opération des Passerelles.

d'activités – payantes[311] et gratuites – organisées dans les locaux de la conciergerie : cours de yoga, d'anglais, de dessin ; goûter parents-enfants ; séances de sophrologie ou de réflexologie ou encore soirées jeux de société[312].

Les « espaces partagés » et les services qui y sont associés prennent alors la fonction d'équipements de quartier, dont le financement repose *in fine* sur les charges des copropriétaires et est réparti sur l'ensemble des logements. À l'inverse des ensembles immobiliers privés de grande taille, qui sont fréquents aux États-Unis ou en Australie (cf. chapitre 1), il ne s'agit *a priori* pas de quartiers dans lesquels la fermeture résidentielle est recherchée ou mise en avant. Ces grands projets privés ne s'adressent pas uniquement à des propriétaires en accession libre ; plusieurs ont une part importante de logements locatifs sociaux[313].

Les notions de « services de proximité », de « ville du quart d'heure » ou encore la capacité du projet immobilier à « faciliter le quotidien » sont récurrentes dans les discours promotionnels de cette catégorie de programmes recensés dans l'inventaire. Les services proposés sont mis en avant par les promoteurs comme des réponses adaptées aux modes de vie des futur·es habitant·es de ces programmes. Ils s'adressent majoritairement à une clientèle aisée – les logements sont vendus en accession libre à la propriété – et la quantité de services proposés participe à distinguer les produits immobiliers et à en faire des biens de luxe.

Si certains programmes combinent une offre de services individuels et de services dédiés à des usages collectifs, ils ne s'inscrivent pas dans une démarche prescrite de participation des habitant·es. Les fonctions des « espaces partagés » sont le plus souvent arrêtées par le promoteur avant la mise en vente et inscrites dans les brochures de vente ; elles ne font pas (ou rarement) l'objet de dispositifs de concertation avec les futur·es habitant·es avant l'emménagement.

Les modes de gestion des « espaces partagés » reposent ici sur des prestations de services, réalisées par une ingénierie spécifique[314] et non par les habitant·es : gestion d'un espace de coworking ou d'une conciergerie, services de partage de véhicules ou de réservation d'espaces mis à disposition, animation d'un local commun ou encore installation d'un jardin potager avec des experts de l'agriculture urbaine. Il est en revanche attendu des habitant·es qu'ils et elles s'impliquent dans les activités proposées et animées par des prestataires professionnels.

311 Avec des tarifs différenciés selon le statut (membre ou non).
312 Site internet de la conciergerie, consulté en 2024.
313 Dans le cas des Marsauderies à Nantes, les locataires sociaux bénéficient des mêmes services et espaces que les propriétaires et locataires privés.
314 L'accompagnement mobilise des prestataires experts en agriculture urbaine pour le suivi de jardins potagers, des ateliers professionnels de réparation de vélos lorsque des animations dédiées sont prévues ou encore des spécialistes en animation et concertation.

1.3.3. Des programmes avec des « espaces partagés » articulés à une démarche participative

Les 61 programmes de cette troisième catégorie font l'objet d'une démarche participative, qui porte soit spécifiquement sur les « espaces partagés » – programmation, conception et anticipation des modes de gestion avec les futur·es habitant·es – soit sur les logements individuels, soit sur le programme immobilier dans son ensemble. Un tiers des programmes recensés dans cette catégorie (18) est ainsi qualifié par les promoteurs « d'habitat participatif » (cf. *supra*).

Des « espaces partagés » conçus avec les (futur·es) habitant·es : des dispositifs participatifs et des dispositifs spatiaux

Dans les programmes de cette catégorie, les futur·es habitant·es sont censément associé·es au choix des fonctions, de l'aménagement voire de la localisation des « espaces partagés ». À l'inverse des deux catégories précédentes, où la plupart des espaces programmés étaient assignés à une fonction précise, ils sont ici l'objet de débats, de discussions et sont considérés par le promoteur comme un projet collectif en tant que tel, dont doivent se saisir les futur·es habitant·es.

Les programmes classés dans cette troisième catégorie intègrent des « espaces partagés » nombreux et divers, pour être des supports de projets collectifs, mais aussi en réponse à des fonctions utilitaires, dans une logique d'optimisation des surfaces disponibles. Une grande partie d'entre eux comptent au moins une salle commune[315]. La résidence « Paris Venelles », produite par le promoteur Giboire à Paris, dans le 20ème arrondissement, comprend une soixantaine de logements, vendus à des prix inférieurs au prix moyen du marché[316]. Le promoteur annonce des « prestations haut de gamme » dans la brochure de vente du programme : sécurité, bâtiment « biosourcé », mais aussi personnalisation des logements (« appartements à créer sur-mesure ») et dispositifs participatifs pour définir les fonctions du local partagé prévu en rez-de-chaussée de l'immeuble (« espaces partagés à définir »). Pour cela, des « ateliers de co-conception des espaces partagés » sont organisés en parallèle du chantier de l'immeuble[317]. Dans un autre quartier labellisé EcoQuartier en grande couronne francilienne, la ZAC Clause Bois-Badeau à Brétigny-sur-Orge, le promoteur REI Habitat revendique « une nouvelle manière d'habiter », fondée sur le « partage », au sein de son projet de 44 logements en accession libre « Les Herbes Folles », qui se manifesterait concrètement par l'« excellence environnementale de la construction bois, un jardin partagé, des

[315] Sur les 61 programmes recensés, les fonctions des « espaces partagés » ne sont renseignées que pour 50 d'entre eux. Parmi ces derniers, 34 prévoient au moins une salle commune.
[316] Dans la brochure de vente du programme, le prix indiqué au mètre carré (8900 euros par mètre carré) est présenté comme inférieur au prix moyen parisien, en 2021.
[317] Giboire, newsletter du projet « Paris Venelles » n°7, avril-juin 2022.

isolations naturelles et biosourcées »[318]. Il est précisé que « deux ateliers participatifs » portant sur l'aménagement du jardin sont prévus (Figure 3.12.).

Figure 3.12 – Des ateliers participatifs proposés dans une brochure publicitaire qui valorise le « partage »

Source : brochure de vente des Herbes Folles, Brétigny-sur-Orge, REI Habitat.

Dans les discours promotionnels, la personnalisation des espaces communs et du logement est mise en avant, ainsi que le fait d'être « acteur », dans le projet immobilier et dans la vie de l'immeuble. Par exemple, dans un programme de 27 logements vendus en accession libre, construit à Bordeaux dans le secteur Euratlantique dans le cadre d'un appel à projets métropolitain, le promoteur Eden intègre le « concept d'habitat participatif » dans son opération :

> « La valeur ajouté EDEN intègre dans le projet INOUI le concept d'habitat participatif rendant l'acquéreur "créateur" dans la vie de la copropriété. Trois lieux de vie mutualisés consacrés aux moments de partage entre les habitants seront définis par les futurs résidents (…) dès la phase de commercialisation, des réunions seront mises en place avec les futurs habitants participants afin de définir l'utilisation des trois lieux de vie communs » (Eden promotion, brochure de vente INOUI)

« L'acquéreur actif dans la vie résidentielle » ou « les habitants participants » sont d'autres formules soulignées dans la brochure de vente du même programme. Ces « espaces partagés » sont en partie conçus par les résident·es et s'adressent uniquement à celles et ceux qui habitent l'opération immobilière. L'implication des futur·es habitant·es n'est pas nécessairement combinée à un objectif politique de participation, davantage mobilisé dans le cas des projets dits « d'habitat participatif » (cf. *infra*).

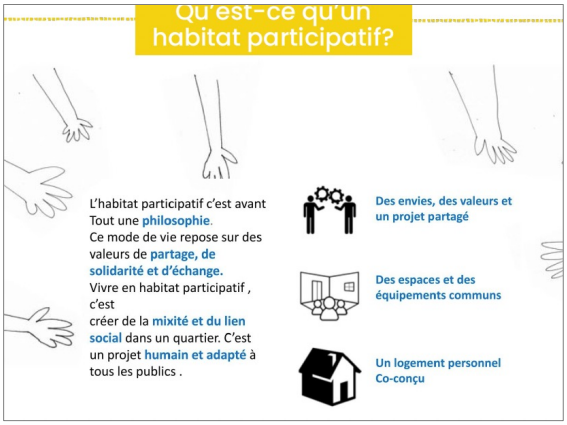
[318] Sur la brochure de REI Habitat : « REI et Remake vous accompagnent pour mettre votre logement, vos parties communs, votre jardin à votre image – et même, pourquoi pas, vous proposer une loggia personnalisée ».

Modèle et variations autour de « l'habitat participatif »

Dans les programmes qualifiés spécifiquement « d'habitat participatif », les dispositifs participatifs proposés font partie d'une démarche globale, visant à impliquer les habitant·es, qui ne concerne pas uniquement les « espaces partagés », mais aussi la conception de l'immeuble, des logements individuels et les modes de gestion. Contrairement aux autres opérations mentionnées jusqu'à présent, ces quelques programmes reposent sur la constitution en amont d'un groupe d'habitant·es souhaitant *a priori* participer, et ce, sur le temps long. Les logements ne sont donc pas vendus *via* des supports promotionnels classiques (brochure de vente, site internet mis en place une fois le projet conçu et programmé) ; le processus de commercialisation repose plutôt sur des réunions d'information puis des ateliers de travail, qui permettent au groupe de se constituer progressivement. Ce sont alors certaines valeurs qui sont mises en avant, afin d'inciter des ménages à s'engager dans le projet participatif et à être en adéquation avec les modes de vie promus. En juin 2022, la première réunion d'information portant sur un programme d'habitat participatif d'environ 70 logements, à l'initiative d'un promoteur nantais et d'un bailleur social à La Rochelle, vise à présenter la définition de l'habitat participatif. Il est présenté comme un « mode de vie [qui] repose sur des valeurs de partage, de solidarité et d'échange. Vivre en habitat participatif, c'est créer de la mixité et du lien social dans un quartier » (Figure 3.13). Si les valeurs communes sont au cœur du projet, d'autres spécificités sont aussi mises en évidence : présence d'espaces communs et possibilité de concevoir son logement. Ces arguments se retrouvent aussi dans les discours promotionnels qui accompagnent les premières réunions d'information autour du projet « Entre les arbres », porté par un promoteur nantais spécialisé dans l'habitat participatif, dans lequel 15 logements sur 105 sont réservés à de « l'habitat participatif » : « Faire construire un logement qui vous ressemble, imaginer des espaces que vous partagerez avec vos futur·es voisin·es, dans un environnement préservé, ça vous tente ? » (Figure 3.13.).

Figure 3.13. – Des « espaces partagés » comme argument de vente d'un projet collectif dans « l'habitat participatif ».

Sources : support de présentation de la « réunion d'information Habitat participatif Ilot exemplaire, Bongraine », La Rochelle, juin 2022 ; ICEO, site internet du projet « Entre les arbres », consulté en 2023.



Ces programmes sont associés de manière systématique aux termes de « participation », plus que de « personnalisation » ou de « maîtrise d'usage ». Par ailleurs, ils se démarquent par leur cible de peuplement : les parts de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable y étant importantes[319].

Par rapport à un modèle d'habitat participatif en auto-promotion auquel se réfèrent souvent les professionnels enquêtés (cf. chapitre 1), plusieurs variations de l'habitat participatif sont identifiées dans les programmes recensés.

D'abord, dans des programmes contenant un nombre important de logements, le processus « d'habitat participatif » ne concerne pas toujours l'ensemble des logements[320] : les logements dits « participatifs » peuvent être circonscrits à un bâtiment ou à certains étages. Sur le lot « B45 » de la ZAC Ferney-Genève Innovation, le promoteur Lamotte développe un programme de 70 logements, divisé en trois bâtiments : un bâtiment de 18 logements pour une coopérative d'habitant·es souhaitant s'inscrire dans une démarche d'habitat participatif, un autre bâtiment pour le logement social et le troisième pour les logements privés. De la même manière, sur l'Ile de Nantes, 14 logements de la résidence Unîle sont réservés à un projet d'habitat participatif senior et localisés dans trois étages d'un des bâtiments de l'opération d'une centaine de logements au total.

[319] Sur les 18 programmes, ils comprennent tous une part de logements en accession dite abordable ou sociale ; 6 sur 18 ne comprennent aucun logement vendu en accession libre à la propriété et cette part peut s'avérer relativement faible (elle est de 38% sur les 18 programmes) ; 11 sur 18 intègrent des logements locatifs sociaux, dans des proportions importantes de 16 à 50% de l'ensemble de la programmation résidentielle.

[320] La démarche participative est partielle pour 12 des 18 projets recensés, qualifiés par les promoteurs « d'habitat participatif ». Les six projets qui relèvent d'une démarche participative d'ensemble sont de taille plus modeste, d'environ 25 logements ; deux programmes, qui s'inscrivent dans des formes d'expérimentation en termes de taille de l'habitat participatif comptent 70 et 90 logements.

Un programme dit « d'habitat participatif » peut aussi reposer sur différentes combinaisons de dispositifs participatifs, selon les opportunités et les contraintes du projet. Par exemple, la coopérative de promotion Keredes propose des « scénarios d'habitat participatif »[321] : programmation et conception participatives des « espaces partagés » ; personnalisation du logement et participation des futur·es habitant·es à la conception architecturale de la résidence. Ces trois possibilités d'implication des futur·es habitant·es sont adaptées et recomposées selon les projets. Pour le projet des « Partitions » à Rennes, dans le quartier Maurepas, Keredes vend 62 logements « en habitat participatif » en bail réel solidaire ou en accession libre[322]. Le promoteur inclut un « local partagé » dont les fonctions sont à définir avec les futur·es habitant·es et des ateliers collectifs de conception des logements, ce qui offre aux résident·es « un espace de liberté dans la conception de [leur] futur habitat, tout en bénéficiant de l'expertise et des recommandations de [leur] constructeur qui aura au préalable sélectionné pour [elles et eux] les meilleures options »[323]. Le processus participatif est donc encadré par les outils choisis et les choix préalablement faits par le promoteur.

Le choix de leur degré d'implication dans le projet est parfois laissé aux acquéreurs, qui peuvent sélectionner parmi plusieurs « options » de participation. À Nanterre, dans la ZAC des Groues, le projet de la « Forêt des Groues » fonctionne selon ce principe. Conçu par le promoteur Lamotte Brémond, le programme comprend 148 logements : 56 logements en accession libre, 44 logements locatifs sociaux, 21 logements locatifs intermédiaires, 20 logements en « co-conception » et 7 vendus à une coopérative d'habitant·es. Sur le site internet de l'opération, différents « parcours clients » se déclinent selon les souhaits des ménages[324] : rejoindre une coopérative habitante ; acheter un logement en VEFA selon des modalités classiques d'accession et participer à « des ateliers de formation et d'échanges » sur les « éco-usages » durant la période du chantier ou encore acheter selon des modalités classiques et définir les fonctions des futurs « espaces partagés » – prévus en extérieur (potager, verger et jardin) et en intérieur (un « grand espace commun à concevoir avec ses voisins »).

---

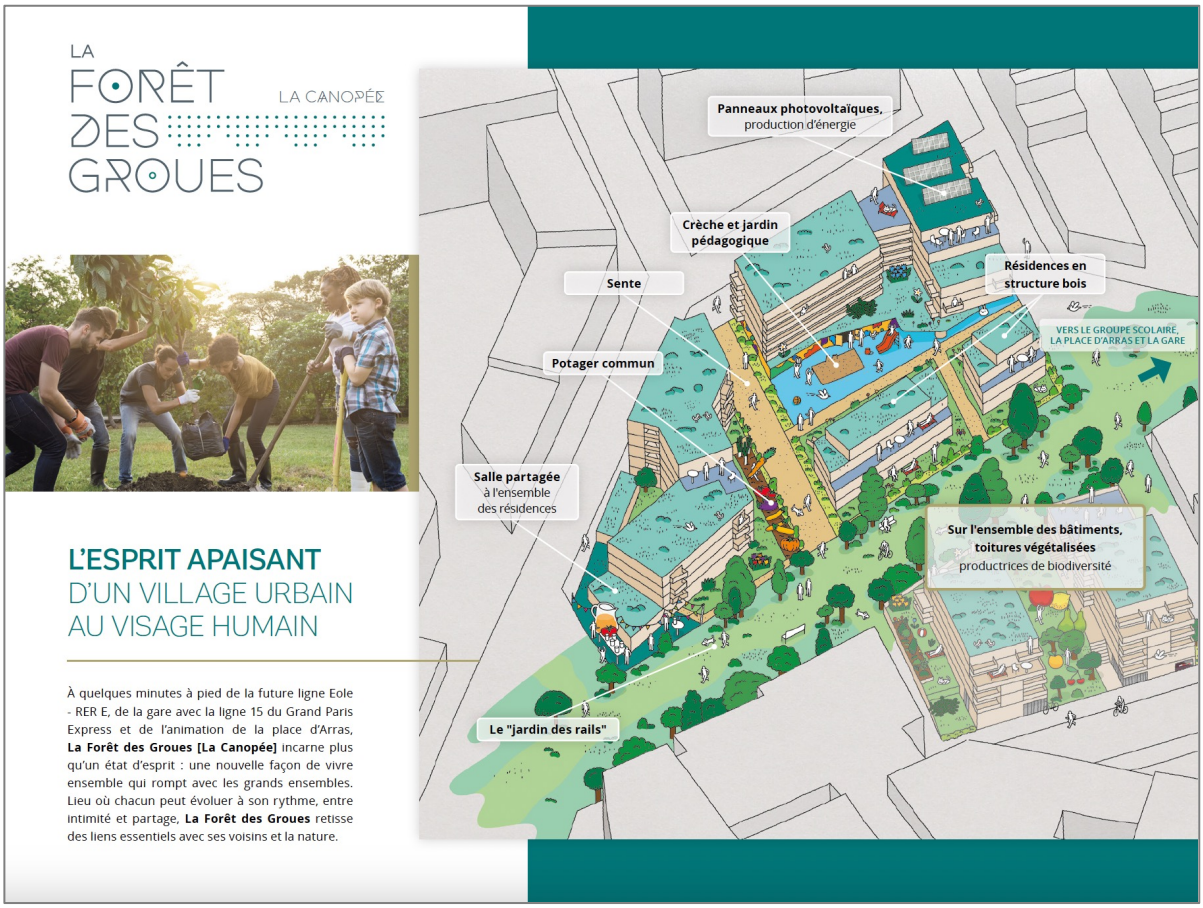
321 Le promoteur Keredes annonce sur son site internet qu'il se réfère à des « scénarios différents selon les programmes » plutôt qu'à un « modèle d'habitat participatif » (site internet du promoteur, consulté en avril 2024).

322 Les prix de vente bénéficient en revanche d'un taux de TVA réduit (TVA à 5,5% et non 20%) car le projet se situe à proximité d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (cf. infra, 2.2).

323 Keredes, brochure de vente du programme « Les Partitions », Rennes, 2022.

324 Sur le site internet du projet, consulté en avril 2024, les modalités de choix proposées sont : « je souhaite être impliqué dans la conception de mon logement » ; « je ne souhaite pas être impliqué dans la conception de mon logement » ; « je souhaite comprendre le projet et me former, avec mes voisins, aux « éco-usages » » ; « je souhaite contribuer à la dynamique collective du quartier ».

Figure 3.14. – Plusieurs options participatives au sein d'un même programme immobilier : des variations de l'habitat participatif ?
Source : brochure de vente du projet « La Forêt des Groues », Lamotte Brémond, 2024.



Les objectifs du promoteur Lamotte Brémond sont alors de faire se rencontrer les ménages acquéreurs avant l'emménagement et d'adapter la conception du projet aux modes d'habiter, sans pour autant imposer une démarche participative trop engageante à l'ensemble des futur·es habitant·es du programme. Le vocable « d'habitat participatif » dans les programmes de la promotion immobilière recouvre ainsi des réalités diverses, qui seront explorées dans le chapitre 5.

Cette classification permet de présenter la diversité des programmes avec des « espaces partagés ». Ainsi, pour environ un quart des programmes recensés dans l'inventaire, les « espaces partagés » consistent en des jardins potagers ou des terrasses aménagées, visibles et relativement faciles à mettre en œuvre pour les promoteurs, afin de qualifier et distinguer des programmes de logements collectifs neufs. La moitié des programmes recensés s'apparente à des formes hybrides de produits immobiliers, inspirés des modèles nord-américains de *condominiums* avec une offre tout compris, des grands hôtels et des résidences avec services. Il s'agit toutefois d'une application inachevée de ces modèles plus que d'une diffusion d'un modèle standardisé. Enfin, le dernier quart des programmes recensés présente un caractère dit « participatif », visible à travers les dispositifs prévus pour impliquer les (futur·es) habitant·es dans la conception et la gestion de l'ensemble

immobilier. Ces trois types présentent donc des points communs avec certains modèles de logement collectif, produits marchands tels que les *condominiums*, le *coliving*, ou les résidences avec services) ou habitat participatif.

Des porosités existent toutefois entre les logiques présentées, en particulier entre les deux dernières catégories. Par exemple, si certains programmes ont ici été classés comme relevant de processus participatifs, ils peuvent être accompagnés par des prestataires professionnels. La délimitation entre services marchands et idéal politique participatif et non-marchand n'est pas étanche comme le montrent certaines offres immobilières composites.

Pour tous les programmes, l'ajout « d'espaces partagés » dans les résidences peut être interprété comme une manière de nourrir un discours promotionnel et mélioratif du logement collectif dense, et ainsi participer à transformer les aspirations résidentielles, comme le montraient P. Bourdieu *et al.* dans les années 1980 à propos des stratégies publicitaires relatives au marché de la maison individuelle (Bourdieu *et al.*, 1990)[325]. Plus qu'un argument de vente en tant que tel, les « espaces partagés » sont mis en évidence comme des contreparties d'une offre immobilière dense, mais exclusive, conviviale, participative et innovante[326]. Tous les exemples de programmes détaillés dans cette section témoignent de la récurrence de certains contextes de production (localisation métropolitaine ou terrains dans des secteurs de projets encadrés par l'action publique en ZAC), mais aussi de certains acteurs professionnels impliqués, notamment des entreprises de promotion. Pour comprendre ces « espaces partagés », il semble indispensable d'analyser les caractéristiques des opérations immobilières concernées, mais également de retracer les logiques de production dont elles résultent, du côté de l'action publique et des stratégies des promoteurs immobiliers.

2. Une offre immobilière dans des contextes de production sélectifs et concurrentiels

La compréhension des « espaces partagés » étudiés nécessite une analyse des logiques de production immobilières et urbaines dont ils procèdent. Après avoir décrit les programmes recensés, il s'agit maintenant de caractériser ces opérations immobilières en les situant par rapport à la production nationale et surtout à la production à l'échelle urbaine de logements collectifs.

Les programmes recensés, qui présentent des profils variés, ont en commun de constituer une offre immobilière qui fait l'objet de mécanismes de mise en visibilité, même si elle ne représente *a priori* qu'une faible part de logements produits au regard de l'ensemble de la production privée.

---

[325] Dans cet article, P. Bourdieu *et al.* détaillent les logiques qui sous-tendent les discours publicitaires de la promotion, afin d'adapter leur discours promotionnel lorsque les attentes de la clientèle diffèrent *a priori* des attributs du produit immobilier proposé : « provoquer une véritable conversion du regard, en désarmant par exemple les préjugés » ou « s'efforcer de combler l'écart entre l'impression spontanément suscitée par le produit et l'apparence qu'il s'agit de lui faire produire » (Bourdieu, Bouhedja, Christin, Givry, 1990).

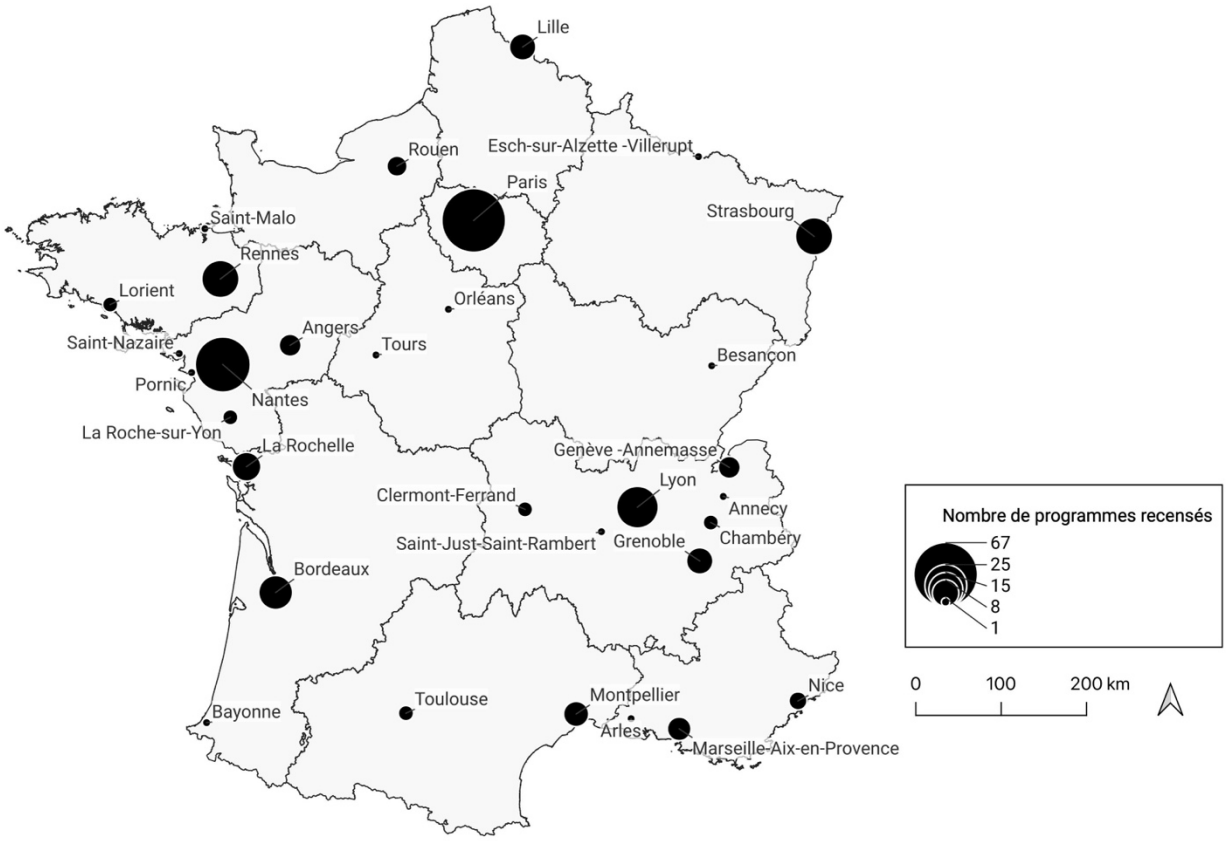
[326] Ces dimensions seront approfondies dans le chapitre 5 qui porte sur les stratégies des promoteurs immobiliers.

2.1. À l'échelle nationale, un segment du marché de la promotion résidentielle

2.1.1. Une géographie nationale de l'inventaire qui se superpose à la géographie (sélective) de la promotion résidentielle

Rappelons d'abord que cette analyse de la localisation nationale est à nuancer compte tenu des biais d'identification des programmes immobiliers. Ce sont les programmes les plus médiatisés, lors d'évènements nationaux ou à travers des journaux professionnels, qui sont le plus facilement identifiables (Annexe 1). De plus, le croisement de différentes sources pour constituer l'inventaire (dont la consultation des projets lauréats des appels à projets innovants locaux et des projets majeurs d'aménagement en ZAC des différentes métropoles régionales) peut entraîner une sur-représentation de ce type de contextes, malgré les efforts mis en œuvre pour diversifier les modes de repérage des programmes[327].

Figure 3.15. – Localisation des 269 programmes recensés dans l'inventaire national, par unité urbaine.
Source : S. Dinh, 2024 / QGis.



[327] Comme la consultation systématique de toutes les opérations réalisées par un même promoteur ou la diversification des territoires étudiés, ou encore la réalisation d'entretiens exploratoires avec des promoteurs.

En reprenant le périmètre des unités urbaines de l'INSEE (2020), les 269 programmes se répartissent dans 31 unités urbaines, dont 25 % dans l'agglomération parisienne (67 programmes), 18 % à Nantes (48 opérations) et 9 % à Lyon (25 programmes) pour les trois aires urbaines comptabilisant le plus de programmes avec espaces partagés. Ces trois métropoles accueillent à elles seules plus de la moitié des programmes recensés[328] (Figure 3.15.).

40 % des programmes restants sont localisés dans de grandes agglomérations, structurées administrativement en métropoles comme Rennes (19 programmes), Strasbourg (19) et Bordeaux (15), dans lesquelles sont recensées entre 10 et 20 opérations ; Lille, Grenoble, Montpellier, Marseille, Angers, l'agglomération genevoise côté français, Rouen et Nice comptent entre 3 et 10 programmes. À la Rochelle, qui est une ville de plus petite taille, 10 programmes ont été identifiés[329]. Enfin, 21 programmes (soit moins de 10 % du total des programmes recensés) présentent une localisation isolée (un ou deux programmes sur l'ensemble de l'unité urbaine) : dans certaines métropoles comme Toulouse ou Tours, de grandes agglomérations (Besançon, La Roche-sur-Yon), mais aussi dans des zones transfrontalières avec la Suisse (Annemasse) et du Luxembourg (Alzette) ou le long du littoral atlantique (Saint-Malo, Lorient, Saint-Nazaire, Pornic, Bayonne).

La géographie des programmes de l'inventaire à l'échelle nationale se superpose à la géographie préférentielle de la promotion immobilière : elle se caractérise par une concentration[330] sur les marchés métropolitains, transfrontaliers et littoraux (Coulondre, Lefebvre, 2018)[331]. Cette concentration des promoteurs sur certains territoires « s'explique à la fois par un modèle productif spécifique et par une lecture orientée des opportunités territoriales » (*ibid.*, 2018, p. 4). Selon les deux auteurs, le modèle de production des promoteurs repose principalement aujourd'hui sur la construction et la vente de logements collectifs et la possibilité de réaliser des programmes de grande taille, ce qui est difficile dans des secteurs peu denses. Hormis certains marchés dans les villes petites et moyennes alimentés par les politiques nationales du logement[332] (Le Brun, 2022; Vergriete, 2013), le dynamisme économique et l'attractivité démographique d'une zone sont identifiés par les promoteurs comme des garanties d'une demande forte et donc d'une commercialisation rapide du programme. L'offre est donc concentrée là où se situerait la demande

[328] Le choix des deux études de cas, à Nantes et à La Rochelle induit un repérage plus exhaustif des programmes et une meilleure connaissance des entreprises de promotion travaillant sur ces territoires, ce qui peut expliquer ces déséquilibres par rapport à la hiérarchie urbaine nationale.

[329] Le fait que cette ville soit une des deux études de cas induit toutefois un biais méthodologique. La bonne connaissance des programmes immobiliers locaux peut expliquer une surreprésentation des programmes repérés par rapport à d'autres villes.

[330] De 2010 à 2019, 40% de la construction totale de logements se concentre sur 1% des communes (Coulondre, Lasserre-Bigorry, 2022, p. 6).

[331] A. Coulondre et H. Lefebvre proposent une analyse de la géographie nationale des promoteurs immobiliers à partir de l'exploitation de la base nationale Sit@del2 produite par le ministère de la Transition écologique et de données fournies par le cabinet d'études privé Adéquation.

[332] Les « opportunités territoriales » de la promotion dépendent aussi des politiques nationales du logement et notamment des dispositifs d'incitation fiscale qui se sont succédé afin d'encourager l'investissement locatif des ménages et qui ont pu conduire à une diversification spatiale de la production résidentielle et à une certaine « géographie de la production non corrélée à la demande locative » (Vergriete, 2013).

(Le Brun, 2022, 2023)[333], elle-même évaluée selon l'offre existante[334]. Ce raisonnement tautologique alimente une logique de l'offre puisque « ce genre d'approche restreint la possibilité d'identifier une demande dans les zones où l'offre est faible, voire inexistante » (Coulondre, Lefebvre, 2018, p. 4).

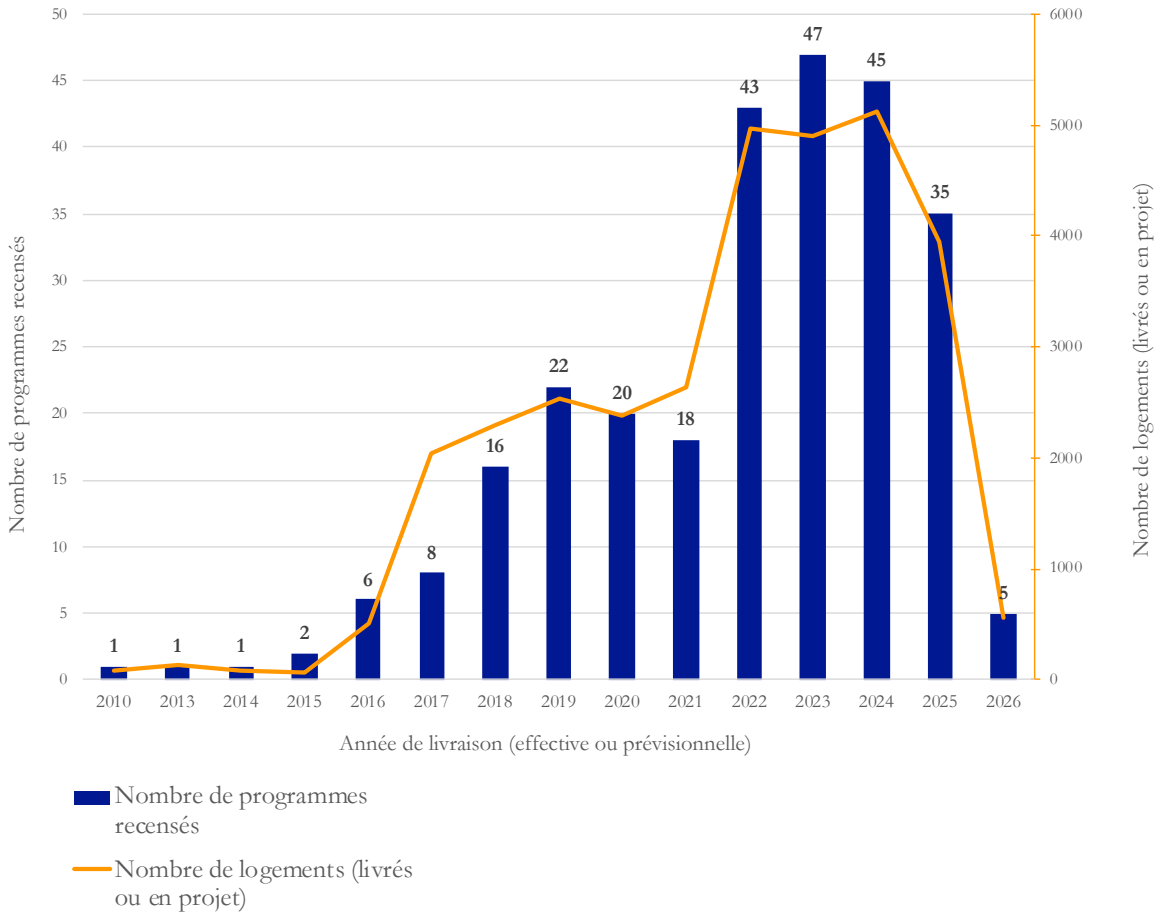
2.1.2. Une petite part des logements neufs mis en vente sur la période concernée

Que représentent les programmes recensés au regard de la production de logement collectif de la promotion ? Les 269 programmes recensés représentent plus de 32 000 logements (32 270), tous degrés confondus, en projet ou construits sur une période de livraison allant de 2010 à 2026 (Figure 3.16.).

[333] Le géographe P. Le Brun met aussi en exergue la vision sélective et segmentée du territoire (et du marché) national qu'ont les promoteurs, vision qui s'articule avec le rôle de l'État dans la définition des périmètres d'application des dispositifs concentrés géographiquement dans les zones qualifiées de « zones tendues » ainsi que le rôle des experts immobiliers dans la construction de ces représentations.

[334] L'offre existante d'un territoire est traduite en indicateurs chiffrés comme le nombre de logements vendus l'année précédente, le rythme d'écoulement c'est-à-dire la vitesse de vente des logements, les prix, le stock de biens encore à la vente.

Figure 3.16. – Nombre de programmes recensés et logements correspondants selon les dates de livraison (effective ou prévue en 2022). Réalisation : S. Dinh, 2024.



Même si l'inventaire national n'est pas exhaustif et a vocation en premier lieu à qualifier plus qu'à quantifier l'offre, il est possible de donner un ordre de grandeur concernant la part des offres recensées par rapport aux logements collectifs neufs mis en vente, en s'appuyant sur les données de la base ECLN[335]. En faisant coïncider une date de mise en vente théorique des programmes recensés dans l'inventaire national[336] avec les données nationales de la base ECLN, la part des logements recensés correspond à 1 % des mises en vente nationales, en 2013-2014 ; elle augmente ensuite à 3-4 % de 2015 à 2019 puis est autour de 8 % de 2020 à 2023[337] (Figure 3.17.). Au début de la crise immobilière en 2022, les mises en vente des programmes recensés se maintiennent, ce qui peut s'expliquer par leur localisation majoritaire dans des secteurs d'aménagement public centraux (cf. *infra*).

[335] La base ECLN renseigne la commercialisation des logements neufs destinés à la vente. Ont été sélectionnés uniquement les logements collectifs et le nombre de logements neufs mis en vente aux particuliers.
[336] La date est fixée à N-2 avant la date de livraison prévue puisque dans le cadre de la procédure de VEFA, il y a un décalage d'au moins deux ans entre la vente d'un logement et la finalisation (livraison) du programme immobilier.
[337] Cette proportion est à considérer au regard des limites du recensement effectué et de sa non-exhaustivité.

Figure 3.17. – Un segment du marché national de logements collectifs neufs.

Sources : base ECLN, inventaire national réalisé. Nombre de logements collectifs mis en vente à l'échelle nationale (base ECLN 2023), nombre de logements collectifs recensés. Réalisation : S. Dinh, 2024.

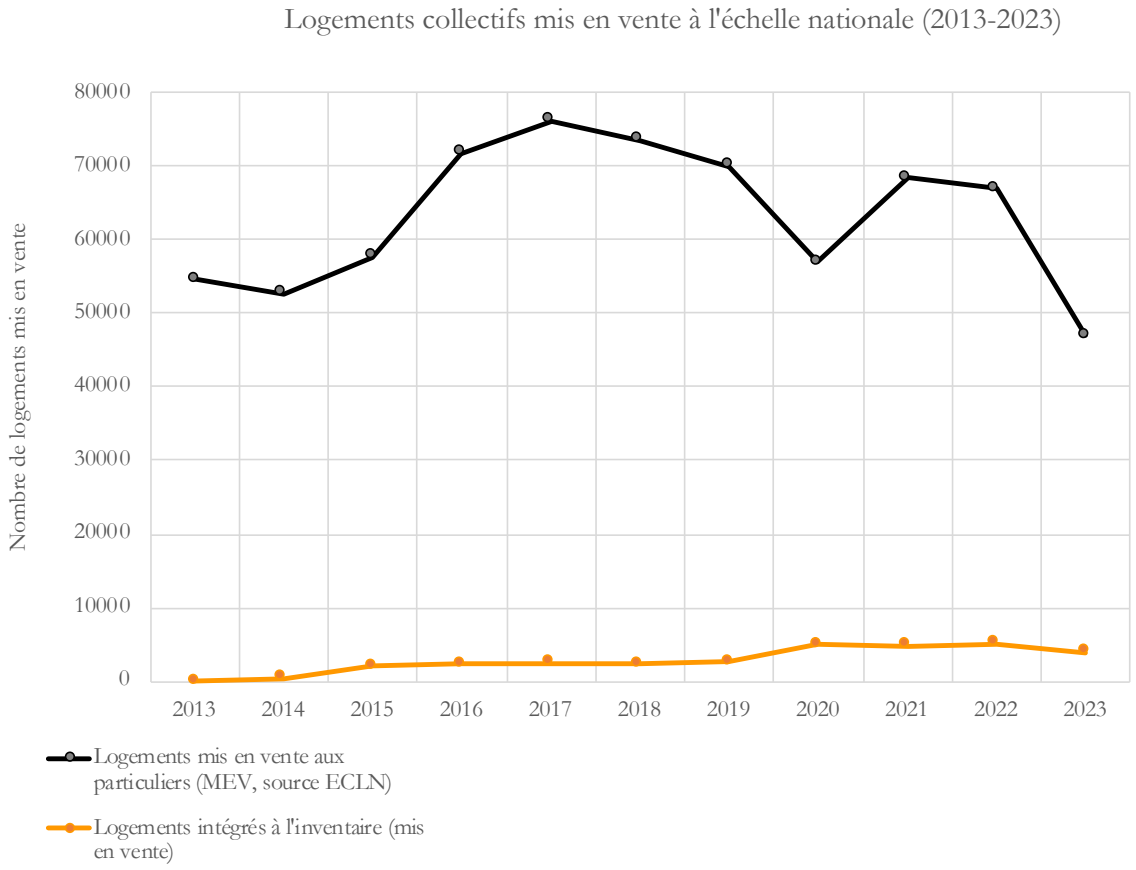
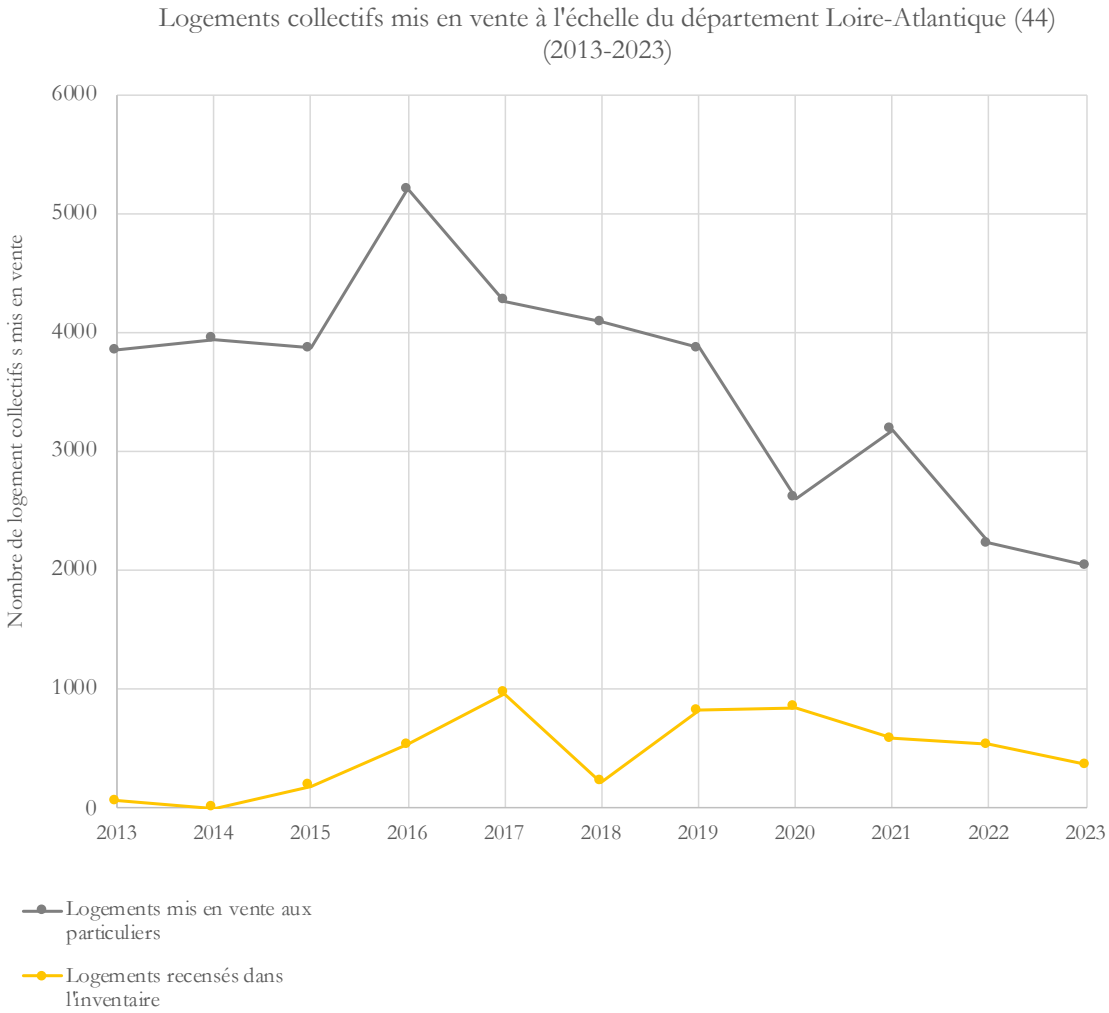


Figure 3.18. – Un segment du marché départemental des logements collectifs neufs ? Le cas de la Loire Atlantique.

Sources : base ECLN, données départementales, inventaire national réalisé. Nombre de logements collectifs mis en vente à l'échelle nationale (base ECLN 2023), nombre de logements collectifs recensés. Réalisation : S. Dinh, 2024.



En zoomant sur le département de la Loire-Atlantique (44), à titre illustratif, la part des logements recensés y représente environ un cinquième des logements collectifs neufs mis en vente au début des années 2020 (Figure 3.18.), soit une part non négligeable, en particulier ces dernières années, dans un contexte de ralentissement de la production immobilière.

2.2. À l'échelle urbaine, un segment distinctif de la promotion immobilière, développé dans des contextes urbains concurrentiels

Les produits immobiliers recensés constituent un segment spécifique des marchés résidentiels de la promotion (cf. *supra*). Ce segment ne coïncide pas nécessairement avec des produits immobiliers standardisés, mais il recouvre des programmes qui se distinguent par leurs spécificités en matière de contextes de production. La localisation des programmes recensés à une

échelle urbaine permet de souligner la prépondérance de certains outils opérationnels (procédure de ZAC) qui orientent les types de produits immobiliers.

Pour qualifier les logiques de production à une échelle urbaine, différentes variables de l'inventaire sont mobilisées (cf. chapitre 2, annexe 1) : la géolocalisation des programmes immobiliers, les types de procédures opérationnelles qui encadrent la production du programme (ZAC, PUP, permis d'aménager ou hors procédure d'aménagement), les éventuelles labellisations ou procédures d'appels à projets participant à une distinction des programmes (appels à projets urbains innovants locaux ou nationaux, label national EcoQuartier). Des informations relatives aux professionnels impliqués dans le projet sont aussi collectées : nom de l'aménageur (s'il y en a un), nom du promoteur, nom des prestataires assistants à maîtrise d'ouvrage ou d'usage potentiellement intégrés au projet. Ces dernières seront exploitées dans les chapitres 4 et 5.

2.2.1. Une géographie qui suit celle des grands projets urbains (publics)

Les programmes recensés dans l'inventaire se situent majoritairement dans les secteurs centraux et péricentraux des agglomérations concernées, ce qui rejoint les travaux sur la géographie urbaine des promoteurs immobiliers (Topalov, 1974; Trouillard, 2014b)[338]. Plus qu'un gradient centre-périphérie, la localisation des programmes de l'inventaire est surtout marquée par une surreprésentation d'opérations recensées dans des secteurs d'aménagement, notamment en ZAC.

Le cas de trois agglomérations qui représentent différents niveaux de la hiérarchie urbaine et où de nombreux programmes ont été recensés permet d'illustrer ces résultats généraux : Paris, Nantes et Strasbourg (Figures 3.19, 3.20, 3.21).

[338] C. Topalov montre que la production de logements neufs de la promotion immobilière est concentrée dans certains marchés et territoires valorisés, les plus à même de maximiser du profit grâce à la captation de *surprofit de localisation* (Topalov, 1974). Les promoteurs développent des stratégies différenciées entre localisation centrale et localisation plus périphérique pour capter un différentiel de rente. Cette réflexion théorique de Topalov sur la localisation des promoteurs est reprise par Emmanuel Trouillard qui étudie la géographie de la promotion privée en Ile-de-France des années 1980 aux années 2010 (Trouillard, 2014b). S'il nuance une représentation des promoteurs concentrés dans les zones centrales de l'agglomération, il montre néanmoins que la géographie de la promotion correspond majoritairement à une géographie centralisée, orientée par la captation de surprofits de localisation.

Figure 3.19. – Une géographie de l'inventaire qui épouse la géographie de l'aménagement ? Localisation des programmes recensés dans l'inventaire, dans l'agglomération parisienne. Réalisation : S. Dinh, 2025. BDTopo / QGis

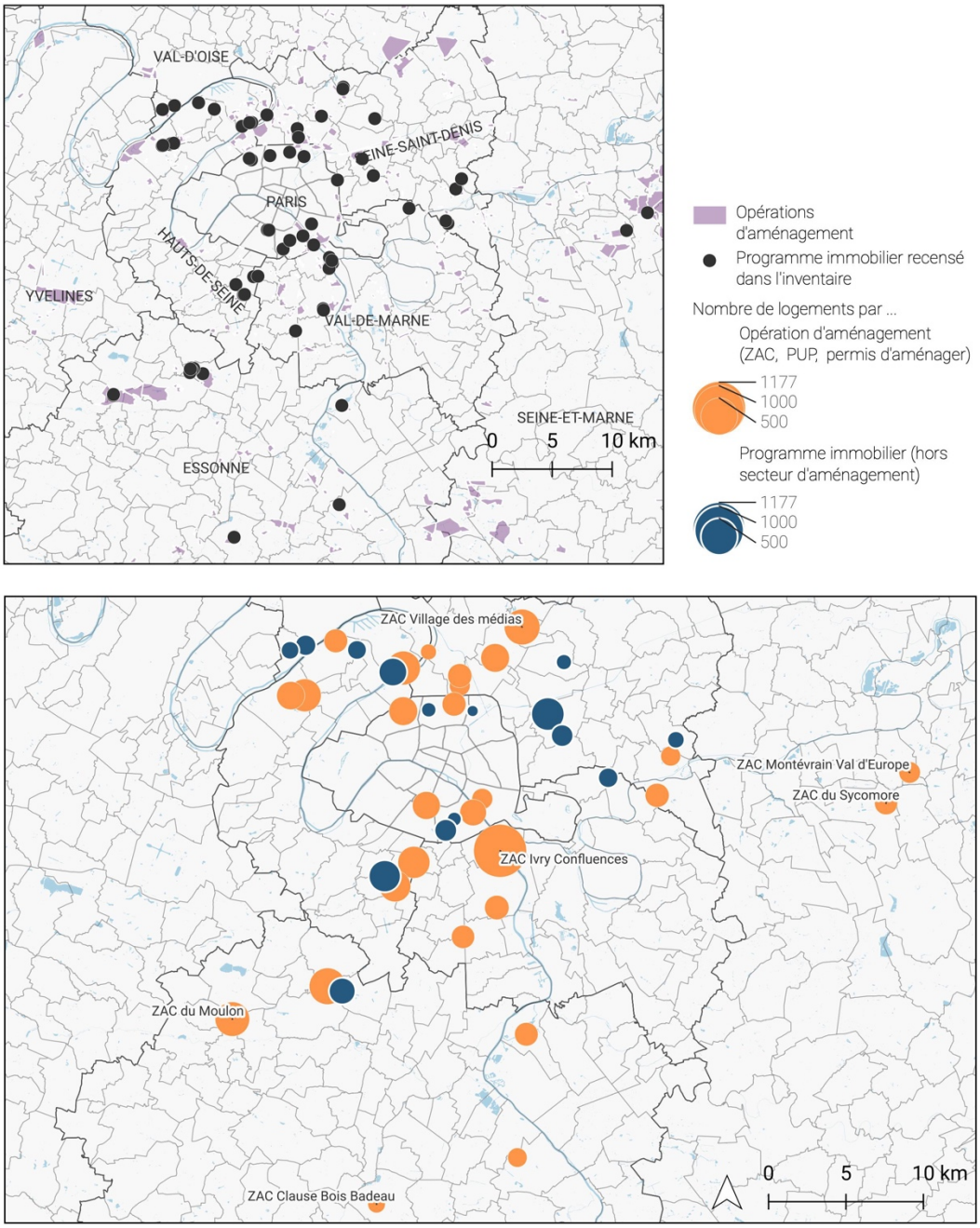


Figure 3.20. – Une géographie de l'inventaire qui épouse la géographie de l'aménagement ? Localisation des programmes recensés dans l'inventaire, dans l'agglomération nantaise.
Réalisation : S. Dinh, 2025. BDTopo / QGis

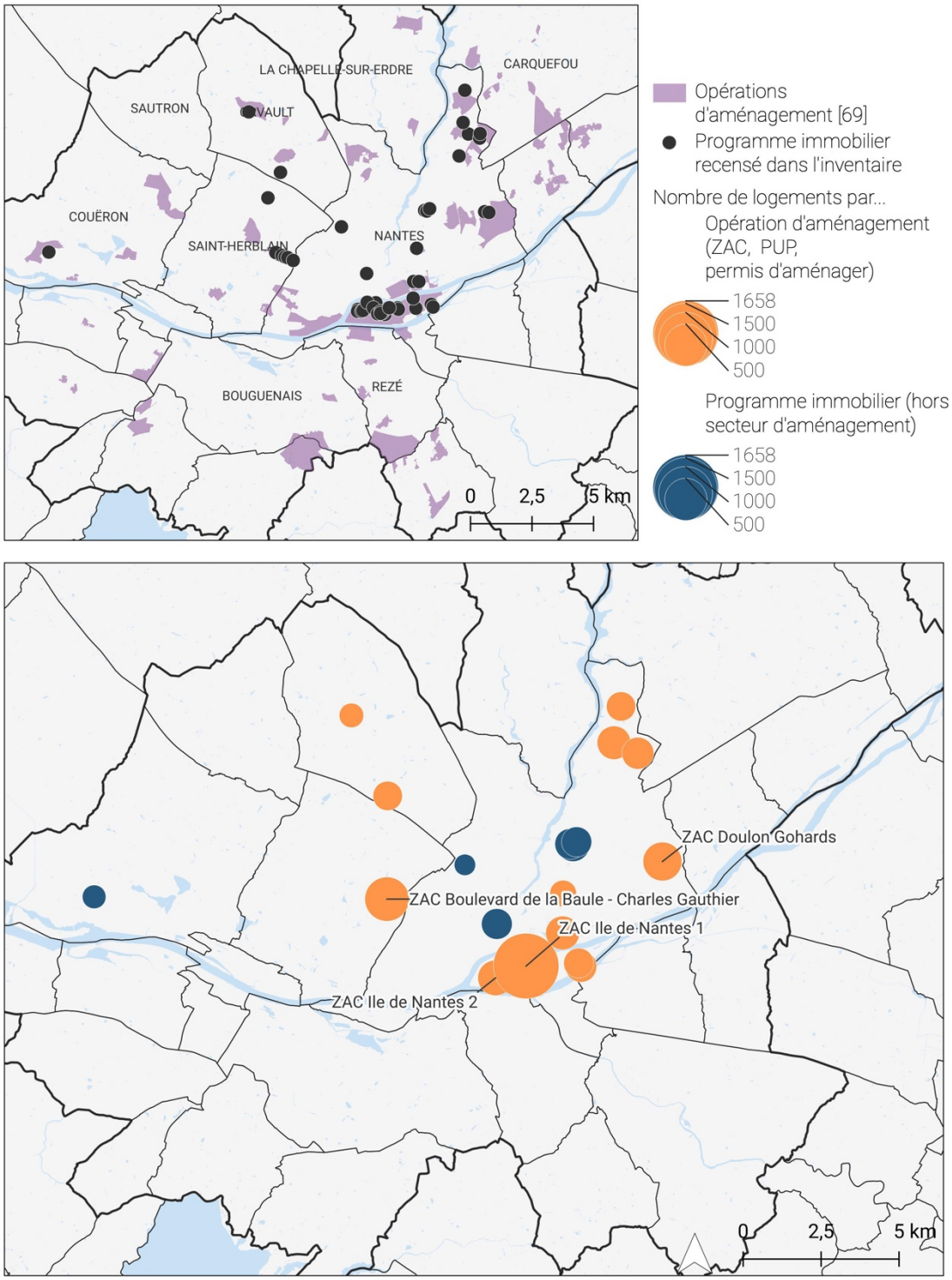
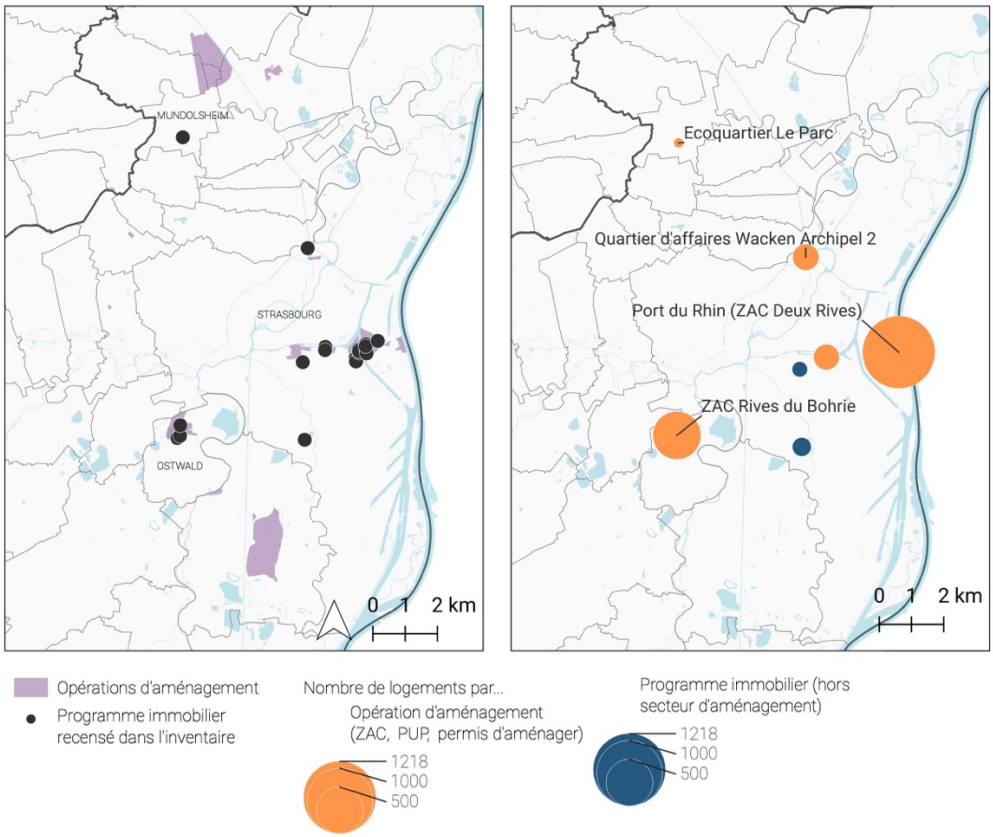


Figure 3.21. – Une géographie de l'inventaire qui épouse la géographie de l'aménagement ? Localisation des programmes recensés dans l'inventaire, dans l'agglomération de Strasbourg
Réalisation : S. Dinh, 2025. BDTopo / QGis



La production des promoteurs en secteur aménagé est un des modes d'accès au foncier, qui n'est pas négligeable (Maurice, 2017). Il est largement prépondérant en ce qui concerne l'inventaire national puisque sur 269 programmes recensés, 77 % sont compris dans des périmètres de zones d'aménagement concerté (ZAC)[339]. La comparaison avec l'ensemble de la production neuve n'est pas aisée puisqu'il n'existe pas de base de données nationale à ce sujet. En Île-de-France, d'après la base BADORA, il est estimé que 22 % de la construction francilienne de logements est réalisée dans des secteurs d'aménagement en ZAC entre 2000 et 2020 (Le Goff, 2022) ; cette part serait de 35 % à Lyon en 2016 et de 38 % à Nantes la même année, d'après une étude du CEREMA, publiée en 2021[340]. Ces estimations sont donc systématiquement bien inférieures aux résultats de l'inventaire.

[339] Hormis la procédure de ZAC, un petit nombre de programmes recensés sont développés dans le cadre de projets urbains partenariaux (10 programmes) et de permis d'aménager (7), des outils opérationnels qui laissent davantage d'initiative aux promoteurs privés, maîtres d'ouvrage de ces opérations.
[340] En 2021, un projet d'étude du CEREMA vient compléter les portraits franciliens réalisés par l'Institut Paris Région grâce à l'exploitation de données privées (Adéquation et Explore). En interrogeant « le poids de l'aménagement » en Ile-de-France mais aussi dans trois métropoles (Lyon, Rennes et Nantes) et quelques intercommunalités bretonnes, l'étude montre que la part des logements vendus par la promotion immobilière en secteur aménagé est de respectivement 55% à Rennes, 38% à Nantes et 35% à Lyon en 2016.

La surreprésentation des programmes recensés au sein de secteurs d'aménagement[341] laisse supposer que l'action publique locale joue un rôle dans l'émergence de résidences contenant des « espaces partagés » (cf. chapitre 4). Les projets d'aménagement intégrant des programmes recensés sont le plus souvent situés en zone centrale ou à proximité immédiate du centre de l'agglomération, sur des emprises foncières de plusieurs hectares voire plusieurs dizaines d'hectares, sur du foncier anciennement industriel, ferroviaire ou portuaire[342]. C'est le cas des ZAC Ivry Confluence ou Paris Rive Gauche dans l'agglomération parisienne, de l'Ile de Nantes et de la ZAC des Deux Rives à Strasbourg. Ces grands projets urbains concentrent au sein de leur périmètre plusieurs programmes recensés dans l'inventaire : la ZAC de l'Ile de Nantes en compte ainsi 20 ; la ZAC des Deux Rives à Strasbourg 10[343]. Plus ponctuellement, d'autres ZAC intégrant des programmes avec « espaces partagés » sont aussi situées dans des communes plus périphériques des métropoles, dans des configurations d'extension urbaine sur du foncier anciennement agricole[344] : ZAC du Moulon ou du Sycomore en Île-de-France, ZAC Doulon Gohards à Nantes.

La plupart de ces projets d'aménagement sont de grande ampleur et occupent une place importante dans les rencontres et la presse professionnelles. En 2021, le média en ligne *Cadre de Ville*, qui recense chaque année les « grandes opérations urbaines à suivre »[345], cite la ZAC des Groues à Nanterre, les Deux Rives à Strasbourg, Euratlantique à Bordeaux, Euralille à Lille, Lyon Confluence, l'Ile de Nantes, la ZAC Nice Méridia, la Cartoucherie à Toulouse, les ZAC Flaubert et Cambridge Presqu'île à Grenoble – autant de ZAC dans lesquelles ont été identifiées des programmes immobiliers avec des « espaces partagés ». Ces grands projets de (re)développement urbain symbolisent pour les professionnel·les de la production urbaine des secteurs emblématiques, potentielles vitrines de leur activité.

---

341 En effet, aux côtés d'autres outils réglementaires comme le permis de construire, le plan local d'urbanisme ou le programme local de l'habitat, une zone d'aménagement concerté (ZAC) est un outil d'aménagement, d'initiative publique, qui permet aux collectivités d'orienter la production urbaine et résidentielle sur un secteur donné (CEREMA, « ZAC », fiche outils, janvier 2020, 20 p). Une ZAC incite la production de logements et l'encadre en termes de nombre et de types de logements. Outre un programme des équipements publics, chaque ZAC comprend un cahier des charges spécifique, qui transcrit les attentes politiques des collectivités locales et s'impose aux promoteurs.

342 L'ancien port de Marseille fait ainsi l'objet d'une opération d'intérêt national (OIN) de 169 hectares appelée Euroméditerranée et divisée en sous-secteurs comme le projet des Fabriques (14 hectares). Sur 350 hectares au total, le projet de transformation de l'île de Nantes, anciennement dédiée à des activités navales et économiques compte aussi des sous-secteurs de projets, dont celui de la ZAC Prairie-au-Duc d'une trentaine d'hectares. Les ZAC de la Cartoucherie à Toulouse (33 ha), de Bongraine près de la Rochelle (35 ha) ou de Fives Cail à Lille (25 ha) sont de taille équivalente.

343 Dans l'agglomération lyonnaise, la ZAC Lyon Confluence et la ZAC des Girondins en comptabilisent 9 chacune.

344 Les ZAC du Sycomore et de Montévrain sont par exemple des sous-secteurs de l'opération d'intérêt national (OIN) de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée dans l'Est francilien ; la ZAC Rives du Bohrie à Ostwald est à 7 kilomètres du centre de Strasbourg tandis que la ZAC des Orfèvres à Trévoux est en limite de l'aire urbaine de Lyon, à 27 kilomètres du centre de l'agglomération lyonnaise.

345 Cadre de ville, « Les grandes opérations urbaines à suivre en 2021 », 30 décembre 2020, consulté en janvier 2021.

2.2.2. Appels à projets, labels et autres contextes de production

Quelques opérations immobilières recensées résultent de procédures d'appels à projets urbains innovants (APUI) ou d'appels à manifestation d'intérêt (AMI) à l'initiative des collectivités locales[346]. Celles-ci identifient quelques terrains à l'échelle de leur territoire, qui font ensuite l'objet d'un processus de mise en concurrence à partir d'un cahier des charges, dont les critères mettent l'accent sur le caractère « innovant » des projets candidats. Ce type de consultations publiques tend à se développer depuis le milieu des années 2010, sur des emprises foncières de plus en plus importantes (Orillard, 2018). 15 programmes sont ainsi développés dans le cadre d'appels à projets urbains innovants (APUI) ou d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) comme « Réinventer Paris », lancé en 2015 par la Ville de Paris sur 23 sites ; « Imagine Angers », lancé par la ville d'Angers sur 6 sites ; « Les Folies Architecturales du 21ème siècle » à Montpellier sur quatre sites d'expérimentation ou encore le programme bordelais « Habiter, s'épanouir – 50 000 logements accessibles par nature ». À Montpellier, la métropole a lancé un appel à projets afin de « réinventer collectivement la manière de produire et les qualités à apporter à chaque logement ». « Développer un habitat économique », « évolutif », attractif, mais aussi « créateur de lien » avec des terrasses partagées accessibles à tous les résident·es sont autant de propositions des projets choisis[347]. Trois des sept programmes recensés à Montpellier font partie de cet appel à projets.

17 % des programmes immobiliers recensés (soit 46 opérations immobilières) ne sont pas développés dans le cadre d'un projet d'aménagement et relèvent du droit commun de l'urbanisme. Précisons que l'identification d'opérations immobilières intégrant des « espaces partagés » s'est avérée plus complexe compte tenu de leur moindre visibilité par rapport aux secteurs de projets urbains ; cela peut impliquer une sous-représentation de ce mode de production à l'échelle nationale et locale. Ce sont des projets souvent très centraux en termes de localisation, de taille petite ou moyenne en nombre de logements, comme « Le Madison » à Strasbourg, « Nuages » ou « Yama Tahi » à Paris ; « Révélations » ou « Urbana » à Nantes. Près de la moitié de ces 46 programmes (19) sont situés dans un périmètre permettant de bénéficier de la TVA réduite, à moins de 300 mètres d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)[348]. En effet, le

[346] Malgré la médiatisation autour de ces appels à projets, la proportion de projets recensés en résultant est relativement faible. Cela peut s'expliquer par les incertitudes autour de la mise en œuvre de projets complexes – plusieurs projets lauréats ont été abandonnés à Paris par exemple.

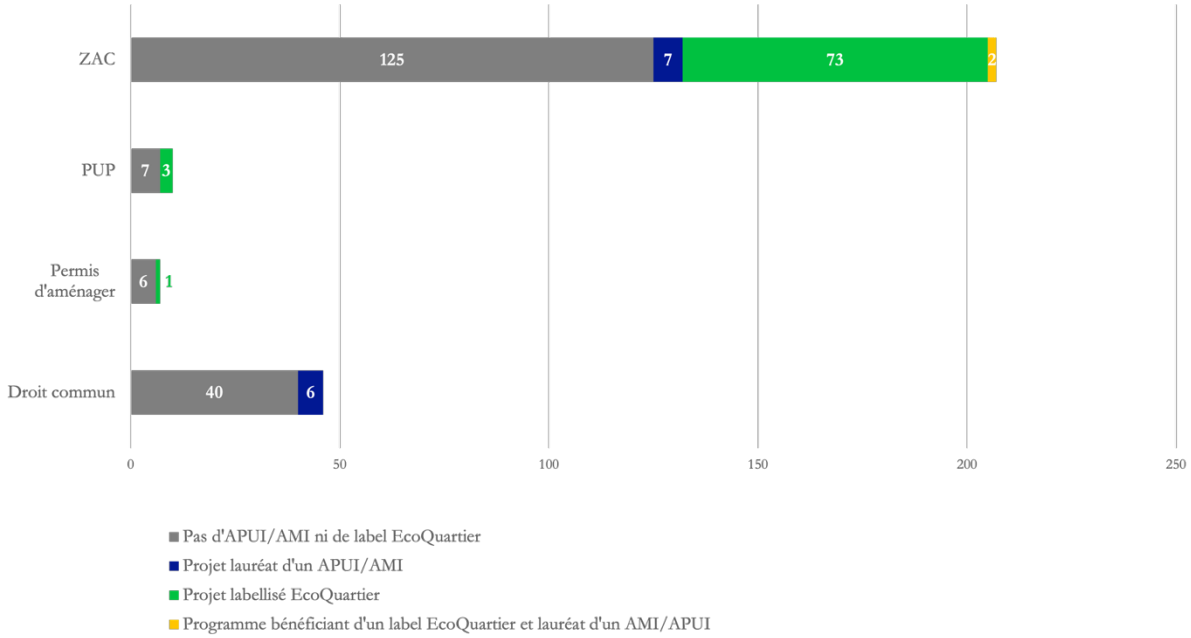
[347] Rapport de présentation de la démarche. Ces sites expérimentaux ne représentent toutefois que 150 logements, tandis que les objectifs de la Métropole de Montpellier en 2018 sont de produire 1000 logements.

[348] Dans sa thèse, E. de Saint-Macary documente ainsi ce marché, suscité par la possibilité de bénéficier d'une TVA réduite lors de la construction de logements en accession dans les quartiers en rénovation urbaine, mais aussi dans leur proche périphérie depuis 2006. Cette mesure fiscale nationale est élargie en 2015 à tous les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les promoteurs investissent ainsi ces quartiers, selon des stratégies en termes de clientèle cible qui varient selon les objectifs de l'action publique locale : développer des offres immobilières en accession sociale à la propriété à destination des classes populaires dans un souci de trajectoire résidentielle ou attirer des ménages extérieurs au nom de la mixité sociale. La diversification de la clientèle, avec le développement d'une offre immobilière pour des ménages plus modestes, ne se fait que dans le cadre d'opérations immobilières qui demeurent rentables.

« marché des ZUS » (zones urbaines sensibles) représente un autre marché dépendant des politiques nationales et locales de l'habitat, investi par les promoteurs immobiliers (Saint-Macary, 2011, 2014; Trouillard, Merlin, 2017).

Par ailleurs, le label EcoQuartier ressort particulièrement du recensement : il est largement représenté dans les programmes inventoriés puisque 79 programmes sont localisés dans des secteurs labellisés EcoQuartier (Figure 3.22).

Figure 3.22. – Outils opérationnels et labellisations : des contextes de production concurrentiels
Source : à partir des données de l'inventaire, 269 programmes immobiliers. Réalisation : S. Dinh, 2024.



Que ce soit grâce à leurs modalités opérationnelles de production – consultations publiques dans le cadre de grands projets en ZAC ou d'appels à projets innovants – ou *via* les certifications et labellisations dont ils bénéficient, de nombreux programmes recensés sont considérés comme des opérations immobilières qui profitent d'une visibilité politique et professionnelle accrue et constituent à ce titre un segment de marché spécifique de la production résidentielle, au regard de la production immobilière ordinaire.

Conclusion

Ce chapitre a permis de complexifier la catégorie de l'action « espaces partagés », en montrant la diversité des programmes immobiliers recensés.

Si ces programmes ont en commun de constituer un segment visibilisé et valorisé des marchés immobiliers et d'être caractérisés par une taille importante des projets, ils ne sont pas uniformes. Ce dispositif spatial consacré au « partage », rattaché à des programmes aux rhétoriques contrastées, entre services et participation, s'avère être un support malléable et polyvalent. Cette offre immobilière avec « espaces partagés » se décline en trois catégories, selon les caractéristiques des « espaces partagés », le degré d'implication des habitant·es prévu dans le projet et les champs lexicaux associés aux discours de commercialisation : des programmes avec des « espaces partagés » *a minima*, uniquement extérieurs, qui semblent avant tout des contreparties d'une densité bâtie importante ; des programmes où les « espaces partagés » sont le support d'une offre de services résidentiels et associés à un vocabulaire de l'exclusivité et du confort et enfin, des programmes où les « espaces partagés » sont le support d'une démarche dite participative, dans la conception et la gestion de l'ensemble immobilier. Les programmes immobiliers décrits font écho à des produits immobiliers internationaux (*condominiums*) et des modèles d'habitat (habitat participatif) variés et visent des clientèles socialement diversifiées, majoritairement sur le segment de marché destiné aux propriétaires occupants dans le logement collectif neuf.

Les offres immobilières composites semblent dépendre des contextes concurrentiels dans lesquels elles sont produites. Une large majorité des programmes recensés sont en effet conçus dans le cadre de procédures publiques encadrées (ZAC), d'appels à projets innovants et dans des marchés immobiliers valorisés et métropolitains. Dans un contexte de montée en puissance des acteurs privés dans la production de la ville et du logement, de nombreux indices laissent pourtant entrevoir le(s) rôle(s) cruciaux de l'action publique dans le développement de ce type d'espaces résidentiels. Cahiers des charges de l'aménageur, attente de la collectivité, label national sont autant de facteurs qui invitent à creuser les liens entre politiques publiques, action publique locale et construction des marchés immobiliers.

Chapitre 4. La construction d'une demande publique en « espaces partagés » à Nantes et à la Rochelle

Introduction

Dans la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Vincent-de-Paul à Paris, l'aménageur Paris Batignolles Aménagement énonce plusieurs objectifs dans le cahier des charges de l'îlot immobilier Lelong, notamment celui de produire une offre immobilière non standardisée « attentive aux aspirations des usagers »[349], qui intègre les futurs acquéreurs à la conception de l'immeuble (cf. chapitre 1). À Nanterre, dans la ZAC des Groues, l'établissement public d'aménagement Paris La Défense incite les opérateurs immobiliers *via* un appel à manifestation d'intérêt spécifique à mettre « l'innovation (…) au cœur de la démarche », dans les logements mais aussi en anticipant la mutualisation de services (cf. chapitre 3). La société publique locale Lyon Confluence, aménageur du projet Lyon Confluence, exige également des promoteurs candidats qu'ils développent une « démarche d'innovation » : il est précisé dans le cahier des charges d'un lot immobilier de 200 logements que cette démarche peut s'incarner par la présence « d'espaces extérieurs et des espaces communs favorisant le vivre ensemble »[350]. À Nantes, un aménageur départemental suggère aux promoteurs de faire des « propositions sur le vivre-ensemble » lorsqu'ils soumettent des offres pour construire dans la ZAC Charles Gautier, à Saint-Herblain[351] tandis que la SAMOA, aménageur consacré au projet de l'Ile de Nantes, annonce que la nécessité « d'impulser une communauté habitante » fait partie des « ambitions au choix » pour les promoteurs engagés dans le processus de consultation d'un nouvel ilot immobilier en 2019[352]. Ces extraits de cahiers des charges, documents qui encadrent l'offre immobilière de plusieurs projets d'aménagement qui ressortent de l'inventaire présenté au chapitre précédent, soulignent la récurrence des prescriptions énoncées par les aménageurs.

Après une analyse au niveau national des programmes immobiliers, il s'agit dorénavant de détailler les logiques de production des « espaces partagés » : comment émerge ce dispositif spatial ambivalent et à quels objectifs répond-il ? Ce chapitre vise à interroger d'abord le rôle de l'action publique locale dans l'émergence de dispositifs spatiaux consacrés au « partage » dans le logement, à partir de deux études de cas. Le secteur de la Prairie-au-Duc sur l'Ile de Nantes et le futur quartier de Bongraine à Aytré, dans l'agglomération de La Rochelle, sont deux projets d'aménagement d'envergure, à l'initiative des collectivités locales et dont le développement est fortement encadré

[349] Paris Batignolles Aménagement, cahier de consultation du Bâtiment Lelong, ZAC Saint-Vincent-de-Paul, juillet 2018.
[350] SPL Lyon Confluence, cahier de consultation du lot D3, ZAC Lyon Confluence, mars 2022.
[351] LOD LOMA, cahier de consultation, ZAC Charles Gautier, Saint-Herblain, 2018.
[352] SAMOA, cahier de consultation du lot B, ZAC Ile de Nantes Sud-Ouest, janvier 2019.

par des établissements publics d'aménagement. La commande publique est analysée ici à travers les logiques d'action et pratiques des aménageurs, au niveau « technico-opérationnel » de l'action publique, central dans la production urbaine (Idt, 2015).

À quelle(s) demande(s) publique(s) ces dispositifs spatiaux consacrés au « partage » répondent-ils ? Les objectifs de « qualité », de « participation », d'« innovation » ou de « vivre-ensemble » auxquels ils sont censés répondre renvoient aux valeurs qui sous-tendent la production urbaine (Adam, 2016 ; Reigner, Brenac et Hernandez, 2013). Si l'affichage de ces principes répond en partie à un impératif de marketing urbain, elle ne s'y réduit pas. Dans un contexte où la gestion par les valeurs succède à une gestion par la règle (Boltanski et Chiapello, 1999), l'émergence de ces dispositifs spatiaux consacrés au « partage » questionne les outils et indicateurs de ces modes de gouvernement (Chiapello, Gilbert, 2013).

La présentation des deux projets d'aménagement étudiés repose sur une analyse de documents de planification (programme local de l'habitat, plan local d'urbanisme), d'archives de conseils municipaux et communautaires, de documents juridiques relatifs aux procédures opérationnelles de ZAC (dossier de création, bilan de la concertation), de brochures de communication élaborées par les aménageurs. Outre ces documents publics, sont aussi analysés des documents intermédiaires de travail (études, comptes-rendus d'ateliers) et les documents de consultation (cahiers des charges, fiches de lot), qui ont été récoltés systématiquement grâce à l'observation participante au sein de La clé des villes Conseils, prestataire des deux aménageurs enquêtés (cf. chapitre 2). L'analyse documentaire des dossiers de consultations est complétée par des entretiens avec des responsables de projets au sein des deux établissements d'aménagement : ils sont un moyen d'accéder aux représentations et croyances des aménageurs en tant que professionnels de la production urbaine, et au rapport qu'ils entretiennent aux dispositifs spatiaux proposés. Les méthodes mobilisées dans ces enquêtes peuvent varier d'un terrain à l'autre, du fait des conditions distinctes de l'observation participante et des degrés d'avancement différents des deux projets (cf. chapitre 2). L'immersion ethnographique aux côtés des professionnel·les du projet rochelais a permis d'observer des interactions entre aménageurs, équipe de maîtrise d'œuvre et collectivités. Des entretiens ont été réalisés avec les services techniques des collectivités uniquement dans le cas rochelais, très impliqués dans le suivi du projet d'aménagement, notamment compte tenu du stade peu avancé de la ZAC.

Ce chapitre retrace la genèse de commandes publiques qui incitent à – dans le secteur Prairie-au-Duc de la ZAC de l'Ile de Nantes – ou imposent – dans la ZAC de Bongraine à Aytré – la production « d'espaces partagés ». De l'analyse des contextes urbains à celle des cahiers des charges, il se structure en trois parties : d'abord, la présentation des deux projets d'aménagement étudiés, érigés en modèles des politiques urbaines locales, puis l'étude de la genèse des enjeux et débats qui animent les collectivités et aménageurs des deux projets et enfin, l'analyse des cahiers des charges élaborés par les deux aménageurs, permettent de détailler la façon dont les « espaces

partagés » sont intégrés dans les consultations et constituent des indicateurs de certaines valeurs, mises en avant par les aménageurs.

1. Deux projets d'aménagement modèles des politiques urbaines au sein de villes attractives

L'observation participante au sein de La clé des villes Conseils ainsi que l'inventaire national ont montré que les « espaces partagés » sont conçus principalement dans des contextes de marchés immobiliers valorisés et dans des secteurs d'aménagement, dans lesquels la commande publique joue un rôle important. Les deux projets étudiés, le secteur de la Prairie-au-Duc à Nantes et la ZAC de Bongraine à La Rochelle répondent à ces caractéristiques. De plus, si le choix des y terrains renvoie en partie aux conditions d'enquête de la thèse (cf. chapitre 2), il s'explique également par les similitudes des deux cas en termes de politiques urbaines et de caractéristiques des deux projets d'aménagement enquêtés. L'identification de points communs participe à la compréhension des logiques de production des « espaces partagés » dans le logement collectif neuf.

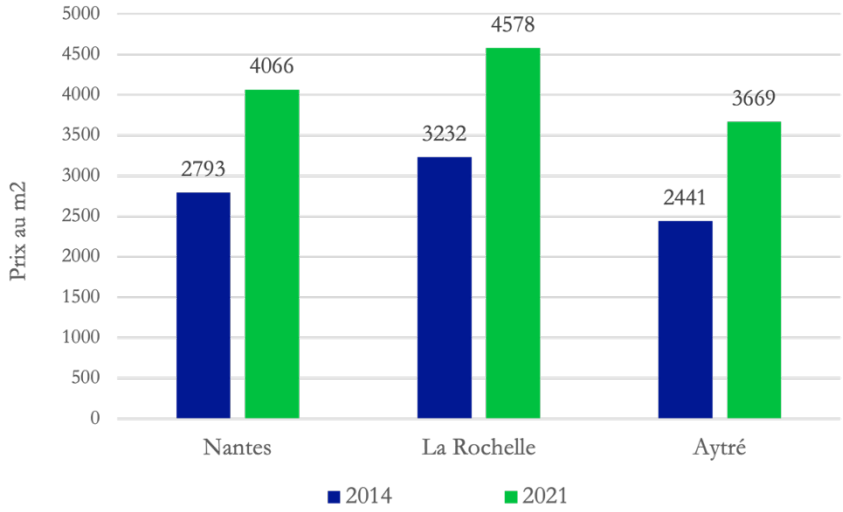
1.1. Nantes et La Rochelle, deux villes attractives : marchés résidentiels valorisés et politiques urbaines

En 2021, la commune de La Rochelle compte 78 500 habitant·es tandis que la ville de Nantes en compte environ 320 000, soit 4 fois plus et cet écart d'ordre de grandeur se retrouve au niveau de l'intercommunalité, puisqu'on dénombre environ 178 000 habitant·es dans la communauté d'agglomération de La Rochelle et 678 000 dans celle de Nantes Métropole. Malgré cette différence importante de taille, les deux agglomérations présentent des traits communs, notamment du fait de leur attractivité résidentielle.

1.1.1. Des marchés immobiliers valorisés

Les agglomérations nantaise et rochelaise sont marquées par un niveau élevé et par une hausse des prix immobiliers depuis le début des années 2000 (Buhot, 2009 ; Mericskay, Loret et Rivière, 2020) (Figure 4.1.).

Figure 4.1. – Une forte augmentation des prix immobiliers dans les communes étudiées (prix de vente moyen au mètre carré)
Source : base DVF 2022, réalisation personnelle.



À titre de comparaison par rapport aux données ci-dessus, qui concernent les communes centres (et la commune d'Aytré, limitrophe de La Rochelle dans laquelle est localisé le projet de Bongraine), le prix moyen au mètre carré dans l'aire urbaine nantaise est d'environ 3000 euros pour un appartement et de 2500 euros pour une maison en 2019 (Mericskay, Loret et Rivière, 2020). D'après l'Observatoire de la Communauté d'agglomération de la Rochelle, l'agglomération rochelaise est un des territoires où les valeurs immobilières sont les plus élevées de la Nouvelle-Aquitaine, aussi bien pour les acquisitions que pour la location privée[353]. En 2015, La Rochelle est la troisième ville la plus chère de la région, derrière Bordeaux et Anglet. Cette tendance se confirme au début des années 2020. Les prix au mètre carré des biens immobiliers rochelais dépassent alors ceux de la métropole bordelaise[354] : en 2022, le prix moyen au mètre carré (hors stationnement) est de 4665 euros d'après l'Observatoire Immobilier du Sud-Ouest[355].

Cette augmentation des prix n'est pas uniforme et se concentre dans les secteurs centraux des agglomérations ; elle alimente un processus d'étalement urbain, à Nantes (Madoré et Garat, 2020) comme à la Rochelle (Buhot, 2009). La sélectivité socio-spatiale des marchés immobiliers nantais accentue une opposition centre-périphérie : les acquéreurs issus des classes supérieures se concentrent au centre de l'agglomération et les classes populaires sont sur-représentées parmi les

[353] En 2015, les prix moyens au mètre carré sont parmi les plus élevés de la région Nouvelle-Aquitaine : 2458 euros au mètre carré pour une maison, contre 1683 euros au mètre carré en moyenne à l'échelle de la région ; 2987 euros par mètre carré pour un appartement dans l'agglomération rochelaise contre 2328 euros en moyenne pour la région, soit 28% de plus.
[354] Observatoire immobilier du Sud-Ouest (OISO), « Charente-Maritime : une pénurie de stock qui fait grimper les prix dans le secteur aménagé », communiqué de presse de la conférence du 25 mars 2022, La Rochelle.
[355] OISO, Éditorial du 2ème trimestre 2022 – promotion immobilière, URL : https://oiso.fr/editorial-du-2e-trimestre-2021-promotion-immobiliere-copy-copy-copy-copy/, consulté le 2 mai 2024.

acquéreurs des secteurs plus périphériques (Rivière, Marie et Bermond, 2023). À La Rochelle, du fait de l'augmentation des prix du foncier, en particulier le long du littoral, la croissance démographique de l'agglomération depuis les années 1980 se concentre dans des communes périphériques (Périgny, Nieul-sur-Mer, Dompierre, Angoulins) ; le développement résidentiel prend la forme de maisons individuelles en lotissements où les prix, inférieurs à ceux de la ville centre, permettent l'accession à la propriété de ménages aux revenus moyens[356]. Depuis les années 2000, cette extension urbaine se poursuit, y compris au-delà des limites administratives de l'agglomération, vers l'est (Pays d'Aunis, en direction de Niort) et le sud (Rochefort) (Buhot, 2009). Au total entre 1968 et 2016, le nombre de logements de l'agglomération a été multiplié par 2,7 (contre 1,9 à l'échelle nationale et 2 à l'échelle régionale)[357].

La forte valorisation des marchés immobiliers s'explique notamment par l'attractivité des deux agglomérations, dont un des indicateurs est la croissance démographique. Entre 2015 et 2021, les populations croissent de 1,2 % pour la métropole nantaise et de 1% pour l'agglomération rochelaise. Cette augmentation de la population est notamment portée par un solde migratoire positif – étudiant·es et jeunes diplômé·es à Nantes, installation de retraité·es à La Rochelle[358] (Bésingrand et Soumagne, 2006).

Cette hausse des prix va de pair avec un dynamisme de l'activité de production de logements dans la métropole nantaise. 7000 logements sont mis en chantier en moyenne par an depuis 2010, dont une large majorité de logements collectifs[359]. En 2020, le marché du logement neuf dans la métropole nantaise représente un quart des ventes et se caractérise, à l'échelle de l'agglomération, par des prix plus élevés (Walker, 2022). Une part de la production neuve correspond à du logement individuel produit par des opérateurs immobiliers aux profils variés (Bivic, Melot et Devisme, 2022) ; les logements collectifs sont produits par des promoteurs, qui investissent plutôt le centre de l'agglomération et participent à une augmentation de l'offre résidentielle, en particulier depuis les années 2000 et une période « d'emballement immobilier » (Garat, 2009). Dans l'agglomération rochelaise, environ 1700 logements neufs sont mis en chantier en 2012[360] ; ce chiffre est supérieur à 1900 depuis 2015[361]. La vente sur plan, caractéristique de la commercialisation des logements par les promoteurs immobiliers, ne représente que 5% du total des ventes : la promotion neuve de

356 Observatoire de l'agglomération de la Rochelle, *Portrait du logement de l'agglomération de La Rochelle*, Les cahiers n°3, mars 2018, 32 p.
357 Observatoire de l'agglomération de la Rochelle, *Portrait du logement de l'agglomération de La Rochelle*, Les cahiers n°3, mars 2018, 32 p.
358 D'après l'INSEE, entre 2011 et 2016, le taux de croissance démographique annuel moyen de l'agglomération est de 0,72%, supérieur aux taux moyens de la Charente-Maritime (+0,52%) et de la Nouvelle-Aquitaine (+0,56) et cette croissance est portée uniquement par l'excédent migratoire.
359 D'après les chiffres du diagnostic du Plan Local de l'Habitat (PLH) de Nantes Métropole, réalisé en 2019, pour la période 2019-2025.
360 Entre 2002 et 2012, ce nombre oscille entre 800 et 1700 logements construits par an. D'après les données de la base Sitadel, utilisées dans le PLH de l'agglomération de La Rochelle, pour la période 2016-2021.
361 D'après les données Sitadel, citées dans le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de l'agglomération de La Rochelle.

logements collectifs n'occupe donc qu'une part faible des marchés immobiliers résidentiels[362] et la production de logements est moins soutenue que dans le cas nantais.

1.1.2. Entre attractivité et production de logement abordable, quelles politiques urbaines ?

L'attractivité des deux villes est aussi le résultat de politiques publiques. Ancrées politiquement à gauche depuis plusieurs décennies, Nantes et La Rochelle se distinguent par des politiques urbaines spécifiques, qui allient impératifs d'innovation, de durabilité et politiques volontaristes en matière d'habitat.

Des politiques d'attractivité

Sixième agglomération française, Nantes est un cas très exploré dans le champ des études urbaines. Des autrices et auteurs analysent le processus de métropolisation qui transforme l'agglomération depuis les années 1980, passant de la « belle endormie au nouvel Eden de l'Ouest » (Pottier et al., 2005). Des travaux portent sur les politiques d'attractivité métropolitaine, élaborées par une collectivité politiquement ancrée à gauche depuis la fin des années 1970[363] et sur les dynamiques socio-spatiales qui en découlent en termes de trajectoires de gentrification et d'embourgeoisement (Cartier et al., 2013 ; Rivière et al., 2021). Ces politiques métropolitaines s'appuient sur la culture mais aussi la mise en œuvre de grands projets d'aménagement (Devisme, 2009 ; Dormois, 2006 ; Garat, 2009 ; Pinson, 2009), dont celui de l'Ile de Nantes, à rebours d'une production de la ville plus ordinaire (Chesnel, 2021). À la fin des années 2000, les politiques d'attractivité métropolitaine tendent à valoriser de plus en plus la dimension environnementale, comme le montrent la labellisation de Nantes en « Capitale Verte de l'Europe » en 2013 ; cela passe par la reconnaissance de certains enjeux spécifiques, comme la production d'« écoquartiers » – le quartier Bottière-Chenaie puis l'Ile de Nantes, Pré Gauchet et Malakoff (Béal, 2017).

Si La Rochelle constitue une agglomération de taille moyenne[364], elle rencontre cependant des enjeux similaires à ceux de la métropole nantaise, du fait de son attractivité et de son rayonnement. Sa localisation permet un taux d'ensoleillement important[365], une proximité avec l'île de Ré, lieu de villégiature privilégié depuis les années 1960, qui participe à l'afflux d'une importante population saisonnière (Vacher et Vye, 2012) ou encore le développement d'un tourisme nautique

362 Observatoire de l'agglomération de la Rochelle, *Portrait du logement de l'agglomération de La Rochelle*, Les cahiers n°3, mars 2018, 32 p.
363 Le socialiste Jean-Marc Ayrault est maire durant quatre mandatures successives de 1989 à 2012 ; puis lui succèdent Patrick Rimbert (PS) et Johanna Rolland, élue PS depuis 2014.
364 En 2018, l'Observatoire du logement de l'agglomération rochelaise (2018) compare les chiffres de la démographie rochelaise avec ceux, relativement similaires, des agglomérations de Chambéry, Saint-Brieuc, Pau ou Poitiers
365 Dans le classement des villes les plus ensoleillées de France par Météo France en 2021, La Rochelle est distinguée comme la « ville française non méditerranéenne la plus ensoleillée ».

international depuis le début des années 1970 (Dussier et Machemehl, 2014 ; Lorioux, 1986)[366]. Moins étudiée que la métropole nantaise, la ville de La Rochelle est néanmoins reconnue comme une ville pionnière en matière de politiques urbaines dites durables. En effet, dès les années 1970, certaines mesures prises sous la mandature de Michel Crépeau[367] semblent préfigurer le contenu des politiques urbaines en faveur de l'environnement, qui se diffuseront dans le courant des années 2000 (Reigner, Brenac et Hernandez, 2013) : premier système urbain (à l'échelle nationale) de vélos en libre-service en 1976, mise en place du tri sélectif des déchets ou encore piétonnisation du centre-ville. L'installation du système de vélo en libre-service est ainsi utilisée par l'action publique locale comme un véritable outil au service d'un discours et d'une communication globale autour du développement économique et de l'aménagement urbain (Passalacqua et Huré, 2015). Résultat d'une attractivité cumulée – urbaine, balnéaire et touristique – qui s'adresse à une population saisonnière mais aussi permanente, le territoire rochelais connaît un embourgeoisement depuis les années 2000 (Buhot, 2009). À la fin des années 2010, les politiques rochelaises font toujours des objectifs environnementaux un marqueur du marketing urbain (Mazeaud, 2022). En 2018, l'agglomération de la Rochelle est ainsi lauréate d'un appel à manifestation d'intérêt national « Territoire d'innovation de Grande Ambition », aux côtés de 24 autres projets[368], grâce à une candidature nommée « Vers un littoral urbain zéro carbone français ».

Des difficultés d'accès au logement abordable : quelles politiques locales ?

« Dans les coulisses de la crise du logement » est le nom d'un dossier de l'antenne nantaise du média indépendant *Médiacités*, qui comprend plusieurs articles publiés entre 2020 et 2023[369]. À La Rochelle, un cahier de l'Observatoire de l'agglomération sur le logement, datant de 2018, fait état d'une tension sur les prix de vente, de loyers élevés dans le parc locatif privé, d'une demande de logement social bien supérieure à l'offre proposée[370]. Face à de fortes difficultés d'accès au logement abordable dans les zones urbaines centrales des deux villes, des politiques sont mises (Tableau 4.1.).

366 Il se manifeste par la création du port des Minimes, devenu le premier port de plaisance de la façade atlantique mais aussi par la tenue annuelle du salon nautique du Grand Pavois, qui attire des visiteurs internationaux.
367 Michel Crépeau est maire de La Rochelle, de 1971 jusqu'à sa mort en 1999. Issu du mouvement des radicaux de gauche, il est aussi nommé plusieurs fois ministre, dont une fois ministre de l'Environnement sous Pierre Mauroy dans les années 1980.
368 Les projets lauréats portent sur des thématiques diverses : l'intercommunalité Cœur D'Essonne Agglomération est nommée pour sa candidature intitulée « Territoire pionnier de la transition agricole et alimentaire en région Ile-de-France » ou la métropole de Rennes avec son projet « Mobilités intelligentes ».
369 Notamment « Plongée dans le far-west des promoteurs immobiliers à Nantes » en janvier 2022 et « Artificialisation des sols : 20 ans de frénésie nantaise » en février 2023.
370 D'après le diagnostic du PLUI de l'agglomération de La Rochelle, en 2013, 6700 demandes de logements sociaux sont en attente.

Tableau 4.1. – Caractéristiques des politiques locales de l'habitat des agglomérations de Nantes et de La Rochelle

	Nantes Métropole	**Communauté d'agglomération de La Rochelle**
Sources	*PLH, approuvé en 2019, objectifs pour la période 2019-2025*	*PLH, approuvé en 2015, objectifs pour la période 2016-2021*
Taux de logements locatifs sociaux	En 2017, 22% à l'échelle de l'agglomération 26% pour la ville de Nantes Parmi les communes soumises à la SRU, seules les villes de Nantes et de Saint-Herblain respectent le taux fixé par la loi	En 2019, 18,5% à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération 29% pour la ville-centre de La Rochelle Hormis La Rochelle, toutes les communes soumises à la loi SRU ne remplissent pas leurs objectifs en 2017, d'où la fixation d'un taux de rattrapage à 33%[371]
Objectif de construction de logements	6000 logements neufs/an[372]	Environ 1900 logements neufs/an
Objectif de production de logements sociaux	2000 logements/an (soit 33% de la production totale)	500 logements/an (soit environ 26% de la production totale) Dont 30% PLAI, 43% de PLUS, 27% de PLS
Encadrement des prix pour définir une offre de logements abordables	Définition d'une offre de « logement abordable » par la métropole, sous conditions de revenus Définition d'une offre « d'accession intermédiaire » (prix plafonné à 3700 euros par mètre carré), assortie d'une interdiction de mise en location pendant 5 ans et un encadrement des prix de la revente pendant 10 ans	Définition d'une offre de « logement abordable » labellisée par l'agglomération, sous conditions de revenus (sous le seuil PTZ), clause anti-spéculative de 7 ans, assortie d'une grille de prix de sortie maximum

[371] En 2019, d'après le diagnostic du PLUI de l'agglomération de La Rochelle.
[372] Les objectifs du précédent PLH (2010-2016) étaient de 4500 à 5000 logements/an et qu'ils ont été dépassés.

À Nantes, la politique de l'habitat met l'accent sur la production de logements sociaux (Garat, 2023, 2024), une politique en faveur de la « mixité sociale » et un encadrement des prix visant à encourager une offre de logements dit « abordables » (Barthel et Dèbre, 2010). Les secteurs d'aménagement en ZAC sont particulièrement ciblés pour mettre en œuvre ces objectifs – 30% des 54 000 logements autorisés sur la période 2010-2016 sont construits en secteur de ZAC[373]. Le développement urbain en ZAC permet de fixer des objectifs conformes au PLH, en termes de nombre et de prix des logements produits, de mixité sociale, mais aussi de conception voire « d'innovation » architecturale[374]. Les secteurs d'aménagement public en ZAC, en particulier ceux localisés à l'intérieur du périphérique nantais, constituent des secteurs stratégiques pour concilier les objectifs en termes de production de logements abordables et de sobriété foncière, inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain approuvé en 2019.

L'agglomération de La Rochelle est aussi marquée par des inégalités fortes en matière d'accès au logement abordable (Kolb, Long et Marty, 2016). Le programme local de l'habitat vise à la construction de davantage de logements sociaux et encourage l'accession à la propriété sur des emprises foncières maîtrisées par les pouvoirs publics. À la fin des années 2010, une démarche partenariale est mise en œuvre pour fixer une offre « financièrement abordable » avec des grilles de prix imposées aux opérateurs immobiliers[375]. Comme celles de l'agglomération nantaise, les politiques rochelaises visent à limiter la consommation foncière, d'où des incitations à renforcer la densité bâtie des constructions, dans le centre de l'agglomération et le long des axes de transport en commun structurants[376]. Cependant, contrairement à l'agglomération nantaise : la part de logements construits en ZAC est faible : en 2019, les constructions neuves dans des périmètres de ZAC ne représentent que 4% des logements autorisés à l'échelle de l'agglomération (par rapport à la construction sous forme de lotissements ou dans le cadre de projets diffus). Les projets développés en ZAC bénéficient toutefois d'une attention politique importante, notamment parce qu'ils permettent de rendre visibles les orientations environnementales des politiques urbaines.

1.2. Deux projets modèles des politiques urbaines locales

Dans le dossier de création de la ZAC Ile de Nantes Sud-Ouest, il est précisé que « peu de villes de taille comparable à Nantes en Europe ont l'opportunité de pouvoir disposer de telles réserves foncières à aménager en plein cœur de leur agglomération »[377]. Cela rejoint l'une des spécificités du

[373] En 2019, le diagnostic du Programme Local de l'Habitat de la métropole nantaise souligne la « montée en charge de la production sous maîtrise publique ».
[374] La production en ZAC permet de produire des logements collectifs aux prix davantage maîtrisés par la puissance publique. Il est aussi indiqué dans le PLU que « le potentiel important des ZAC à l'intérieur du périphérique est un outil de maîtrise de la formation des prix de marché » (p. 45).
[375] Un document de cadrage de cette offre abordable est annexé au PLH.
[376] D'après le PLUI de l'agglomération de La Rochelle.
[377] SAMOA, dossier de création de la ZAC Ile de Nantes Sud-Ouest, décembre 2015, 60 p.

terrain sur lequel est développé le projet de Bongraine, soulignée par un chef de projet au sein des services techniques de l'agglomération rochelaise :

> « On est sur un foncier ultra stratégique qu'on maîtrise. En gros, ça n'existe pas sur l'*agglo,* d'avoir une friche de 30 hectares à disposition depuis X années à deux pas du littoral, de l'Université, du centre de La Rochelle et des emplois. En plus, on a un bassin d'emploi juste à proximité qui est phénoménal, l'hôpital. En gros, les deux plus gros bassins d'emploi, c'est l'hôpital qui est juste à côté, et Alstom le côté privé, donc c'est juste… »
> Entretien avec Bastien L., chef de projet aménagement au sein de la Communauté d'agglomération de la Rochelle, réalisé en septembre 2021.

Les deux projets d'aménagement étudiés, développés sur des emprises foncières maîtrisées par les collectivités locales et localisées stratégiquement au centre des agglomérations, s'inscrivent comme des projets modèles, vitrines des politiques urbaines locales, de l'innovation urbaine à Nantes et des politiques durables à La Rochelle.

1.2.1. La Prairie-au-Duc, « laboratoire de l'innovation urbaine »[378] au sein du projet métropolitain de l'Ile de Nantes

Le projet de l'Ile de Nantes occupe une place centrale dans les politiques urbaines depuis les années 1990 et fait figure de modèle urbain, basé notamment sur la préservation du patrimoine industriel et les politiques culturelles (Nicolas, 2014 ; Nicolas et Zanetti, 2013 ; Toura, 2023). Le projet se déploie sur 337 hectares et est situé sur l'Ile de Nantes, au sud du centre historique. Dès les années 1960, plusieurs grands équipements sont construits à l'est de l'île : le Palais des Sports, le centre commercial Beaulieu et le siège du conseil régional. La fermeture des chantiers navals nantais en 1987 libère 330 hectares de foncier à l'ouest de l'Ile ; ces terrains dorénavant disponibles sont maîtrisés par la puissance publique. À la fin des années 1990, le Palais de Justice, conçu par l'architecte Jean Nouvel, est implanté dans le secteur ouest de l'île. En 1998, sous la deuxième mandature de Jean-Marc Ayrault, une consultation d'urbaniste est lancée pour un « schéma de composition des espaces publics » du périmètre : l'architecte Alexandre Chemetoff est désigné et propose un « plan guide » sur l'ensemble de l'ile (Devisme, 2009). La méthode mise en place autour de la proposition de ce « plan-guide » ainsi que les orientations politiques en faveur de la culture et de la création, avec l'installation des Machines de l'Ile mais aussi de nombreux lieux culturels et de formation dans d'anciens bâtiments industriels réhabilités (halles, entrepôts), font du projet de l'Ile de Nantes un modèle de « bonnes pratiques » à l'échelle nationale (Devisme, 2009 ; Devisme, Dumont et Roy, 2007). L'Ile de Nantes est ainsi un des projets les plus médiatisés des années 2000 par les professionnels de l'urbanisme, à travers des prix[379], des labels et des publications.

---

[378] SAMOA, « Prairie-au-Duc, une nouvelle manière d'habiter la Loire en ville », dossier de presse, juillet 2014, 26 p.
[379] Plusieurs professionnels impliqués dans le projet sont reconnus au titre du Grand Prix de l'Urbanisme : L. Théry est par exemple nommé en 2010 ou la paysagiste Jacqueline Osty en 2020.

À partir de 2003, le projet s'inscrit dans le cadre d'une procédure opérationnelle de ZAC. Le périmètre de la ZAC de l'Ile de Nantes comprend alors la quasi-totalité de l'Ile, hormis la partie sud-ouest, encore occupée par des entreprises en activité, le marché d'intérêt national (MIN) et d'importants faisceaux ferroviaires. Parallèlement, une société d'aménagement allouée au projet est créée par la communauté urbaine de Nantes[380] : la Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique (SAMOA)[381]. Depuis 2011, cette société publique locale est délégataire d'une mission de service public en tant que « développeur économique » en parallèle de sa mission d'aménageur de l'île : la société publique locale a pour objectif de créer un cluster culturel et créatif, « d'animer et de développer l'écosystème culturel et créatif du territoire »[382]. La planification d'un « Quartier de la création » à partir du début des années 2010 en est une des manifestations concrètes (Michel, 2019), de même que la labellisation « Quartier démonstrateur, ville intelligente » qu'il reçoit en 2016 (Chesnel et Devisme, 2020). Avant d'être un secteur de développement résidentiel, le projet de l'Ile de Nantes répond à des enjeux métropolitains comme le montre l'implantation, concentrée sur le secteur ouest de l'île, de nombreux équipements : un futur centre hospitalier universitaire, des équipements culturels (Les Machines de l'île, les Nefs, le Carrousel des Mondes Marins), des lieux de formation supérieure (arts visuels, cinéma, architecture, beaux-arts, design), etc (Figure 4.2.). En plus de nombreux équipements et espaces publics, les objectifs de production de logements inscrits dans le projet de l'Ile de Nantes sont importants : en 2017, 4116 logements étaient achevés. La répartition des types de logements neufs sur l'Ile répond à un principe de mixité sociale : 50% de logements en accession libre, c'est-à-dire aux prix du marché, 25% de logements locatifs sociaux et 25% de logements dits abordables, comprenant des logements en accession sociale, en accession à coût encadré et des logements locatifs intermédiaires[383].

Au sein de ce projet, le secteur Prairie-au-Duc, en particulier, est érigé par l'aménageur et les collectivités en « laboratoire de l'innovation urbaine à Nantes »[384]. Ce secteur de 18 hectares[385], initié au début des années 2010, est situé à la pointe nord-ouest de l'Ile et jouxte le « Quartier de la

---

380 L'objet social de la société d'économie mixte locale est de « réaliser dans le cadre du développement de la Métropole Nantes Saint-Nazaire et à titre principal sur le territoire de l'Ile de Nantes, toutes opérations, actions et programmes d'aménagement de renouvellement urbain, de construction et toute action de valorisation territoriale » (Statuts de la SAMOA, 2003). Son actionnariat est intégralement public.

381 Une convention publique d'aménagement est alors signée entre la communauté urbaine de Nantes et la SAMOA pour une durée de 30 ans. Son actionnariat est quasiment entièrement public : 61% détenu par les collectivités locales (Communauté urbaine de Nantes à 36%, 15% pour la ville de Nantes, 5% pour le Conseil général de Loire-Atlantique, 5% pour la communauté d'agglomération de la région Nazairienne et de l'Estuaire. Les autres actionnaires sont la Caisse des Dépôts (14%), six différentes banques (15%) ainsi que la CCI (5%) et le Port Autonome Nantes Saint-Nazaire (5%) (délibération n°2003-196, conseil communautaire du 20 juin 2003). En 2024, l'actionnariat de la SAMOA est intégralement public : Nantes Métropole (58%), Ville de Nantes (17%), département de Loire-Atlantique (5%), CARENE (5%), Région des Pays de la Loire (5%), Pôle Métropolitain Nantes Saint-Nazaire (5%-, ville de Rezé (5%).

382 D'après le site internet de la SAMOA, consulté en avril 2024.

383 SAMOA, Opérations immobilières 2003-2020, plaquette de communication, 2017, 9 p.

384 Site internet de la SAMOA : https://www.iledenantes.com/le-projet-de-lile/les-grands-projets/#parc-loire, consulté le 19 mai 2024.

385 Le périmètre précis du quartier de la Prairie-au-Duc varie selon les présentations du projet et les plans proposés à des temps distincts : il intègre parfois le parc des Chantiers et les Machines de l'Ile (comme dans le dossier soumis pour remporter le label EcoQuartier), parfois il ne comprend que les ilots résidentiels et d'activités neufs au nord et au sud du boulevard de la Prairie-au-Duc (dans la faisabilité de la maîtrise d'œuvre par exemple en 2012). La surface de 18 hectares correspond au périmètre intégrant les espaces publics le long de la Loire.

Création »[386]. Il comprend une vingtaine d'opérations immobilières neuves, qui sont créées ex-nihilo sous la forme « d'îlots », à proximité immédiate des Machines de l'Ile et du « parc des Chantiers », espace public touristique devenu très emblématique de l'agglomération nantaise. Pour l'aménageur, le quartier de la Prairie-au-Duc est « l'occasion d'expérimenter de nouveaux usages et de contribuer à un rééquilibrage de l'offre de logements et d'équipements, à l'échelle de l'île »[387]. Comme dans le reste de l'île de Nantes, la SAMOA y planifie une mixité fonctionnelle (55% d'habitat, 20% de bureaux, 20% d'équipements et 5% de commerces) et une mixité sociale : sur 1400 logements prévus, 25% sont destinés à du logement social et 25% à du logement dit « abordable » (Figure 4.3.).

Le secteur de la Prairie-au-Duc répond à des objectifs en termes de durabilité ; il est lauréat du premier appel à projets national Écoquartier, lancé par le Ministère de l'Écologie en 2009, dans la catégorie « biodiversité urbaine/nature en ville »[388]. Si les enjeux de développement durable ne font pas partie des objectifs initiaux du projet de l'Ile de Nantes, ils sont progressivement intégrés au processus de projet urbain et aux discours des collectivités et de l'aménageur dans la seconde moitié des années 2000[389] et le développement « d'écoquartiers » en est un marqueur visible (Béal, 2017). De plus, sur ce secteur en particulier se focalise l'ambition affichée par l'aménageur « d'encourager l'innovation », pour « fabriquer la ville autrement » :

> « À l'écoute des habitants de la métropole, avec l'atelier citoyen mené en 2011 / 2012, tout comme des professionnels qui participent aux ateliers formes urbaines initiés en juillet 2012, la Samoa a également missionné des cabinets d'études sur trois problématiques majeures dès 2011. Les questions du logement, du stationnement et des commerces ont été passées au crible pour adapter les réponses aux besoins exprimés en fonction des freins et opportunités diagnostiqués. Ces débats et analyses irriguent la programmation de la phase 2 du projet urbain, dont le quartier de la Prairie-au-Duc est une pièce maîtresse ». (SAMOA, dossier de presse Prairie-au-Duc, 2014, p. 6)

---

386 Compte tenu de la superficie du projet, l'aménagement urbain se décompose en plusieurs sous-secteurs, définis par la SAMOA, qui renvoient à des enjeux d'aménagement variés : à l'Est, « Tripode Viviani », « Beaulieu » et « Fonderies » qui jouxtent les équipements et logements construits dans les années 1960 ; au centre de l'île, « Mangin » et « Les Ponts », une partie de l'île majoritairement composée d'un tissu faubourien et enfin à l'ouest, le « quartier de la Création », la « Prairie-au-Duc » et les secteurs « République » et « Sud-ouest », dernières emprises foncières à être aménagées autour de l'installation du nouveau centre hospitalier universitaire de Nantes.

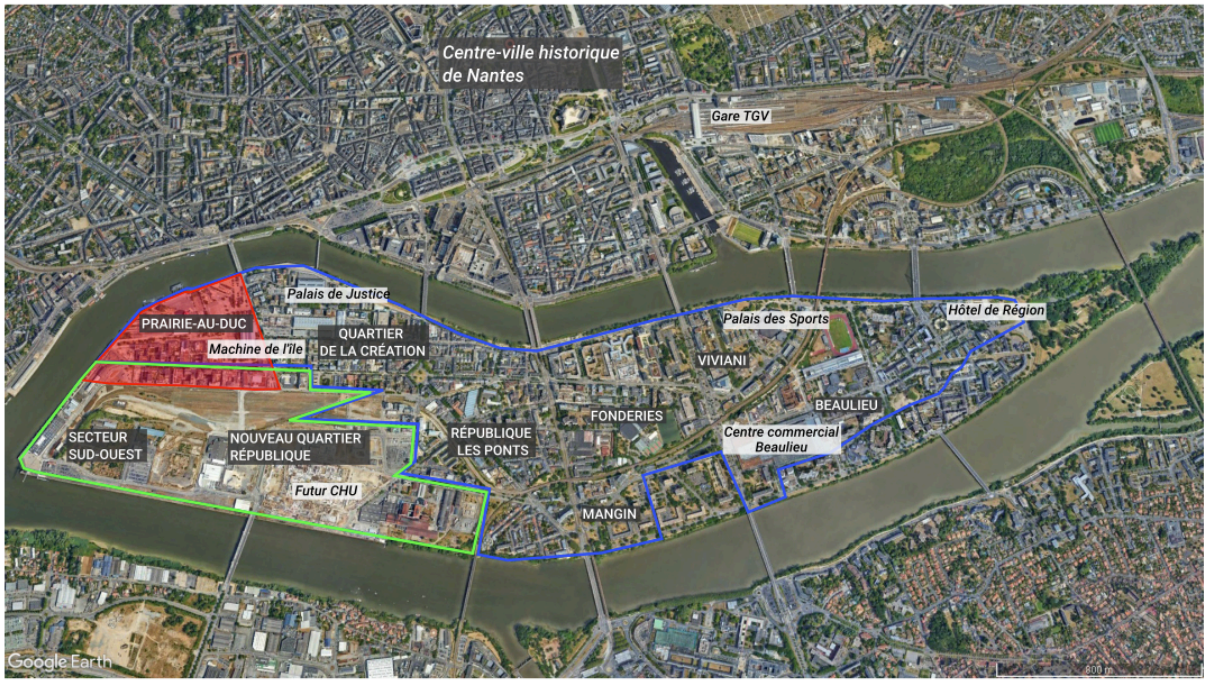
387 SAMOA, « Prairie-au-Duc, une nouvelle manière d'habiter la Loire en ville », dossier de presse, juillet 2014, 26 p.

388 Ministère de l'Écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, Première conférence nationale Ville durable, annonce des résultats de l'appel à projets EcoQuartier et de la démarche EcoCité, Dossier de presse, 4 novembre 2009, 78 p. c'est la gestion de l'eau, en rapport avec la proximité du fleuve, et la gestion des espaces verts sans engrais ni pesticides qui sont mises en avant (p. 31) De manière concomitante, le pôle Nantes Saint-Nazaire candidate en mars 2009 à l'appel à projets Ecocités lancé par le Ministère au nom des Programmes d'Investissement d'Avenir et d'un plan d'action « Ville durable », co-financés par la Caisse des Dépôts. La référence à l'Ile de Nantes est omniprésente dans le dossier de candidature Écocité de la métropole Nantes-Saint-Nazaire ; elle est citée comme le modèle d'une nouvelle forme de ville et comme l'illustration d'une potentielle attractivité nationale voire européenne de l'agglomération nantaise. Les éco-quartiers, dont Prairie-au-Duc, sont mentionnés comme des espaces particuliers « d'expérimentation ». En 2011, le quartier de la Prairie-au-Duc fait partie des 93 projets, financés par l'État, au sein de 13 Écocités, dont le pôle Nantes Saint-Nazaire.

389 Les premiers éléments de communication associant l'Ile de Nantes à un développement dit durable datent de 2006 (Devisme, 2009).

Les ateliers sur les « formes urbaines » et le recours à des expertises spécifiques sont autant d'outils valorisés par l'aménageur comme des marqueurs d'innovation urbaine (cf. *infra*)[390].

Figure 4.2. – Le secteur Prairie-au-Duc, au cœur de l'Ile de Nantes



Réalisation : S. Dinh, 2025

source : Google Earth, 2023

[390] SAMOA, « Prairie-au-Duc, une nouvelle manière d'habiter la Loire en ville », dossier de presse, juillet 2014, 26 p.

Figure 4.3. – Le secteur de la Prairie-au-Duc, un site stratégique de l'Ile de Nantes
Source : Dossier Nantes, ÉcoQuartier de la Prairie-au-Duc, 2009.

Le parc des Chantiers : jardins, équipements et nouveaux îlots

1.2.2. Bongraine, un EcoQuartier « locomotive »[391] pour l'agglomération rochelaise

Dès 2001, le schéma directeur de la communauté d'agglomération de la Rochelle vise un « développement vertueux au bénéfice de la densification », de l'existant ou des secteurs disponibles dans le centre, la réhabilitation du bâti ancien, plutôt que l'étalement urbain (Rousseaux, 2009). Dans ce contexte, le site de Bongraine, une friche ferroviaire d'une trentaine d'hectares détenue par l'intercommunalité, apparaît comme l'opportunité inédite de mettre en œuvre un projet d'aménagement, susceptible d'être un modèle pour les autres projets de l'agglomération :

> **«** Et donc dès le départ, c'était un projet qu'on voulait beaucoup plus ambitieux que les autres. Avec une commune en plus de ça qui à l'époque, portée notamment par Martine Villenave [élue de la commune d'Aytré] qui était plutôt engagée sur le développement durable et cetera. »
> Entretien avec Bastien L., chef de projet aménagement au sein de la Communauté d'agglomération de la Rochelle, réalisé en septembre 2021.

Localisée dans la commune d'Aytré, limitrophe de La Rochelle, cette friche résulte de la fin de l'activité industrielle présente depuis les années 1920[392] : alors que le dépôt SNCF ferme en 1979,

[391] Entretien avec Bastien L., chef de projet aménagement au sein de la Communauté d'agglomération de la Rochelle, réalisé en septembre 2021.
[392] Les entreprises industrielles charentaises (E.I.C.) rachetées par Alstom dans les années 1970 ont attiré une importante population ouvrière et amené la construction de plusieurs cités et quartiers ouvriers à proximité (Cité Bongraine, Cité Sémard, quartier de grands ensembles Pierre Loti).

les 35 hectares, propriété de la SNCF, sont rachetés par la communauté d'agglomération de la Rochelle au milieu des années 1990. Ils constituent une réserve foncière à proximité des centres de la Rochelle et d'Aytré, de bassins d'emplois importants, et du littoral (Figure 4.4.). Comme le site est toutefois contraint par la loi « Littoral » et par la pollution des sols aux mâchefers et aux hydrocarbures, plusieurs projets échouent avant le dépôt en 2011 d'une candidature à l'appel à projet national ÉcoQuartier[393], lancé par le ministère de l'Écologie[394]. C'est l'occasion pour la communauté d'agglomération de la Rochelle de marquer son engagement en faveur de l'environnement, déjà incarné dans des politiques sectorielles et une charte d'aménagement et de construction durable :

> « Le site de Bongraine, dont la CDA [communauté d'agglomération de la Rochelle] assure le portage foncier depuis plusieurs années, peut constituer une illustration de cette volonté partagée. Il s'agit en effet (…) de lancer les études préalables à la transformation d'une friche ferroviaire et à la réalisation d'un Écoquartier à vocation d'habitat, dans le cadre d'une démarche exemplaire en référence au concept de "quartier durable" » (Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire, 8/4/2011)

Figure 4.4. – Le site de la ZAC de Bongraine, une emprise foncière au cœur de l'agglomération

source : Google Earth, 2025

Réalisation : S. Dinh, 2025

Secteur étudié
Gare TGV Équipements
TASDON Secteur / quartier

[393] Le terme « ÉcoQuartier », écrit de cette manière, désigne le label national. L'appellation peut aussi être utilisée plus largement par les acteurs pour désigner un quartier répondant à des objectifs de durabilité.
[394] Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire, 8/4/2011

Même si le projet n'est alors pas retenu dans le cadre de l'appel à projet national, la communauté d'agglomération décide d'entamer des études préalables et une démarche de concertation afin de répondre à plusieurs objectifs, consistant notamment à « mettre en œuvre une approche novatrice tant dans la conception (formes urbaines, usages, impacts sur l'environnement), que dans la concertation qui l'accompagne », « proposer un programme diversifié et adapté de logements répondant aux besoins identifiés » et « anticiper et répondre aux besoins en équipements publics générés par l'accueil de nouveaux habitants »[395].

Dès 2012, le projet de Bongraine est donc identifié comme devant faire l'objet d'une démarche « novatrice » ou encore « exemplaire ». En 2013, il est finalement labellisé ÉcoQuartier, ce qui réaffirme son rôle de modèle : il s'agit d'en faire « un véritable éco-quartier à valeur d'expérimentation » afin « d'étendre aux autres opérations de logements les principes fondateurs d'un éco-quartier sur le territoire de l'agglomération »[396]. Après la réalisation d'un diagnostic territorial, la concertation donne lieu à plusieurs évènements publics et mise en place d'outils de concertation en 2012 et 2013[397] en parallèle de dispositifs classiques et obligatoires d'information autour du projet urbain (publicité dans la presse, site internet, registre en mairie)[398].

Si l'idée de quartier « laboratoire » ou exemplaire fait écho aux discours relatifs à la Prairie-au-Duc, la vocation de la ZAC de Bongraine est toutefois principalement résidentielle et son rayonnement *a priori* local – à l'échelle de l'agglomération rochelaise. En 2018, après plusieurs années d'études et de concertation, un programme global de construction et d'équipements, un périmètre d'aménagement et des principes de conception sont arrêtés[399]. Les collectivités locales y prévoient environ 800 logements, 1000 mètres carrés de commerces afin d'agrandir un pôle commercial existant à proximité, un équipement dédié à la petite enfance, un équipement de quartier « de type tiers-lieu », l'extension de l'école voisine, la requalification d'espaces publics et de voirie et la création d'un parc urbain d'environ 10 hectares[400] (Figure 4.5.).

---

395 Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire, 8/10/2012.
396 Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire, 7/5/2013.
397 Spectacle de la « Ronde de Bongraine » qui retrace l'histoire du site, questionnaires distribués aux habitants sur « Quelle vision du quartier du 21ème siècle ? », forum autour d'ateliers thématiques en juin 2013 et ateliers de concertation.
398 Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire, 7/5/2013.
399 Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire, 5/7/2018.
400 Dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite dans le PLUI approuvé en 2019 (p. 105), le programme du projet Bongraine est décliné comme suit : 800 logements répartis en 25% de terrains à bâtir et de maisons individuelles, 25% de logements dits intermédiaires et 50% de logements collectifs. La répartition des types d'occupation du logement est de 33% de logements locatifs sociaux, 20% de logements en accession abordable et le reste en accession dite « libre ». Si quelques activités commerciales sont prévues ainsi que deux équipements publics (une maison de quartier et une maison de l'enfance), Bongraine est un quartier majoritairement résidentiel.

Figure 4.5. – Document « plan guide » de la ZAC de Bongraine
Source : agence d'urbanisme Champ Libre, 2018

La programmation des 800 logements se répartit entre 33% de logements locatifs sociaux construits et gérés par l'Office Public de l'Habitat de la Rochelle, 20% de logements en accession dite « abordable » et 47% de logements en accession libre. L'objectif de peuplement du futur EcoQuartier répond aux enjeux identifiés dans le PLH : attirer des familles grâce à des prix encadrés[401]. Aux 75% réservés à de l'habitat collectif, l'offre de logements ajoute une part de maisons individuelles dans la partie sud du site, secteur le plus proche du littoral.

« Faire différemment » en matière de concertation, de labellisation et d'objectifs environnementaux mais aussi de pratiques d'aménagement, tel est l'enjeu qui guide les choix relatifs au projet de Bongraine :

> « S'il y a un projet sur lequel il faut expérimenter… On l'a toujours dit de toute façon : Bongraine, on expérimente. Ça, c'est depuis le départ qu'on expérimente. Il y a ce côté un peu « locomotive » pour les autres projets de l'agglo. Ça depuis le départ, donc on y va quoi, c'était ça un peu l'idée ».
> Entretien avec Bastien L., chef de projet aménagement au sein de la Communauté d'agglomération de la Rochelle, réalisé en septembre 2021.

[401] Sont aussi inscrits dans la programmation de logements la construction de logements dits « spécifiques » qui correspondent à des logements dédiés à la sédentarisation de gens du voyage, à des personnes en situation de handicap et un immeuble sous forme « d'habitat participatif ». En effet, plusieurs groupes souhaitant développer des projets d'habitat participatif, formés au début des années 2010, ont participé aux réunions de concertation et ont manifesté leur envie de s'implanter dans le secteur du projet.

Ainsi, parmi la quinzaine de projets d'aménagement pilotés par la communauté d'agglomération[402], le quartier de Bongraine est le premier EcoQuartier labellisé de l'agglomération rochelaise en 2012, avant que d'autres quartiers dits durables soient développés[403].

Les deux projets de la Prairie-au-Duc et de Bongraine présentent donc des caractéristiques communes et peuvent répondre à la notion de « quartiers de reconnexion » (Piganiol, 2017) (Tableau 4.2.). Cette expression renvoie à des quartiers désignés fréquemment par les termes « écoquartiers » ou « nouveaux quartiers urbains », parfois labellisés EcoQuartier. Ils sont construits à l'initiative d'élus locaux, sont localisés à l'intérieur des villes et sur des emprises de plusieurs hectares anciennement industriels, ont une programmation mixte (logements y compris sociaux, activités, commerces et équipements publics) et s'inscrivent dans une réflexion à l'échelle du quartier : « choisir le quartier comme espace d'un nouveau modèle urbain traduit en fait un pari osé : celui de réparer la question sociale en agissant non pas (ou non plus) sur les « quartiers sensibles » mais en créant *ex nihilo* les laboratoires urbains de leurs solutions » (Piganiol, 2017, p. 17). En miroir des problèmes identifiés dans les quartiers dits sensibles, ils permettraient de lutter contre l'exclusion, favoriseraient la diversité du peuplement et témoigneraient d'un souci de l'environnement. Si les projets présentent des divergences en termes de visibilité et de taille, le secteur Prairie-au-Duc à Nantes et le projet de Bongraine à Aytré, près de La Rochelle sont conçus par les collectivités locales comme des « laboratoires » et « modèles urbains » censés rayonner aux plans local mais aussi national. Le « projet-objet » de l'Ile de Nantes participe à « singulariser [une] offre urbaine » (Pinson, 2009), en mobilisant des ressources locales, à partir d'une identité urbaine autour du « cadre de vie » et des politiques culturelles. Le projet de Bongraine répond dans un premier temps davantage à une logique d'exemplarité durable et urbaine à l'échelle locale mais tend à être incorporé à un marketing urbain de plus grande ampleur, du fait des labellisations et appels à projets nationaux associés.

[402] Une quinzaine de projets, de nature diverse, sont pilotés par la communauté d'agglomération : requalification de boulevards, quartiers dits durables ou « écoquartiers », programme de renouvellement urbain, rénovation de pôle multimodal.

[403] Notamment un EcoQuartier de 450 logements à L'Houmeau, un quartier dit « Bas Carbone » à Lagord, ou encore un quartier de 400 logements qualifié « d'éco-responsable » à Nieul-sur-Mer.

Tableau 4.2. – Synthèse des caractéristiques des deux études de cas
Réalisation : S. Dinh, 2024

Caractéristiques	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC de l'Ile de Nantes, Nantes (44)	ZAC de Bongraine, Aytré (17)
Contexte		
Ville-centre	Nantes, 320 000 habitant·es en 2021	La Rochelle, 78 500 habitant·es en 2021
Intercommunalité	Nantes Métropole, 678 000 habitant·es	Communauté d'agglomération de La Rochelle, 178 000 habitant·es
Contexte urbain	Quartier neuf sur une friche industrielle navale 18 hectares 1,5 km du centre-ville, au sud du centre-ville de Nantes	Quartier neuf sur une friche ferroviaire 35 hectares 3 km du centre-ville, au sud-est du centre-ville, à 2 km de la côte
Contexte immobilier Prix de vente moyen	4066 euros/m2 en 2021	4578 euros/m2 en 2021 à La Rochelle, 3669 euros/m2 à Aytré
Acteurs		
Collectivités concédantes	Nantes Métropole	Communauté d'agglomération de La Rochelle
Aménageur	Aménageur public local (SPL SAMOA)	Aménageur public bordelais (OPH Aquitanis)
Maîtrise d'ouvrage privée, consacrée à la construction	Promoteurs nationaux et locaux Prestataires privés : équipe de maîtrise d'œuvre, assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) et « assistants à maîtrise d'usage » (AMU)	Promoteurs nationaux et locaux Prestataires privés : équipe de maîtrise d'œuvre, assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO) et « assistants à maîtrise d'usage » (AMU)
Programme		
Programme général	Parc Équipements culturels (Galerie des Machines), groupe scolaire et équipement petite enfance	Parc Extension d'un groupe scolaire, équipement petite enfance
	1400 logements soit environ 3000 nouveaux habitants (25% de logements sociaux, 25% d'accession abordable) Commerces (environ 7000 m2), bureaux (13 000 m2)	800 logements soit environ 1600 nouveaux habitants (33% de logements sociaux, 20% d'accession abordable) Commerces et activités (1000 m²)
Chronologie du projet		
Temporalité du projet	Initié au milieu des années 2000, le quartier est presque entièrement livré en 2022.	Initié en 2012, la ZAC est en cours : études de conception, montage des programmes immobiliers et dépollution du site. Les premières livraisons sont prévues en 2026.

2. Genèse des « espaces partagés » au sein de deux projets d'aménagement modèles

En 2019, le « Manifeste pour une île durable », sous-titré « du quotidien au métropolitain, la ville par les usages », débute par un préambule de la maire de Nantes, J. Rolland : « c'est vraiment la ville « sur mesure » que je veux voir émerger à Nantes. Je veux rompre avec la standardisation de la ville (…) Penser les relations de voisinage et les espaces partagés comme le socle du projet architectural »[404]. Si cette citation laisse à penser que les « espaces partagés » font partie intégrante du projet, ils ne sont pourtant pas un objectif initial au sein des deux quartiers neufs étudiés. Ils apparaissent comme une réponse possible, à la convergence de plusieurs enjeux locaux : inciter les ménages à préférer le logement collectif au logement individuel, améliorer le « vivre-ensemble », faire participer les habitant·es à la conception et la gestion du quartier.

2.1. Prairie-au-Duc, Nantes : travailler les formes urbaines et la conception du logement collectif

En 2011, l'aménageur commande une étude sur la programmation de l'habitat sur l'Ile de Nantes pour faire un état de lieux des profils des habitant·es. Réalisée par Logement Prog[405], une agence spécialisée dans le champ du logement, l'étude affirme que la population comprend une part relativement faible de propriétaires occupants (28% contre 38% dans le reste de la ville) ainsi qu'une petite proportion de familles (63% des ménages ne sont composés que d'une personne)[406]. Aucune donnée brute ni de précisions n'est fournie concernant la méthode employée pour aboutir à ces chiffres[407] (Encadré 4.1.), qui appuient un objectif spécifique en termes de peuplement : « La SAMOA a donc choisi de renforcer l'attractivité de l'île à l'attention des familles et des propriétaires occupants, en travaillant sur une offre de logements qualitative, attractive, qui leur serait plus adaptée ».

---

404 Manifeste, 2019, p. 2. Le Manifeste pour une île durable est un document qui est diffusé aux partenaires professionnels de l'aménageur SAMOA afin de servir de « guide », de « cadre de référence » ; il rappelle les grandes « orientations » du projet urbain, déclinées en « actions projetées ou réalisées ».

405 Le nom du bureau d'études a été anonymisé.

406 SAMOA, Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage « Nouveaux usages dans les opérations immobilières de l'île de Nantes. État des lieux, accompagnement et préconisations », cahier des clauses techniques particulières, octobre 2016, 17 p. Ces chiffres sont repris dans le cahier des charges précédemment cité, sans préciser les méthodes d'enquête, le périmètre d'étude et les sources utilisées.

407 Dans un cahier des charges, il est indiqué que les chiffres sont « issus du catalogue de l'exposition du Hangar 32, édité en septembre 2012 et rédigé par F. de Gravelaine ».

Encadré 4.1. – Le flou sur la composition sociale de l'Ile de Nantes

Des données concernant la composition sociale de ce territoire sont intégrées dans les cahiers des charges des consultations à partir du début des années 2010 : en 2012, il est écrit que l'île compte 18 000 habitants et « accueille une population jeune (35% de 15-29 ans) et plutôt modeste (revenu moyen inférieur de 20% à celui du centre-ville de Nantes) » ; dans un autre cahier des charges, publié en 2016, il est indiqué que l'île compte 22 000 habitants et sa population est toujours qualifiée de « jeune » et « plutôt modeste ». Il semble pourtant que ces chiffres moyens portent sur l'ensemble de l'île et tendent à gommer les différences entre une population de classe populaire historiquement installée dans la partie est et centre de l'île et une population de propriétaires plus riches, arrivée plus récemment et localisée dans les nouvelles constructions du secteur ouest (Garat, 2009). En effet, ces nouvelles constructions, si elles n'ont pas causé de déplacements de population[408], contribuent à faire évoluer la composition sociale du quartier de l'Ile. Plus largement, à l'échelle de l'aire urbaine nantaise, les travaux de J. Rivière *et al.* sur les clivages socio-professionnels à l'échelle de l'IRIS[409] montrent, à partir du recensement de la population INSEE 2016, que le secteur ouest de l'Ile de Nantes correspond à un profil dit « sup », c'est-à-dire concentre des classes supérieures, notamment cadres et professions intellectuelle supérieures (Rivière, 2020 ; Rivière et al., 2021).

Au début des années 2000, le centre de l'agglomération nantaise (les quartiers du centre-ville et de l'Ile de Nantes) comprend peu de propriétaires occupants, et est caractérisé par une surreprésentation de ménages composés d'une seule personne et d'une population jeune (20-39 ans). Peu de données existent sur la composition sociale du secteur ouest, étant donné le caractère récent des constructions (Garat, 2009). À la fin des années 2000, l'article d'I. Garat fournit des informations sur les nouvelles et nouveaux habitant·es de l'Ile de Nantes, à partir d'une enquête réalisée dans le cadre d'un mémoire de recherche. En 2007 et 2008, une enquête est menée par D. Lucas[410] auprès de 72 ménages nouvellement arrivés (sur 410), dont 40 propriétaires occupants. Ce sont des couples sans enfants (31), ou avec (13), des personnes seules (20) et plus rarement de jeunes actifs (7). La population serait en partie orientée par les types de logements – une majorité de T2 et T3 et peu de grands logements, qui se vendent difficilement. Parmi les ménages jeunes, un tiers prévoit de déménager rapidement. Aucune information n'est néanmoins apportée concernant les catégories socio-professionnelles de ces ménages.

[408] Du fait de la présence d'industries, du marché d'intérêt national et de chantiers navals, le secteur ne comptait presque aucun habitant. Comme indiqué dans le dossier de création de la ZAC Ile de Nantes Sud-Ouest, le périmètre recouvre « 80 hectares *pratiquement vides* en cœur de ville » ; « il y a peu d'habitants du fait de son ancien caractère industriel » (SAMOA, dossier de création de la ZAC Ile de Nantes Sud-Ouest, décembre 2015, 60 p.).

[409] Ces travaux inscrivent aussi cette analyse socio-spatiale dans une perspective historique, de 1975 à 2015. Les secteurs centraux et est de l'Ile de Nantes sont caractérisés par le maintien d'un profil moyen et le « léger recul dans la hiérarchie résidentielle », les secteurs qualifiés d'ouvriers dans les années 1980, en rupture avec le centre-ville au nord sont ensuite « aisé en 2007 et en 2015 ». Le secteur ouest de l'Ile de Nantes n'étant auparavant pas habité ; il ne s'inscrit pas dans une des séquences établies par les chercheur·ses – paupérisation, gentrification, embourgeoisement.

[410] Lucas D., 2008. « Connaissance de la population et nouveaux habitants : observation et suivi des dynamiques sociodémographiques par les acteurs du territoire. Réflexions appliquées à la ville de Nantes et au quartier Île de Nantes », mémoire de master professionnel Aménagement du territoire : projets et procédures, sous la direction de Isabelle Garat, IGARUN, 136 p.

Partant des résultats de l'étude de 2011 sur la faible part de propriétaires occupants et de familles, une réflexion est initiée par la SAMOA sur la conception du logement dans le projet. En partenariat avec la Maison régionale de l'Architecture[411] et le bureau d'étude Logement Prog, l'aménageur lance en mars 2012 un appel à contribution à destination d'architectes, de promoteurs et de bailleurs sociaux intéressés pour participer à des rencontres sur les « formes urbaines » produites sur l'Ile de Nantes en posant deux questions : « comment faire se rencontrer la vision des urbanistes, des architectes et des promoteurs ? Comment allier qualité architecturale et qualité urbaine ? ». Cette démarche converge également avec la volonté de la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre[412], coordonnée par des architectes belges, d'engager une réflexion sur la « qualité » du logement[413]. De plus, cette démarche repose aussi sur la volonté de l'aménageur de réfléchir plus largement à la qualité du logement, dans une perspective autocritique. Dans un contexte de production contraint et marqué par la standardisation des formes produites, la SAMOA interroge la possibilité de viser « l'expérimentation et l'exemplarité »[414]. D'après une responsable au sein de la SAMOA, cette réflexion sur le logement émane de l'aménageur et de la maîtrise d'œuvre urbaine, plus que des élus :

> « Je n'ai pas souvenir qu'il y ait eu des exigences d'élus. Les élus, ils nous laissaient faire. Enfin, tu vois, on était plutôt en état de faire des propositions. Il n'y avait pas beaucoup d'attentes énoncées explicitement ni sur le quartier en particulier, ni sur le logement. Ou les attentes ont toujours été beaucoup concentrées sur la mixité et l'offre de prix, mais pas tant sur la qualité. Ça c'est vraiment quelque chose que nous, on a mis en avant et pas mal appuyé par Anne Mie [l'urbaniste au sein d'une agence privée, au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre désignée par la SAMOA] qui elle, avait un regard sur la qualité du logement »
>
> Entretien réalisée avec Gwenaëlle T., responsable au sein de la SAMOA, réalisé en juillet 2022.

Des ateliers sont organisés entre 2012 et 2014 afin d'« explorer de nouvelles pistes pour la conception de logements innovants afin qu'ils répondent aux évolutions des *modes de vie*, (…) » et d'identifier concrètement des pistes de mise en œuvre, à décliner dans les préconisations des cahiers des charges[415]. Ces ateliers rassemblent à chaque fois une vingtaine de participant·es – architectes, promoteurs[416] et bailleurs – et sont encadrés et animés par la SAMOA ainsi que le cabinet Logement Prog (Encadré 4.2.).

---

411 La Maison régionale de l'Architecture est un organisme associatif dont l'objectif est de déployer des actions d'information, de formation et de promotion de l'architecture.

412 SAMOA travaille avec différentes équipes de maîtrise d'œuvre dédiée au projet de l'Ile de Nantes, renouvelées tous les sept ans.

413 SAMOA, Logement Prog, Maison de l'Architecture, Atelier Formes urbaines : atelier 1 production du logement, compte-rendu, 11 juillet 2012, p. 1

414 SAMOA, Logement Prog, Maison de l'Architecture, Atelier Formes urbaines : atelier 1 production du logement, compte-rendu, 11 juillet 2012, 8 p.

415 SAMOA, Logement Prog, Maison de l'Architecture, Atelier Formes urbaines : atelier 1 production du logement, compte-rendu, 11 juillet 2012, 8 p.

416 Les promoteurs présents sont des représentants des antennes locales de grands groupes nationaux de la promotion.

Encadré 4.2. – De 2012 à 2014, les ateliers « formes urbaines » de l'Ile de Nantes

Atelier n°1, juillet 2012

Lors du premier atelier, une partie des participant·es doit réfléchir au défi suivant : comment concevoir « des logements qui évoluent en fonction des besoins et des modes d'occupation diversifiés » ? Le groupe fait le constat d'une nécessaire adaptation du logement aux évolutions des structures familiales, mais aussi à l'intégration de nouvelles fonctions exercées dans le logement, comme le travail ou les loisirs. Différentes pistes sont suggérées pour y répondre : introduire davantage d'évolutivité dans la conception des plans du logement (cloisons déplaçables, possibilité de fermer une terrasse, double porte d'entrée pour anticiper la division d'un logement en deux) mais aussi mettre à disposition des surfaces « en plus » dans l'immeuble, en dehors du logement. Plusieurs cas de figures sont alors imaginés : « ajout d'une pièce externalisée » que les habitants peuvent louer[417] et qui répondrait à des usages précis et prédéfinis (chambre d'amis, salle de réception) ; « espaces mutualisés » pour « créer du lien au sein de l'immeuble ou de l'îlot » (salle de jeux pour enfants, lingerie, atelier de réparation de vélos) ou encore fournir des services de proximité au sein de l'immeuble (salle de gym, dépôt d'AMAP, vélos partagés, réception de colis, échanges de temps). Les échanges sont résumés dans le compte-rendu de l'atelier par la phrase suivante : « l'immeuble n'est plus seulement un lieu d'habitation mais devient un lieu de consommation, de loisirs, de services et de lien social ».

Lors du même atelier, le reste des participant·es doit trouver des pistes pour proposer « des qualités dans le logement collectif qui rivalisent avec l'attrait de la maison ». Après avoir énuméré les qualités de la maison individuelle (dont l'absence de copropriété et de gestion des parties communes, un prix moins élevé et la possibilité de disposer de pièces de rangement et de stockage), les participant·es proposent d'essayer de développer des caractéristiques de la maison individuelle dans le logement collectif – comme la présence d'un espace extérieur, de rangements importants ou la possibilité d'avoir un accès individuel à son propre logement – mais aussi d'améliorer « l'image du collectif » à travers un travail de communication.

Atelier n°2, juillet 2013

Quelques mois plus tard, un autre atelier vise à traduire les réflexions menées lors du premier atelier en propositions concrètes, à partir de plusieurs questions posées aux participant·es, dont « qu'est-ce qui fait la plus-value d'un logement ? ». Cette interrogation suscite à nouveau des échanges sur le fait d'intégrer des « espaces et des services partagés » associés à l'opération immobilière[418]. Une autre réponse à cette question est de favoriser « l'appropriation du logement par les usages », afin « d'amener les futurs habitants à considérer le logement comme un investissement de vie et pas uniquement comme un investissement économique »[419].

[417] SAMOA, Logement Prog, Maison de l'Architecture, Atelier Formes urbaines : atelier 1 production du logement, compte-rendu, 11 juillet 2012, 8 p.
[418] SAMOA, Logement Prog, Maison de l'Architecture, Atelier Formes urbaines : atelier 3 aller plus loin, compte-rendu, 17 juillet 2013, 13 p.
[419] *Idem*, p. 5.

Atelier n°3, mars 2014

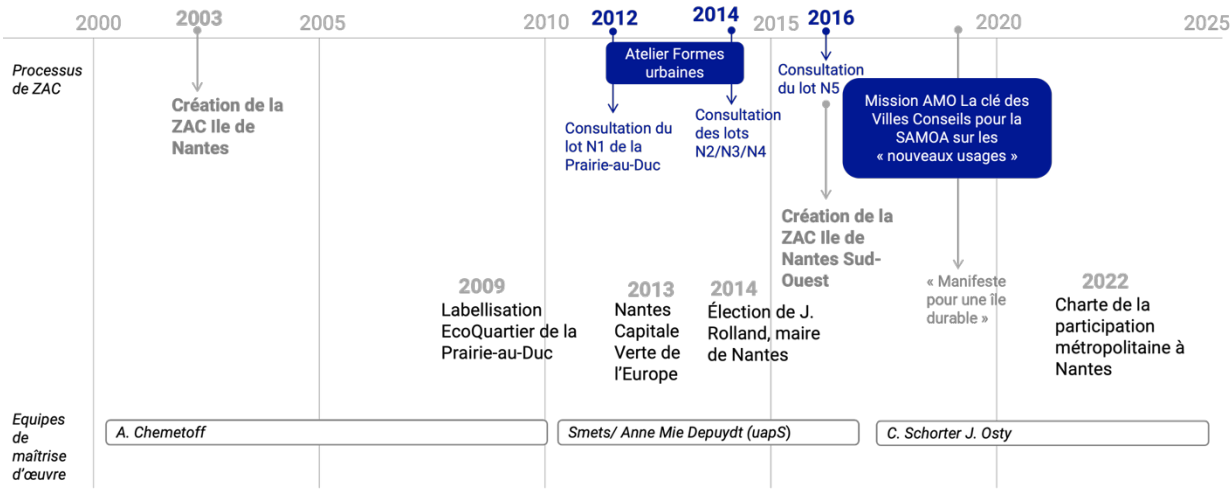
En mars 2014, la SAMOA présente quatre thèmes qui lui semblent les plus pertinents à expérimenter et mettre en œuvre sur l'Ile de Nantes :

- « Produire une opération avec des logements plus grands pour le même prix » ;
- « Explorer toutes les pistes pour fabriquer des logements avec des prix de sortie moins élevés » ;
- « Promouvoir l'auto-finition encadrée » ;
- « Produire du logement social porteur d'innovation d'usage ».

L'intégration de surfaces « en plus » dans l'immeuble, supports de relations de voisinage et de services est une idée qui émerge à plusieurs reprises lors des ateliers, à l'issue de discussions entre par la SAMOA, la maîtrise d'œuvre urbaine, des architectes mais aussi des promoteurs et bailleurs sociaux qui participent aux échanges. Ainsi, cette réflexion collective sur les formes urbaines du logement collectif, au nom de l'expérimentation et de l'innovation mais aussi pour tenter de faire concurrence aux maisons individuelles, passe *in fine* par une tentative d'amélioration de l'image du logement collectif, et interroge en creux le rôle et les fonctions du logement plus qu'elle n'aboutit sur une transformation des produits résidentiels. Cette démarche de dialogue engagée par la SAMOA avec les opérateurs immobiliers participe directement à nourrir les cahiers des charges de consultation des promoteurs immobiliers puisqu'en 2014, le cycle d'ateliers débouche sur le lancement de trois consultations d'opérateurs immobiliers sur le secteur Prairie-au-Duc (Figure 4.6.). Les objectifs de ces dernières reprennent en partie les thèmes énoncés : « produire des logements plus grands pour le même prix », « produire des logements destinés à des propriétaires occupants » et « permettre l'appropriation et l'implication des futurs occupants dans la production de l'opération »[420] (cf. i*nfra*).

[420] SAMOA, Logement Prog, Maison de l'Architecture, Atelier Formes urbaines : atelier 4 aller vers l'opérationnalité, compte-rendu, 21 mars 2014, p. 11.

Figure 4.6. – Chronologie du projet d'aménagement de l'Ile de Nantes. Réalisation : S. Dinh, 2025



2.2. Bongraine : de l'EcoQuartier aux « communs »

De 2012 à 2014, une période de concertation ainsi que des études visent à stabiliser les orientations de la ZAC de Bongraine. En juin 2013, des ateliers sont organisés par la communauté d'agglomération de La Rochelle et rassemblent un public divers : citoyen·nes, associations, commerçants du quartier, écoles, collectivités, services de l'État. Plusieurs thématiques sont abordées dont la nature, l'offre de logements mais aussi la « solidarité et la convivialité » dans le quartier[421]. Cela rejoint le constat de certaines recherches sur les quartiers dits durables qui montrent que les notions de « collectif », de « convivialité », de « partage » ou encore de « mutualisation » sont omniprésentes dans les résultats des appels à projets EcoQuartier (Valegeas, 2014a).

2.2.1. Dans la fabrique d'un EcoQuartier : jardins partagés, convivialité, services de quartier

D'après le bilan de la procédure de concertation, établi par l'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) Chromos[422] pour les collectivités locales, les « espaces partagés » font partie des sujets discutés dans l'atelier « solidarité et convivialité »[423] en juin 2013. Alors que cet atelier est animé par des représentantes du centre communal d'action sociale de la ville d'Aytré et de l'agglomération, les participant·es sont interrogé·es sur « la qualité et l'usage des espaces communs », le numérique

[421] Les thèmes des ateliers étaient : la nature dans le quartier, un logement pour tous, se déplacer, préserver les ressources et s'adapter au changement climatique, solidarité et convivialité.
[422] Chromos est un bureau d'études qui compte environ 200 salariés répartis dans plusieurs agences et propose des services variés : aménagement urbain, santé et environnement, planification territoriale, etc.
[423] Bilan de la concertation, mai 2018, 312 p. Les comptes rendus des ateliers ne mentionnent toutefois pas précisément qui parle et qui a participé à quel atelier, ce qui ne permet pas d'identifier si les éléments présents dans les restitutions émergent des habitant·es, des professionnel·les présent·es voire de celles et ceux qui animent chaque session.

comme frein ou facteur de la « convivialité » et les « services innovants » à développer dans le quartier. Plusieurs idées émergent de l'atelier :

> « À l'échelle des immeubles, les espaces doivent être en mesure de pouvoir accueillir des projets collectifs » ; « il faudra privilégier les espaces publics partagés aux espaces privés » ou encore « la convivialité au-delà de l'animation est la capacité à générer un vivre ensemble. Rajouter de l'humain au sein du quartier passe par la présence d'agents de proximité, par la mutualisation de certains usages (collecte de déchets, laverie commune) » (Chromos, Bilan de la concertation, mai 2018, p. 218).

Quelques mois plus tard, en octobre 2013, des équipements potentiels du futur quartier sont mentionnés dans un autre atelier : une maison de quartier, une maison de la petite enfance mais aussi des « jardins familiaux partagés ». Les « espaces partagés » mentionnés lors du processus de concertation de la ZAC de Bongraine sont associés à une dimension collective, aux valeurs de « convivialité » et à la possibilité de mutualiser des équipements et des services. Comme dans d'autres quartiers dits durables, les impératifs de « convivialité » se traduisent par des dispositifs et des pratiques spécifiques, comme l'auto-partage, le compostage collectif ou la présence de jardins partagés (Valegeas, 2014b).

De 2015 à 2018, en parallèle de la procédure de concertation, la communauté d'agglomération engage des études complémentaires sur le projet, réalisées par une agence de paysage et d'urbanisme et Chromos, l'AMO spécialisé en développement durable qui a également animé une partie de la démarche de concertation. En 2018, cinq ans après les premiers ateliers thématiques, un nouveau cycle s'ouvre. À destination de groupes de professionnel·les et de groupes de citoyen·es, ces nouveaux « ateliers participatifs » portent sur les « usages et fonctionnement de l'EcoQuartier Bongraine : comment imaginer le futur quartier en termes d'animation, de gestion et de services pour les futurs habitants ? ». Le bilan des ateliers, exposé lors d'une réunion publique en avril 2018, fait mention de « points de convergence » qui seraient particulièrement ressortis des échanges, du côté des professionnels comme des citoyen·nes[424] : le besoin d'un « lieu physique de rencontre qui propose des espaces à partager » (salle de réunion, animation, coworking…) ; d'un « lieu pour accueillir des services aux habitants » (partage de véhicule et d'outils, bistrot…) ; « à l'échelle du macro-lot, des espaces mutualisés » (cuisine, buanderie, jardins partagés, chambre d'amis, composteurs…) et enfin « une plateforme de mise en relation immatérielle », pour réserver les équipements et services mutualisés[425]. Outre l'identification d'espaces spécifiques, les comptes-rendus des ateliers font état d'une « envie des habitants de participer au-delà des ateliers », de « mettre la main à la pâte », à travers des formes d'organisation juridique particulières, comme la

[424] D'après le support de la réunion publique du 25 avril 2018, une matinée d'ateliers a été consacrée à un public « professionnel » (46 personnes présentes) tandis qu'une après-midi d'ateliers s'est adressée aux « citoyens » (« 50 inscrits »).
[425] Support de présentation de la réunion publique du 25 avril 2018, p. 25.

coopérative ou l'association[426]. Les ateliers font aussi apparaître la nécessité d'anticiper des modes de gestion variés pour répondre à ces demandes d'espaces et de services partagés : « une association d'habitants bénévoles », une « gestion partagée avec les citoyens » qui associe aussi les bailleurs sociaux et la commune. Les modes de gestion prévus reposent également sur des intervenants professionnels : « un concierge salarié », « un jardinier », « un coach », « un technicien d'exploitation » ; « un bricoleur » et un « administrateur web »[427]. Les « espaces partagés » sont alors discutés à travers leurs modalités de fonctionnement et de gestion. Ces discussions ont pour but de préciser les prescriptions pour les acteurs opérationnels du projet urbain – aménageurs, promoteurs, bailleurs et services publics[428] – qui ne sont alors pas identifiés.

Lorsqu'un bilan des évolutions du programme à l'issue de la concertation est dressé, il est précisé que cette démarche a permis d'ajouter des éléments au projet dont « une organisation collective » de quartier qui pourra se concrétiser par la création « d'espaces, intérieurs et extérieurs, de coworking, de rencontre, qui soient partagés et mutualisés » ; « l'aménagement de lieux pour des activités domestiques » (recyclage, jardinage, bricolage, cuisine, laverie…) ; la mise en place de services en lien avec la mobilité ou l'énergie (bornes de recharge, service de pilotage de l'énergie produite…) et le recrutement d'intervenants consacrés à la mise en œuvre de ces services et espaces mis en commun (« activités d'accueil, de conciergerie, le jardinage, le bricolage, l'administration »)[429].

Le projet de Cahier des Prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales (CPAUPE), document qui synthétise les trois années d'études pré-opérationnelles entre 2015 et 2018, précise des principes de conception du projet (composition et trame urbaine, espaces publics) mais aussi des projections en termes d'usages du futur quartier. Pour les îlots de logements collectifs, le CPAUPE indique que « chaque bâtiment devra intégrer des espaces communs polyvalents représentant au minimum 3% de la surface de plancher (SDP) et conçus dans une logique d'appropriation par les habitants (hors hall d'entrée et circulation). Les locaux techniques (vélos, déchets, systèmes énergétiques…) seront intégrés en rez-de-chaussée selon les besoins fonctionnels en plus des espaces communs polyvalents »[430]. Des « espaces communs polyvalents » sont donc proposés à ce stade du projet, sans davantage de précisions sur leurs fonctions, leurs usages, leur degré d'ouverture (à l'immeuble, au quartier) et leurs modalités de gestion. Dans les prescriptions architecturales, l'utilisation des toitures terrasses pour des usages collectifs – comme des jardins ou des espaces de réunion, est suggérée et il est indiqué que « la programmation des espaces pourra être réalisée avec les futurs acquéreurs ». En ce qui concerne les espaces partagés extérieurs, un objectif de 20 mètres carrés de jardins potagers par logement en

[426] Support de présentation de la réunion publique du 25 avril 2018, p. 26. Ce compte-rendu ne permet pas de savoir si ces envies sont exprimées par des riverains·e et ou de potentiel·les habitant·es.
[427] Support de présentation de la réunion publique du 25 avril 2018, p. 28.
[428] Bilan de la concertation, mai 2018 et support présentation de l'atelier de concertation du 7 février 2018.
[429] Bilan de la concertation, mai 2018, p. 33
[430] CPAUPE de la ZAC de Bongraine, 2018, p. 10.

immeuble collectif est fixé, dont la gestion peut prendre plusieurs formes : jardins individuels ou collectifs, jardins familiaux accessibles à tous ou terrains mis à disposition de structures externes[431].

2.2.2. Des espaces résidentiels « partagés » à l'équipement collectif privé, au nom de l'innovation

En mars 2018, le cabinet de conseil Chromos, AMO spécialisé dans le développement durable, rend à la communauté d'agglomération de La Rochelle une note intitulée « Programmation Ville Intelligente : usages du quartier sur l'opération de Bongraine, équipement et gestion » qui propose la mise en place d'une « gouvernance collective de quartier » et d'une mutualisation de services et d'espaces, qui serait centralisée dans un équipement de quartier, la Maison Bongraine[432]. Dans cette note, la mutualisation de services répond à une triple justification : une dimension économique (mutualiser pour économiser), environnementale (mutualiser pour réduire la consommation) et une dimension sociale (mutualiser pour se connaître). Il est indiqué que le fonctionnement de l'équipement de la Maison Bongraine pourra reposer en partie sur la participation bénévole des habitants ; cet équipement devenant un « complément de proximité des différents services publics »[433]. La note détaille aussi les modalités juridiques (identification de cadres formels tels que l'association, la société coopérative d'intérêt collectif ou l'association syndicale libre de quartier) et gestionnaires qui pourraient sous-tendre le fonctionnement de la Maison Bongraine. Ces éléments sont anticipés alors même que le chantier du projet n'a pas débuté.

> « L'équipe de conception a compris la nécessité d'apporter une assistance à l'organisation et la mise en place de services, pour que le projet ne soit pas subi par les habitants comme un seul projet de fourniture d'équipements, mais qu'il se présente comme un cadre et un mode de vie, à travers : la maîtrise énergétique, la performance des bâtiments, la qualité des espaces extérieurs, la mobilité, la solidarité et le lien entre les habitants » (Chromos, Note Programmation Ville Intelligente, mars 2018)

Cet extrait témoigne de la volonté de susciter un certain mode de vie à Bongraine, en s'appuyant sur des moyens techniques liés aux objectifs environnementaux du projet (énergie, performance des bâtiments, services de mobilité) mais aussi en travaillant sur des valeurs et des pratiques habitantes *a priori* non planifiables : « solidarité » ou « lien entre les habitants ». Cela rejoint les résultats de travaux de recherche qui montrent que l'intégration des citoyen·nes et de la société civile tend à devenir un critère de différenciation des quartiers dits durables, par rapport aux quartiers « classiques » (Tozzi, Ndiaye et Carimentrand, 2015).

L'objectif de participation habitante est présenté à la fois comme le gage de davantage de liberté et de marge de manœuvre laissées aux futur·es habitant·es et comme un moyen de réduire

[431] CPAUPE de la ZAC de Bongraine, 2018, p. 39.
[432] Chromos, Note Programmation Ville Intelligente, mars 2018, 41 p.
[433] Chromos, Note Programmation Ville Intelligente, mars 2018, 41 p.

le budget de fonctionnement de la Maison Bongraine. D'après Chris S., ex-responsable de l'urbanisme de la ville d'Aytré, présente depuis le début des discussions autour du projet, il était d'abord question pour la commune de proposer une maison de quartier : un équipement municipal comprenant une petite salle de réunion et une salle de réception et pouvant accueillir différentes activités, sur le modèle d'autres maisons de quartier existantes dans la commune, construites dans les années 1960. L'intention de créer un équipement municipal se dissipe au profit d'un équipement privé, au nom de l'innovation mais aussi d'un moindre coût dans les budgets des collectivités :

> « Il y avait la maison de quartier et là, l'agglo et les équipes AMO… Les deux équipes AMO qui se sont succédé – c'est pour ça que j'ai du mal à retrouver… – voulaient donner une ambition, une autre dimension à la maison de quartier. Ils ont poussé pour qu'on pense à des tas d'autres dimensions, tout ce qui est dans l'air du temps aujourd'hui. Et vous avez lu ça, je pense dans le programme : ça va du prêt d'outils de jardinage, en passant par la garde d'enfants, par le coworking. Ils voulaient même… ils avaient même imaginé faire un local… Enfin une récupération des déchets récupérables, à l'échelle du quartier, en passant par la gestion, peut-être de… Alors je ne sais pas comment on appelle ça, sur l'idée d'avoir une gestion de production d'énergie à l'échelle du quartier, pour quelques habitants individuels qui choisiraient de faire une coopérative, et cetera. Donc c'est vraiment… Plus le gardiennage et tout ça. Donc c'est vrai que c'est ça qui se profile, et qui est complètement l'actualité, mais *qui* va prendre ça en charge ? Et donc c'est là qu'on est sorti du service public, pour parler donc de quelque chose de coopératif à l'échelle du quartier. (…) Il se trouve que les élus d'Aytré, alors dans les ateliers, les gens… bon c'était intéressant quoi ! Les élus d'Aytré ont été séduits. Et puis surtout, ça faisait quelque chose qui n'était pas à la charge de la commune, voilà. »
> Entretien avec Chris S., ex-responsable de l'urbanisme de la ville d'Aytré, réalisé en septembre 2021.

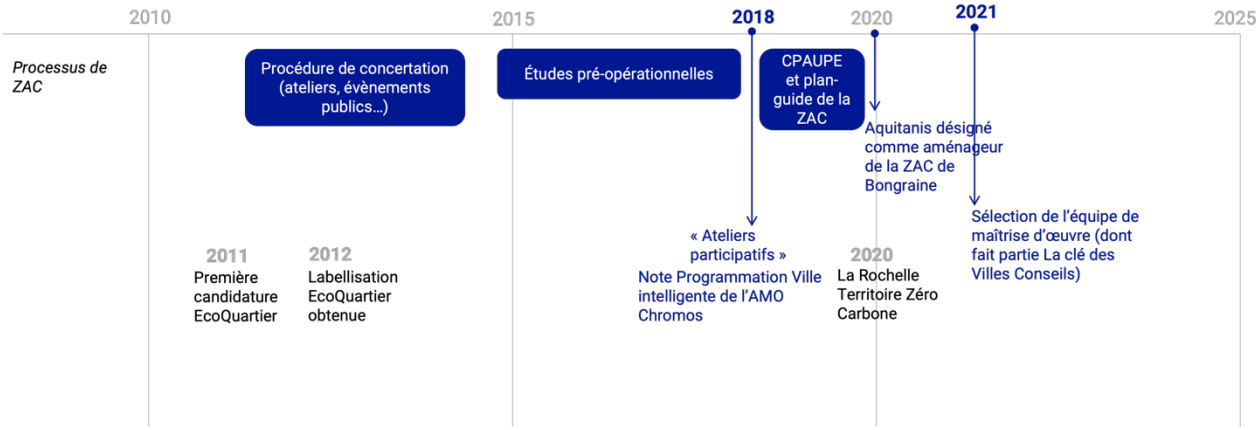
Certaines parties de la note « Programmation ville intelligente », citée plus haut, sont reprises dans les documents qui cadrent la future programmation du projet de Bongraine, dont le fonctionnement de la Maison Bongraine. Il est écrit dans le CPAUPE que la Maison Bongraine devra « savoir mobiliser, faire avec les habitants, faire faire et même savoir laisser faire les habitants pour qu'ils deviennent acteurs de leur cadre de vie et de son amélioration et pour que cette participation assure un équilibre économique du dispositif »[434]. Dès les grandes orientations du projet, un lien explicite est donc fait entre l'équilibre économique de l'équipement privé et la participation habitante, qui est aussi synonyme d'une forme de travail bénévole et donc gratuit pour faire fonctionner le lieu.

[434] CPAUPE de la ZAC de Bongraine, 2018.

2.2.3. Des « espaces partagés » et de l'équipement privé aux « communs » : inflation et surenchère autour de dispositifs spatiaux du partage

En 2018, une fois les orientations du projet de Bongraine stabilisées, la communauté d'agglomération de la Rochelle engage une consultation afin de désigner un aménageur, concessionnaire chargé de la réalisation de la ZAC[435] Figure 4.7.). Parmi les trois équipes finalistes[436], c'est finalement celle d'Aquitanis qui est choisie, en janvier 2020, après un an et demi de procédure[437].

Figure 4.7. – Chronologie du projet de la ZAC de Bongraine. Réalisation : S. Dinh, 2025



Office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, Aquitanis est constructeur et gestionnaire de logements sociaux mais aussi aménageur. Le bailleur social a développé des activités d'aménagement urbain dans la région Nouvelle-Aquitaine, en ZAC et dans le cadre de projets de renouvellement urbain. Aquitanis se distingue par la mise en avant d'une démarche de responsabilité sociétale de l'entreprise (RSE) très poussée : certification, rédaction d'une « raison d'être » et d'un comité chargé du suivi de ces objectifs[438]. Cette « raison d'être » affirme notamment qu'Aquitanis s'engage à proposer des « réponses solidaires et responsables » et croit au « pouvoir d'agir collectivement », expression qui fait référence à la reconnaissance d'une « compétence

[435] Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire, 5/7/2018. Depuis l'obligation de mise en concurrence des aménageurs, la procédure suit trois phases après la publication de l'appel d'offres sur les plateformes des marchés publics en juillet 2018 : une analyse des candidatures, puis une analyse des offres pour les candidats présélectionnés et admis à présenter une offre puis le concessionnaire est désigné aux termes des négociations. Les missions de l'aménageur, nouvel acteur dans le projet de Bongraine, sont les suivantes : finaliser les études nécessaires, acquérir le foncier nécessaire, piloter les travaux, assurer la promotion et la commercialisation des terrains et de manière transversale, « assurer la gestion administrative, comptable et financière ainsi que l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération ».

[436] Les trois équipes finalistes sont portées par Aquitanis, office public de l'habitat de Bordeaux Métropole, Clairsienne, entreprise sociale pour l'habitat (ESH) filiale du groupe 3F en région Nouvelle-Aquitaine et un groupement d'entreprises privées rassemblant des promoteurs nationaux et locaux.

[437] Entretien avec Bastien L., chef de projet aménagement au sein de la Communauté d'agglomération de la Rochelle, réalisé en septembre 2021.

[438] Aquitanis, « Notre raison d'être, des mots qui font sens », plaquette de présentation.

habitante ». En 2015, sous l'impulsion de Bernard Blanc[439] qui est alors président de l'organisme, une démarche intitulée « Share Lieux » est mise en place pour incarner cette démarche RSE à travers des projets concrets comme la ZAC des Sècheries à Bègles, qui comprend de nombreux locaux communs. L'écologie et la participation sont présentées comme étant au fondement des projets développés. À ce titre, Aquitanis est reconnu dans le champ professionnel de l'aménagement comme un acteur innovant, voire inspirant. Pour les équipes de La clé des villes Conseils par exemple, les projets de l'aménageur bordelais sont systématiquement érigés en bonnes pratiques.

La proposition d'Aquitanis[440] pour le projet de Bongraine surpasse les objectifs initialement fixés par les collectivités, notamment en matière de participation. Si la communauté d'agglomération incite à poursuivre la démarche de concertation engagée, Aquitanis propose d'intégrer un « collectif habitant » volontaire aux instances de décision autour du projet urbain[441]. La collectivité souhaite destiner une opération immobilière à un groupe d'habitat participatif ; Aquitanis propose de systématiser une conception participative du logement à l'échelle de tout le quartier – avec un objectif de 20% d'habitat participatif et de 100% d'habitat dit « coopératif »[442] – qui va de pair avec l'intégration d'« espaces partagés » dans toutes les résidences. Aquitanis se distingue aussi par la mise en avant de ses propres filiales, susceptibles d'intervenir dans le projet : une coopérative immobilière spécialisée dans l'accession sociale à la propriété et une agence de syndic, créée en partenariat avec d'autres bailleurs.

Ces propositions sont accompagnées d'un récit, déployé dans l'offre écrite et au moment des négociations, et appuyées par la rédaction « d'engagements ». À l'encontre d'une approche technique de l'aménagement d'un écoquartier, Aquitanis inscrit sa proposition dans un champ de valeurs portées par l'organisme (participation, expérimentation, tolérance, animation, pédagogie) et met en avant, vis-à-vis des collectivités, la promesse d'une « aventure collective »[443]. Cette stratégie s'avère gagnante puisque la candidature d'Aquitanis est plébiscitée par les collectivités :

> « Aquitanis nous faisait plus rêver sur le coopératif, sur une vision dans le dossier (…) qui m'intéresse et qui me sort de mes habitudes ; (…) ils ont emporté tout le monde au moment des négociations. » Entretien avec Bastien L., chef de projet aménagement au sein de la Communauté d'agglomération de la Rochelle, réalisé en septembre 2021.

---

439 Bernard Blanc, adjoint au maire de Bordeaux en 2024, est engagé dans des réflexions sur la RSE. Il a ainsi publié en 2014 un ouvrage intitulé *La responsabilité sociétale des entreprises. Enquête de gestion* (Blanc et Lorino, 2014).

440 L'offre complète de 300 pages rédigée par Aquitanis a été remise en août 2019, après plusieurs mois d'échanges et de négociations avec les collectivités : elle détaille les propositions d'Aquitanis en termes de projet urbain, d'équilibre financier de l'opération d'aménagement, de gouvernance du projet et de modalités de coopération avec les habitants.

441 Offre d'Aquitanis pour la ZAC de Bongraine, août 2019, p. 231.

442 Offre d'Aquitanis pour la ZAC de Bongraine, août 2019. Aquitanis ajoute une nouvelle idée, celle « d'habitat coopératif », « une forme hybride entre l'habitat participatif et le logement classique » (p. 141 de l'offre). Ce dernier se caractérise par l'existence de dispositifs de personnalisation des logements pour les futurs acquéreurs, mais aussi l'implication des futurs acquéreurs dans la conception et la programmation des espaces qu'ils souhaitent mettre en commun et la participation à la gestion de la résidence grâce à « un travail préparatoire sur les modes de gestion et la copropriété impliquant les futurs habitants avant et après la livraison du bâtiment » (p. 139 de l'offre).

443 Offre d'Aquitanis pour la ZAC de Bongraine, août 2019, p. 73.

Cette mise en avant d'une dimension participative dans le projet est donc un argument puissant pour séduire les collectivités locales rochelaises, dans un contexte où s'impose un « impératif participatif » (Blondiaux et Sintomer, 2002 ; Mazeaud et Nonjon, 2018). Alors qu'en amont la gestion de l'EcoQuartier de Bongraine fait l'objet d'une réflexion très approfondie, liée à « l'impératif participatif » et aux contraintes budgétaires des collectivités, le choix d'Aquitanis y répond au travers d'une gestion partiellement prise en charge par les habitant.es.

Dans le quartier de la Prairie-au-Duc à Nantes, les « espaces partagés » émanent d'abord de l'intention de concurrencer la maison individuelle en transformant l'image du logement collectif, avant d'être associés progressivement à d'autres enjeux : cohabitation et rapports de voisinage, aménités intégrées à l'immeuble, participation des futurs usagers au processus de conception pour une meilleure adaptation des logements, au-delà des prescriptions architecturales.

Dans le projet de Bongraine, la genèse de la question des « espaces partagés » s'inscrit dans une logique de surenchère par rapport aux objectifs des collectivités locales : d'abord via l'intervention d'un bureau d'études qui suggère une programmation innovante répondant aux impératifs du label EcoQuartier, puis via l'arrivée d'un nouvel opérateur urbain, l'aménageur Aquitanis. Ce dernier fait de la participation un enjeu central du projet de Bongraine, amenant à généraliser la production « d'espaces partagés » dans les futures résidences. L'aménageur s'inscrit dans une réflexion à l'échelle du fonctionnement du quartier, plus que de la conception du logement, puisque les futurs espaces communs résidentiels sont pensés pour être articulés plus largement à une organisation collective de quartier, *via* la mise en place d'une société coopérative et potentiellement avec le futur équipement collectif privé du quartier, la Maison Bongraine. Tous ces espaces, partagés à des degrés variés, sont appelés les « communs de quartier », depuis l'offre d'Aquitanis en 2020. La production de « communs » est alors suggérée par les pouvoirs publics comme un moyen de créer des équipements d'intérêt général mais privés, dans un contexte d'austérité budgétaire qui suscite de nouvelles formes de partenariat public-privé (Gatta et al., 2023).

Par ailleurs, alors que les deux projets d'aménagement sont labellisés « ÉcoQuartier », il semble que cette labellisation joue un rôle dans l'émergence et la mise en évidence de dispositifs partagés, en particulier dans le cas rochelais. À La Rochelle, la charte de labellisation est actualisée en 2017 et marque un renforcement de l'importance de l'innovation dans le projet (sont mentionnés entre autres « l'habitat participatif » et la « ville intelligente »)[444], période qui coïncide avec les propositions de « Programmation Ville intelligente » du cabinet de conseil Chromos. Dans le cas nantais, la labellisation du quartier de la Prairie-au-Duc influe sur le contenu des commandes de l'aménageur, et en particulier celle du premier lot immobilier qui concentre les objectifs d'innovation, de mutualisation et de services partagés afin de s'inscrire dans les attentes des labels ÉcoQuartier et Ecocité.

[444] Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire, 4/7/2017.

3. Commandes publiques et « espaces partagés » : des grands objectifs aux prescriptions des aménageurs

Les débats, discussions et autres ateliers de travail sur les « espaces partagés » se concrétisent lorsque les objectifs des aménageurs sont formulés dans des commandes spécifiques, au moment de la procédure de consultation auprès des promoteurs. Des objectifs généraux énoncés précédemment par les deux aménageurs aux prescriptions dans les cahiers des charges, la commande publique est ici envisagée au prisme des instruments qui la traduisent dans des contextes de projets d'aménagement : les cahiers des charges à destination des promoteurs.

3.1. Mécanismes de mise en concurrence en secteur d'aménagement

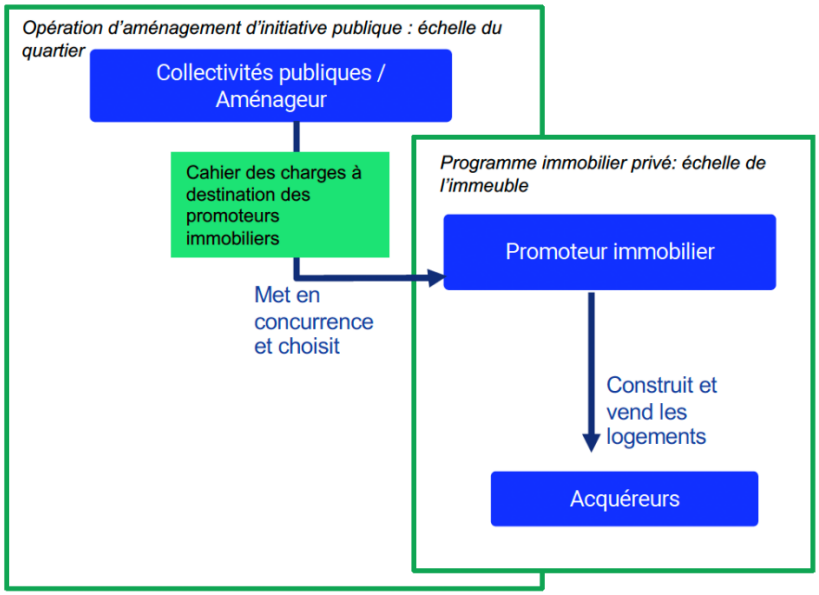
Les travaux de J. Pollard montrent le rôle important de la puissance publique dans l'encadrement des promoteurs en France, à rebours de la vision d'une activité incontrôlable, à un niveau national et local. Le recours des élus et techniciens locaux à des outils réglementaires (permis de construire) mais aussi contractuels (charte promoteur) constituent des supports de négociations avec les promoteurs (Pollard, 2018). Les secteurs d'aménagement en ZAC présentent un contexte spécifique de régulation politique vis-à-vis de l'activité de promotion : des prescriptions supplémentaires s'ajoutent aux documents réglementaires de planification pour cadrer davantage l'intervention des promoteurs et leur mise en concurrence. Dans le cas d'une négociation avec un aménageur représentant d'une collectivité, d'autres critères de conception et de programmation entrent en jeu (Maurice, 2017).

À Nantes comme à la Rochelle, la sélection des promoteurs fait l'objet d'un processus cadré : publication d'un appel d'offres associé à un cahier des charges, évaluation des offres remises, échanges de questions et de réponses écrites et auditions.

3.1.1. Les cahiers des charges, rédigés par les aménageurs

De manière générique, une consultation de promoteurs repose sur un cahier des charges qui traduit les orientations générales du projet à l'échelle de chaque lot immobilier. Les cahiers des charges étudiés contiennent ainsi des éléments obligatoires et non négociables, auxquels les promoteurs immobiliers sont tenus de répondre (Figure 4.8.).

Figure 4.8. – La commande publique en aménagement. Réalisation : S. Dinh, 2023.



Parmi les caractéristiques obligatoires, on compte la programmation générale de l'opération immobilière (mixité fonctionnelle ; mixité sociale ; nombre et types de logements, en termes de taille des logements et de statut d'occupation ; encadrement des prix de sortie). Les cahiers des charges, assortis de « fiche de lot », peuvent également imposer certaines caractéristiques urbaines et architecturales du projet – le mode de stationnement, les matériaux, le traitement architectural et paysager des limites, etc. En plus de ces caractéristiques concrètes, les cahiers des charges des aménageurs peuvent aussi intégrer des objectifs moins tangibles, qui laissent davantage de marge de manœuvre aux promoteurs qui répondent. Ces objectifs, parfois qualifiés « d'ambitions » par les aménageurs, peuvent concerner la « qualité du logement », l'« innovation », la « durabilité » ou la « participation ». Ils participent à thématiser et orienter les offres des promoteurs. Si un objectif de mixité sociale se traduit explicitement par une règle précise en termes de types de logements produits et de prix pratiqués, ces autres objectifs sont moins directement quantifiables et palpables.

Par exemple, dans le secteur de la Prairie-au-Duc, l'aménageur fixe les « ambitions de l'opération et l'esprit de la consultation »[445] . Dans le secteur de la Prairie-au-Duc, plusieurs sujets sont listés dans les cahiers des charges précisant toutefois qu'il n'y a pas de « préférence » parmi les critères qui contribuent de manière globale à l'analyse et au choix des candidatures des promoteurs : notamment « l'identité du candidat », le prix proposé en termes de charges foncière mais aussi le « concept proposé » pour le programme en question ou encore les « engagements en matière de qualité environnementale et responsabilité sociale du projet ». Si pour le secteur de la Prairie-au-Duc, les promoteurs candidats sont invités à faire une « offre de prix » détaillée[446], le

[445] SAMOA, cahier des charges de consultation du lot N1, octobre 2011, p. 26.
[446] Celle-ci doit être détaillée selon la programmation prévue : nombre et types de logements (accession libre, accession sociale à la propriété, logements locatifs sociaux), surfaces dédiées à d'autres fonctions, etc.

montant de la charge foncière est fixé pour le projet de Bongraine[447]. L'aménageur indique un prix moyen au mètre carré afin de neutraliser une potentielle surenchère autour du prix d'achat[448].

3.1.2. Les « offres » des promoteurs

Une fois les cahiers des charges rédigés et publiés sur les plateformes de marchés publics, la sélection des promoteurs fait l'objet d'un processus rythmé par plusieurs échéances : date officielle de remise des offres, évaluation des offres remises selon des critères transmis aux candidats, séance de questions additionnelles et auditions finales[449]. « L'offre », un document rédigé présentant la proposition immobilière et les intentions du promoteur quant au programme, contient principalement des informations en matière d'objectifs et de programmation, et non des esquisses architecturales[450]. Précisons que le contenu des « offres » n'est pas immuable : il fait ensuite l'objet de négociations, d'allers-retours tout au long du processus de conception selon la hiérarchisation des enjeux posés par l'aménageur et les ressources des promoteurs, notamment jusqu'au dépôt du permis de construire (cf. chapitre 5).

3.2. Dans les cahiers des charges : des « espaces partagés » comme « pistes de travail » ou comme prescriptions obligatoires

Dans les cahiers des charges de la SAMOA et d'Aquitanis, qui reprennent les principes généraux présentés ci-dessus, les « espaces partagés » ne sont *a priori* pas un critère premier dans le processus de sélection des promoteurs ; s'ils sont évoqués comme de potentiels « pistes de travail » dans le cas nantais, ils sont toutefois obligatoires dans le cas du projet rochelais.

3.2.1. À Nantes, des « pistes de travail » à la marque de fabrique du quartier de la Prairie-au-Duc

Dans le secteur de la Prairie-au-Duc, les consultations des lots N1, N2, N3, N4 et N5 portent sur des programmes immobiliers majoritairement résidentiels et réalisés par des promoteurs privés ; ce sont donc les cahiers des charges correspondants qui sont considérés afin d'analyser la traduction opérationnelle des réflexions menées par la SAMOA sur les formes urbaines et les usages dans le logement collectif, et les évolutions chronologiques de ces consultations (Figure 4.9.).

---

[447] Aquitanis, Dossier de consultation opérateurs immobiliers, janvier 2021, 17 p.
[448] A Bongraine, le prix moyen de charges foncières est ainsi fixé à 493 euros/m² SDP d'après le cahier de consultation des promoteurs immobiliers, publié par Aquitanis en 2021.
[449] Certaines échéances sont liées à des obligations découlant du code des marchés publics qui encadre les consultations.
[450] Dans les deux cas, l'aménageur fait le choix de sélectionner des opérateurs immobiliers sans architecte associé – qui ne sont eux nommés que dans un second temps.

Figure 4.9. – Plans des lots de la Prairie-au-Duc.
Source : SAMOA, « Prairie-au-Duc, une nouvelle manière d'habiter la Loire en ville », dossier de presse, juillet 2014, 26 p.

Innovation, objectifs thématisés par lot immobilier et « pistes de travail »

Fin 2011, la SAMOA lance la consultation pour le premier lot résidentiel de grande ampleur du quartier de la Prairie-au-Duc : le lot N1[451]. Avec environ 22 000 mètres carrés de « surface constructible », l'objectif est de susciter une émulation en attirant de nombreux promoteurs dans le processus de consultation, notamment grâce à la taille de l'opération qui permet *a priori* aux opérateurs immobiliers de générer des économies d'échelle. L'aménageur souhaite produire un projet qui incarne les labels environnementaux récemment remportés à l'échelle du quartier (EcoQuartier) et en cours d'obtention (Ecocité) ; les promoteurs sont donc incités à « mobiliser leur capacité d'innovation et de créativité pour proposer une programmation en adéquation avec les ambitions de développement durable »[452]. En lien avec la candidature déposée pour bénéficier du label Ecocité, plusieurs thèmes d'innovation sont identifiés par l'aménageur : mutualisation (de l'énergie, du stationnement), « programmation et gestion intergénérationnelle » mais aussi, « innovation en termes de services partagés » pour une ville « économe et créative »[453]. Sont alors suggérés des « services de proximité » comme une conciergerie et des services techniques et domotiques. Dans le cahier des charges, l'aménageur invite également les promoteurs candidats à développer un « concept » spécifique à travers leurs propositions : outre les types de « clientèles cibles », les types de logements ainsi que les prix de vente envisagés, les promoteurs doivent développer des « spécificités imaginées pour différencier l'offre et rencontrer de nouvelles clientèles – réflexion sur la modularité, pistes d'innovation ». Les espaces ou services « partagés » ne sont pas

[451] Nom du lot anonymisé.
[452] SAMOA, lot N1, cahier des charges de consultation, octobre 2011, p. 2.
[453] SAMOA, lot N1, cahier des charges de consultation, 2012, p. 29-30.

rendus obligatoires dans cette consultation mais ils sont cités comme des gages du caractère innovant du projet, qui est un élément central dans le processus de sélection du futur promoteur.

Puis, à la suite des conclusions des ateliers sur les « formes urbaines » (cf. supra, encadré 4.2.), partant du constat qu'il n'est pas possible d'exiger de la part d'un même promoteur d'innover sur toutes les thématiques au sein d'un projet, l'aménageur fait le choix d'assigner des orientations spécifiques par lot immobilier. En 2014, les lots N2, N3 et N4 ont respectivement pour objectif de « produire des logements plus grands pour le même prix »[454], d'« attirer des propriétaires occupants » et de « favoriser l'association et l'implication des futurs occupants ». Si ces trois énoncés sont formulés différemment, ils visent *in fine* un même but de peuplement : attirer sur l'île des propriétaires occupants et notamment des familles.

Chaque objectif est détaillé dans les cahiers de consultation, sous la forme de « pistes de travail », qui proviennent notamment du travail collectif mené lors des ateliers sur les « formes urbaines ». Les promoteurs candidats sont libres de choisir parmi plusieurs « pistes de travail », suggérées par l'aménageur et qui correspondent à des éléments précis et concrets. Par exemple, pour le lot N3, une des « pistes de travail » proposées dans le cahier des charges pour « attirer des propriétaires occupants » est le fait d'intégrer des surfaces « externalisées au logement » – une piste évoquée au côté d'autres choix architecturaux (duplex, hauteur sous plafond, etc.).

À cela s'ajoute l'obligation pour les promoteurs de répondre aux « figures de durabilité ». Cette expression est issue d'une étude puis d'une « charte d'objectifs de développement durable »[455], réalisées pour la SAMOA par le cabinet Vert & Conseils. 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 ÉcoQuartier 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 durabilité » : elles désignent des réalisations concrètes qui doivent être intégrées au programme immobilier, pour « faire ressortir l'essence spécifique du projet »[456]. La notion « d'espaces en plus partagés » fait partie des « figures de durabilité »[457] proposées par l'aménageur et le cabinet de conseil en développement durable, au même titre que « l'accès au soleil et confort », les « interfaces

[454] Dans le cahier des charges du lot N2, il est précisé que cet objectif vise à « offrir des surfaces plus grandes, par typologie, pour le même prix ». À partir d'un tableau précisant une surface minimale par type de logement (T1, T2, T3, etc.) et un prix maximum, le cahier des charges stipule que l'objectif est d'aller au-delà de ces surfaces minimales, tout en respectant les plafonds de prix.

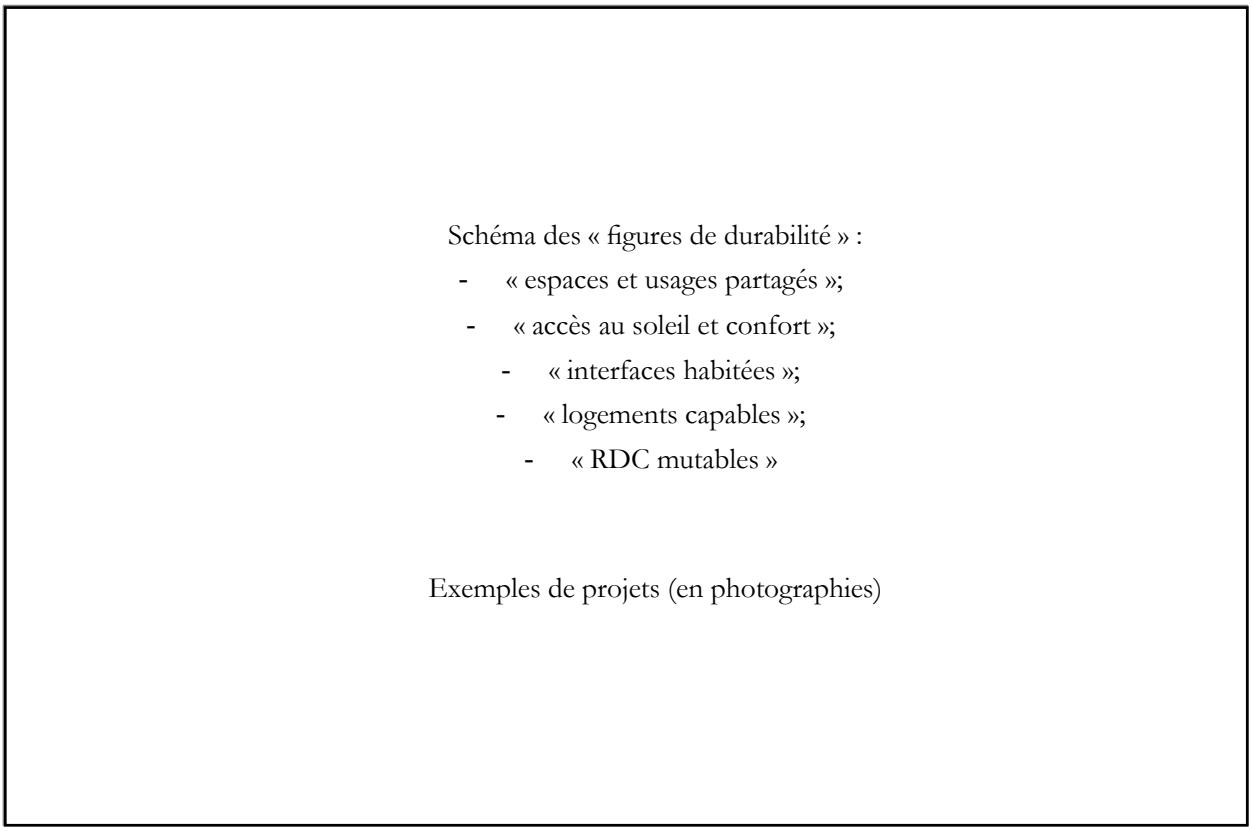
[455] La charte détaille six thèmes relatifs à la durabilité dont la durabilité énergétique, écosystémique, économique mais aussi sociale. La « durabilité sociale » se traduit par des objectifs de mixité sociale du projet, mais aussi de partage des espaces et de solidarité.

[456] *Idem.*

[457] Vocabulaire issu d'une étude environnementale pour la SAMOA menée par le cabinet Vert & Conseils qui a réalisé une « charte d'objectifs de développement durable » se traduisant en réalisations concrètes : les « figures de durabilité ».

habitées », les « logements capables »[458] ou les « rez-de-chaussée mutables » (cf. Figure 4.10). 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.

Figure 4.10. –Les « espaces et usages partagés » comme une des « figures de durabilité » sur l'Ile de Nantes. 2014. Sources : Extraits du CPEDD de N3,« figures de durabilité » suggérées.



La volonté générale d'expérimentation sur le projet de la Prairie-au-Duc génère ainsi des demandes ciblées et thématiques, à destination des opérateurs immobiliers. Les attentes de l'aménageur se multiplient et se complexifient entre objectif principal, prescriptions urbaines, architecturales et environnementales. Pour les promoteurs, les « espaces partagés » constituent donc une des options possibles pour répondre à la commande publique en se différenciant.

En 2016, la consultation du lot N5, autre programme situé le long du boulevard de la Prairie-au-Duc, est lancée en 2016. C'est l'une des dernières opérations immobilières résidentielles du quartier[459]. Dans le dossier de consultation, la SAMOA indique que ce projet doit être « intergénérationnel » puis liste des propositions envisageables : proposer une offre familiale à destination de propriétaires occupants ; consacrer un tiers des logements à des ménages seniors non-dépendants ; concevoir un bâtiment « démonstrateur de la ville de demain » et enfin intégrer

[458] Des logements dits « capables » renvoient à des logements dont l'aménagement intérieur n'est pas fixé par le promoteur, mais a vocation à être évolutif, selon les besoins du ménage acquéreur. L'acquéreur doit alors réaliser les travaux d'aménagement et de finition du logement.
[459] Trois opérations font l'objet de consultations de manière lancées de manière beaucoup plus tardive en 2022, dans la partie nord-ouest du quartier.

une crèche associative et des commerces complémentaires aux activités existantes sur le boulevard[460]. La production « d'espaces partagés » est suggérée par l'aménageur à plusieurs reprises dans le cahier des charges : *via* la possibilité de proposer un petit « équipement collectif privé » en rez-de-chaussée du programme ou des « espaces partagés intergénérationnels et services 2.0 »[461], et en indiquant qu'il peut s'agir d'atouts pour attirer des propriétaires occupants et des familles[462]. S'ajoute dans le cas du lot N5 une nouvelle dimension fonctionnelle des « espaces partagés » : s'apparenter à un équipement non réservé aux habitant·es de l'ensemble immobilier résidentiel privé.

Pour pallier la densité élevée des programmes, l'aménageur nantais imagine ainsi des formes de « contreparties ». C'est ce qu'explique un chef de projet de la SAMOA à propos de l'origine des « espaces partagés » dans le projet de l'Ile de Nantes :

> « Ce sont des questions fondamentales parce que ça fait partie des contreparties à une certaine forme de densité, qu'on construit à un prix de vente cher… à, enfin tout un tas de trucs, mais principalement à une densité. C'est si vous voulez… C'est l'éternelle question de dire : "Bah ouais, on vit en ville, les uns sur les autres, ok, mais j'ai plein de services autour, j'ai tous les transports en commun, je me déplace à vélo, j'ai un grand appart, j'ai des grands plafonds, j'ai des belles orientations et j'ai aussi des petits trucs avec mes voisins dans ma copro qui font que l'on se rend service, on vit mieux les choses, ou j'ai des espaces complémentaires dans lesquels, au-delà de mon appart, je vais stocker des choses, etc". C'est tout un tas de petits trucs qui font que la vie en ville est plus aimable, plus abordable. »
>
> Entretien avec Rémi O., responsable de programme à la SAMOA, réalisé en octobre 2022.

Si l'on peut penser que les espaces, équipements et services publics jouent ce rôle de « contreparties » de la densité dans le cadre d'un projet d'aménagement, la production « d'espaces partagés » s'y ajoute, comme une forme de contrepartie privée supplémentaire, à l'échelle de la résidence.

Malgré l'évolution des documents et outils de cadrage des consultations à destination des promoteurs au fur et à mesure des consultations, les principes restent similaires : une programmation résidentielle imposée, une conception urbaine et architecturale cadrée par des fiches de lot, mais aussi des orientations spécifiques davantage ouvertes assignées à chaque lot. Ces dernières permettent aux opérateurs de développer des offres variées et distinctives dans un contexte de forte mise en concurrence. La production « d'espaces partagés » n'est ainsi jamais explicitement exigée dans le secteur de la Prairie-au-Duc mais est mentionnée à plusieurs reprises comme « piste de travail », en réponse à ces objectifs spécifiques.

---

460 SAMOA, lot N5, cahier des charges de consultation, 2016.
461 SAMOA, lot N5, cahier des charges de consultation, 2016, (p. 21).
462 SAMOA, lot N5, cahier des charges de consultation, 2016.

Les « nouveaux usages » : construction d'une « marque de fabrique de l'Ile de Nantes »

En octobre 2016, la SAMOA lance une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage intitulée « Nouveaux usages dans les opérations immobilières de l'île de Nantes. État des lieux, accompagnement et préconisations ». Dans le cahier des charges du marché, l'aménageur SAMOA revient sur les intentions du projet de l'Ile de Nantes, et notamment sur une « priorité désormais donnée aux *usages* » : il est indiqué que « le travail réalisé les cinq dernières années a clairement mis l'accent sur les usages [en faisant notamment référence aux « figures de durabilité » de l'agence Vert & Conseils et aux ateliers sur les formes urbaines] afin notamment de donner plus de qualité aux logements et de promouvoir les espaces partagés »[463]. Dans une optique réflexive vis-à-vis de ses propres pratiques professionnelles, la SAMOA souhaite assurer le fonctionnement des projets sur le long terme et poursuivre cette réflexion sur les usages dans la perspective du développement du nouveau quartier République, au sud-ouest de l'île (cf. chapitre 6).

Début 2017, le cabinet de conseil en stratégie urbaine et programmatique La clé des villes Conseils remporte le marché[464]. Les consultantes en charge de l'étude tentent de définir les « nouveaux usages » et arrêtent la définition suivante, en accord avec la SAMOA : les *usages* sont ce qui « suppose une démarche active de la part de l'occupant/usager ; prend en compte également les services » tandis qu'est considéré comme nouveau ce qui « relève de ce qui n'est pas produit de la façon la plus courante dans les opérations de nature comparable » [465]. Elles aboutissent à une proposition de quatre types de « nouveaux usages » : les « espaces partagés » (buanderie, chambre d'amis, salle de sport, toiture aménagée, etc.), les « dispositifs de modularité du bâtiment » (auto-finition du logement, logements avec deux portes, logement agrandissable, etc.), les « dispositifs d'association des usagers à la conception » (« dispositif de co-conception », structure de gestion dédiée, habitat participatif), les dispositifs dits immatériels (appels à projets sur des aménagements intérieurs, gestion numérique de services).

C'est la catégorie « espaces partagés » qui est la plus présente dans les programmes immobiliers et également la plus étudiée par les consultantes. Ce travail du cabinet de conseil réaffirme le caractère expérimental du projet, et en particulier de la Prairie-au-Duc, aux yeux de l'aménageur. Selon les résultats de l'étude, les « espaces partagés » deviennent ainsi « une marque de fabrique de Prairie-au-Duc qui contribue à changer l'image du logement collectif »[466].

Par ailleurs, les conclusions de l'étude de La clé des villes Conseils contribuent à formaliser de nouveaux outils de suivi du projet et des opérations immobilières, de concert avec l'arrivée d'une nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre. En effet, l'équipe composée de la paysagiste Jacqueline Osty et de l'urbaniste Claire Schorter est désignée pour la période 2017-2024, consacrée principalement au futur quartier République. Ce dernier correspond aux 20 hectares qui jouxtent le sud du quartier

463 SAMOA, cahier des charges de la mission d'AMO, 2016, p. 5 et 6.
464 Avec d'autres partenaires co-traitants spécialisés dans le développement durable, l'économie urbaine et immobilière et « l'évolution des modes de vie ».
465 La clé des villes Conseils, Document stratégie et méthode, p. 6.
466 La clé des villes Conseils, Document stratégie et méthode, p. 6.

de la Prairie-au-Duc, avec des livraisons planifiées entre 2020 et 2030[467]; il coïncide avec la création d'une nouvelle ZAC « Ile de Nantes Sud-Ouest »[468]. Les partis pris de cette nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre sont de recréer une ville « sur mesure », à rebours d'une conception standardisée de la ville neuve et de mettre l'accent sur les « usages » et l'échelle du voisinage. L'urbaniste Claire Schorter prône par exemple un découpage du foncier en îlots de petite taille, traversés par des venelles piétonnes ou des rues secondaires appelées dans les plans « la rue des voisins ». Ces espaces de proximité devraient faciliter les « interactions entre voisins à différentes échelles : le voisin de pallier, les voisins du grand îlot, les habitants du quartier… »[469].

En mars 2019, la SAMOA formalise un « Manifeste pour une île durable », un document cadre qui réaffirme les intentions générales du projet urbain autour de quatre axes : « l'île des communs », « l'île des mobilités complices », « l'île du bien-être » et « l'île résiliente ». Parmi ces expressions, qui font pour certaines référence à des thématiques explicites (santé, environnement ou transports), « l'île des communs » renvoie à plusieurs enjeux[470] : accessibilité sociale du projet (« un projet pour tous les publics »), participation citoyenne au projet urbain (« encourager la coproduction et la concertation ») ; accueil de certaines activités économiques (économie sociale et solidaire, économie circulaire) mais aussi un objectif de « susciter la création de communautés habitantes et permettre les usages partagés, la mutualisation des lieux et des services (espaces extérieurs de voisinage, salle de sport, buanderie, atelier de bricolage, terrasse partagée…). Ce « Manifeste pour une île durable » ainsi qu'une « grille des ambitions »[471] remplacent les « figures de durabilité » précédemment utilisées.

Au début des années 2020, les « usages », thématique à laquelle sont affiliés les « espaces partagés », font désormais partie du discours de l'aménageur ; ils sont une des représentations associées au secteur de la Prairie-au-Duc et plus largement, au projet de l'Ile de Nantes. D'un discours initial englobant sur l'innovation urbaine, les objectifs et le récit de la SAMOA se précisent autour de la qualité du logement et des « usages », trajectoire en partie orientée par les diverses missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage commandées par l'aménageur. Cette attention aux usages s'ancre aussi dans un contexte politique métropolitain qui met l'accent sur la participation ; participation relative à la production du logement – lancement d'une initiative nantaise pour

---

467 La SAMOA prévoit environ 2000 logements, selon une légère évolution de la répartition des logements prévus : les objectifs minimums à atteindre sont de 33% sociaux, 22% abordable » et 45% en libre. Les familles font partie des « cibles » particulièrement privilégiées de ce nouveau quartier.

468 En 2016, une seconde ZAC de 80 hectares est créée. La ZAC « Ile de Nantes Sud-Ouest » complète la ZAC initiale, créée en 2003. Les orientations principales de la ZAC sont notamment de produire du logement, dont du logement social et abordable et de proposer une alternative à l'étalement urbain (Nantes Métropole, SAMOA, Dossier de création de la ZAC Ile de Nantes Sud-Ouest, réalisé par Artelia Ville & Transport, 2016, 60 p.). Le constat d'une proportion faible de grands logements et d'une faible part de propriétaires occupants, partagé dans un diagnostic du parc du logement sur l'île, conduit l'aménageur à affirmer un rééquilibrage de cette « offre existante sur l'île assez spécifique » (p. 22-23) en faveur d'une offre de logements pour les familles, les propriétaires occupants et dont 25% des logements sont réservés aux logements locatifs sociaux et 25% aux logements abordables.

469 SAMOA, dossier de presse, mars 2019, p. 13.

470 SAMOA, « Manifeste pour une île durable », 2019, p. 4.

471 Cette grille synthétise les attentes générales, communes à tous les programmes, mais aussi les « ambitions » en matière d'usages spécifiques à chaque opération. Chaque programme compte deux « ambitions » imposées et une « ambition » dite « libre ».

l'habitat participatif en 2016 – et plus largement, promotion de la démocratie locale – élaboration d'une charte de la participation métropolitaine en 2022.

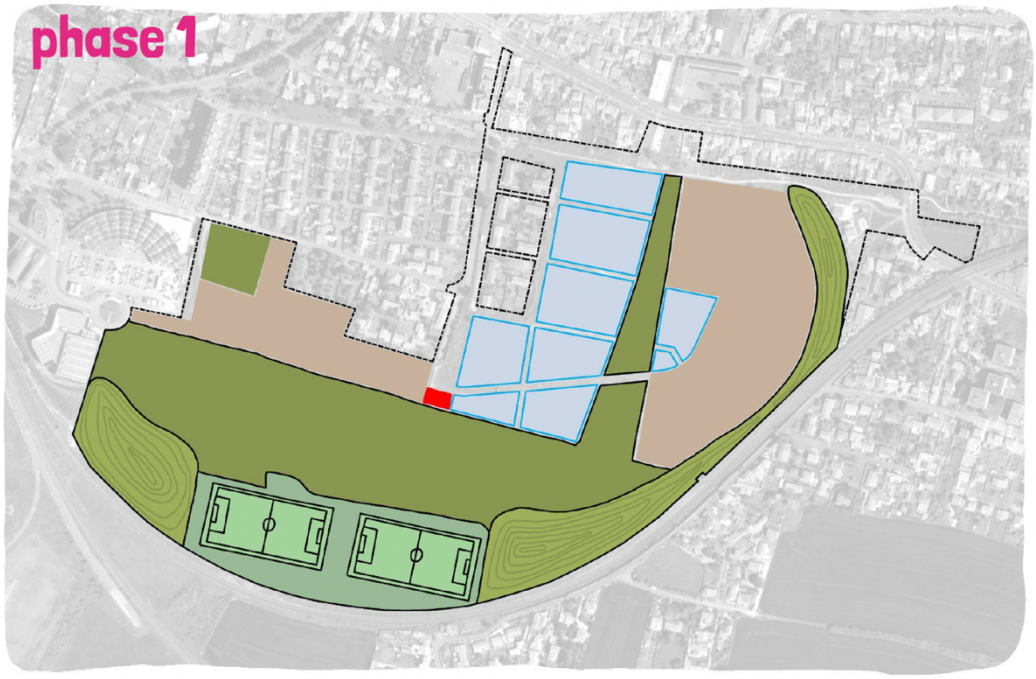
3.2.2. À La Rochelle, « écologie et participation », des valeurs imposées, au cœur des consultations

En 2021, Aquitanis choisit une équipe de maîtrise d'œuvre pour la ZAC de Bongraine, à l'issue d'une procédure de marché public : publication d'un cahier des charges, analyse de candidatures, analyse d'offres puis auditions finales. Après plusieurs mois, c'est finalement un groupement d'entreprises, coordonnée par l'AMO Futurs sobres et comprenant aussi La clé des villes Conseils en tant que prestataire expert sur la thématique de la participation, qui remporte la mission (cf. chapitre 2). À l'issue d'une procédure de mise en concurrence, l'implication de cette équipe contribue à nouveau, comme lors de l'arrivée de l'aménageur Aquitanis dans le projet, à une forme de surenchère autour des objectifs participatifs et écologiques du projet. Cette surenchère est portée par l'enthousiasme de l'équipe, qui y voit une commande atypique, et par la nécessité de se différencier pour remporter le marché, en proposant par exemple une permanence de projet, l'organisation de résidences de travail sur place, en mettant l'accent sur la « fabrique des communs »[472] dans la continuité des attentes d'Aquitanis.

En 2021, l'aménageur Aquitanis lance une consultation afin de sélectionner les promoteurs privés pour la première phase de la ZAC de Bongraine, ce qui représente un volume de production d'environ 300 logements collectifs. Les documents de la consultation sont co-élaborés par l'aménageur et sa nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre, dont fait partie La clé des villes Conseils (Figure 4.11).

[472] AMO futurs sobres, La clé des villes conseils et al., offre en réponse à la consultation d'Aquitanis, 2020, 64 p.

Figure 4.11. – La première phase de consultation de la ZAC de Bongraine, 2021. Source : Agence Sathy, 2021.



Le cahier des charges proposé par Aquitanis met en évidence les valeurs fondatrices du projet : « écologie » et « participation » (cf. supra). Chaque programme immobilier doit associer les habitant·es en amont de leur emménagement, via des modalités qui peuvent être différentes, et chaque programme doit intégrer un « espace commun résidentiel » :

> « Enfin, chaque macrolot devra disposer d'un espace commun résidentiel, dénommé dans le projet « les Petites Serres »[473]. Ces espaces de taille et de configuration variables devront être produits dans l'économie générale du programme et feront nécessairement l'objet de temps de travail spécifiques avec les habitants, que le projet soit « en participatif » ou en « collaboratif ». » (Aquitanis, Dossier de consultation des opérateurs immobiliers, janvier 2021, p. 6)

L'intégration systématique « d'espaces partagés » résidentiels dans le futur quartier de Bongraine repose, selon une responsable d'opérations de l'aménageur, sur une double justification :

> « Alors pourquoi on les a proposés [les « espaces partagés »] sur Bongraine ? Je pense qu'il y a quand même deux choses. Je pense que malgré tout, on subit les effets de mode, qui me semblent hyper importants dans le milieu de l'aménagement, où j'ai l'impression que tout d'un coup, tout le monde se met à faire un truc parce que, c'est dans l'air du temps et... Je pense que ça fait partie des choses qu'on utilise aussi, avec plus ou moins de recul. Donc c'était dans l'air du temps. Et moi je pense que ça peut être quand même hyper bien si c'est

[473] Ce terme de « petites serres » occasionne plusieurs quiproquos dans la compréhension de la commande publique et sa mise en œuvre puisque contrairement à ce nom, les Petites Serres désignent selon les aménageurs tous les espaces partagés, intérieurs ou extérieurs, et ne correspondent pas nécessairement à des espaces de jardinage et encore moins à la conception matérielle de serres.

> bien géré, si on est capable de penser des outils de gestion et de gouvernance de cet espace. Typiquement le goûter d'anniversaire, la fête de famille, le cours de yoga etc. Ce sont quand même des services qui peuvent te faciliter le quotidien. Et qui sont sources de discussion entre les habitants. Ça fait un objet commun qui permet d'être support de relations sociales. Même quand ce n'est pas simple. »
> Entretien avec Céline D., cheffe de projet, Aquitanis, réalisé en décembre 2021.

Tout en étant lucide sur l'influence des modèles et bonnes pratiques professionnelles, la responsable d'opérations chez Aquitanis trouve un réel intérêt aux espaces proposés, comme potentiels « supports » pour générer des relations sociales de voisinage.

Attirer des propriétaires occupants et des habitant·es convaincu·es

Dans le cahier des charges, Aquitanis fixe un objectif de 75%[474] de propriétaires occupants parmi les acquéreurs à l'échelle de chaque opération et du projet[475]. À l'inverse des investisseurs, qui achètent un logement pour le mettre en location, les propriétaires occupants seraient garants des relations sociales évoquées ci-dessus :

> Il est « indispensable sur un territoire tendu comme celui de la CDA de favoriser une prépondérance de propriétaires occupants sur le quartier, permettant de faciliter la génération du lien social, que nous souhaitons insuffler entre propriétaires, locataires du parc social et du parc privé ». (Aquitanis, offre, 2018, p. 111)

Ce postulat s'appuie sur l'expérience d'un autre projet d'aménagement coordonné par Aquitanis, en proche périphérie de Bordeaux où, selon l'aménageur, « l'engagement des habitants dans le quartier et le lien social étaient meilleurs » lorsque la proportion de propriétaires investisseurs était inférieure à 25-30%. Cet objectif rejoint aussi l'ambition qui transparaît dans l'offre d'Aquitanis d'attirer un certain type d'habitant·es : des habitant·es engagé·es. Il est ainsi mentionné à plusieurs reprises qu'il s'agit de « faire venir les habitants par engagement pour Bongraine »[476], qu'« il faut que l'habitant qui vient s'installer sur Bongraine le fasse le plus souvent possible, par conviction et pas par opportunisme »[477].

---

474 Il est prévu que cet objectif soit décliné opération par opération et se concrétise au moment de la signature des actes de vente (par une demande d'attestations notariales) ainsi que par des mécanismes de vérification aux différentes étapes de la commercialisation. Si l'objectif n'est pas rempli par le promoteur, Aquitanis prévoit des pénalités financières à destination des promoteurs. Cet encadrement n'est valable que pour la première vente puisque l'aménageur ne peut pas ensuite maîtriser le marché de la revente.

475 Cet objectif de peuplement tourné ouvertement vers les propriétaires occupants, rejoint les orientations de l'aménageur nantais : un des objectifs des ateliers « formes urbaines » tenus entre 2012 et 2014 est bien celui d'attirer davantage de familles et de propriétaires occupants sur l'Ile de Nantes, dans un objectif sous-jacent de réduction de l'étalement urbain de l'agglomération. Par exemple, pour le lot N3, les objectifs affichés posée ne sont pas uniquement architecturaux et techniques et spatiale, puisqu'il s'agit d'attirer des propriétaires occupants, et non des propriétaires investisseurs ; une plus grande proportion de propriétaires occupants permettrait de « créer un quartier vivant, approprié par ses habitants ».

476 Aquitanis, offre, p. 295.

477 Aquitanis, offre p. 301.

> « En tout cas, il y a une seule chose qui est posée, c'est le fait de ne pas avoir de... enfin de limiter la part des investisseurs. Et de pouvoir avoir des propriétaires occupants. Donc bien entendu, quand on dit ça, c'est parce qu'aussi on se projette sur des gens qui auront une appétence pour aller vers le collectif. »
> Entretien avec Céline D., cheffe de projet, Aquitanis, réalisé en décembre 2021.

Pourtant, lors d'une réunion portant sur la programmation résidentielle du quartier avec les collectivités locales, ces dernières ont mis en évidence des besoins spécifiques, propres au quartier, qui vont à l'encontre de ces objectifs : la nécessité de réserver des terrains familiaux pour les gens du voyage, les besoins importants en logements des étudiant·es et des travailleurs et travailleuses saisonnier·es, la nécessité d'anticiper des logements adaptés pour une population vieillissante[478]. Le fait que les deux secteurs présentent des taux relativement importants de logements locatifs sociaux paraît suffire à clore toute discussion. Les questions des types de logements sociaux prévus ou celles des profils sociaux des propriétaires occupants acheteurs ne sont pas abordées.

De l'importance des valeurs, avant la multiplication de dispositifs

Si le cahier des charges fixe un certain nombre de critères – objectifs participatifs et écologiques, montant donné de charge foncière, répartition des logements pour répondre à des objectifs de mixité sociale programmée mais aussi viser 75% de propriétaires occupants parmi les acquéreurs de logements – d'autres aspects de la commande sont au contraire plus ouverts. En effet, le cahier des charges n'est pas assigné à un lot immobilier faisant l'objet d'une fiche de lot précise, comme c'est souvent le cas (cf. supra). L'aménageur souhaite déconstruire le processus opérationnel classique et ne pas multiplier les prescriptions en amont du processus de conception. L'aménageur et son équipe de maîtrise d'œuvre ne produisent pas de fiches de lot[479] en amont de la consultation pour sélectionner les promoteurs ; les promoteurs ne sont donc pas sélectionnés à partir d'une offre élaborée sur un lot et un programme précis ; la répartition des lots immobiliers selon les promoteurs est négociée après la sélection de plusieurs opérateurs privés. Enfin, l'objectif est de disposer d'ateliers collectifs pour s'accorder et fixer les principes écologiques et participatifs du quartier, avant de spatialiser les projets immobiliers.

S'appuyant sur ces documents de suivi et un travail de notation des offres, l'aménageur et la collectivité poursuivent un objectif commun : celui de « travailler un peu différemment »[480]. La cheffe de projet responsable de la ZAC de Bongraine chez l'aménageur explique que cette volonté

[478] Observation d'une réunion sur la programmation résidentielle, en présence des services de l'agglomération en charge du logement, janvier 2021.
[479] Si aucune fiche de lot n'est formulée en amont, un document intitulé « fiche de lot » et sous-titré « variants et invariants » est formalisé en 2022 : il pose des questions thématiques et ne propose pas de réponses ou pistes de travail. Une section de questions est consacrée aux usages portant sur les espaces extérieurs, intérieurs mutualisés et les toitures. Il n'affiche pas de prescriptions arrêtées.
[480] Entretien avec Céline E., cheffe de projet responsable de la ZAC de Bongraine chez Aquitanis, réalisé en décembre 2021.

a pour but d'éviter une surenchère de propositions immobilières, qui sont ensuite renégociées au fur et à mesure de l'avancement et de la mise en œuvre du projet immobilier :

> « C'est qu'on constate qu'à chaque fois qu'il y a une consultation, les promoteurs ont besoin de bosser aujourd'hui, donc ils sont dans la surenchère. Et qu'après, ils passent leur temps à détricoter tous les engagements qu'ils ont pu avoir. Donc le fait de travailler un peu différemment, c'était fondamental, compte tenu des retours d'expérience. (…) Et l'air de rien, ça reconnaît aussi aux promoteurs une compétence qu'on a plutôt tendance... On a plutôt tendance à toujours les ramener à un intérêt du gain alors que dans les équipes il y a quand même des gens qui ne font pas ça pour rien quoi ! Qui ont quand même envie de construire des beaux projets. Et le fait de pouvoir entendre ça et de lui donner une légitimité, je trouve ça vachement important. »
> Entretien avec Céline E., cheffe de projet responsable de la ZAC de Bongraine chez Aquitanis, réalisé en décembre 2021.

Les promoteurs candidats sont donc incités à soumettre une lecture critique du cahier des charges à partir d'un lot fictif : ils doivent rendre une « note d'intention sur le logement » dans laquelle ils détaillent des éléments sur la valeur d'usage du logement, sa « désirabilité », la durabilité et l'évolutivité, les formes de participation des habitants en phase de conception mais aussi la définition des usages des « communs » et proposent une « lecture critique » du cahier des charges. Ce sont alors le profil général du promoteur, ses références et l'argumentaire qu'il élabore pour montrer sa motivation à s'inscrire dans l'esprit du projet qui comptent, plus que l'élaboration d'une offre adaptée spécifiquement à une commande précise.

Ainsi, les cahiers des charges rédigés par les deux aménageurs traduisent les objectifs de l'action publique en éléments programmatiques, techniques et spatiaux. L'analyse des dossiers de consultation, élaborés par la SAMOA et par Aquitanis, de concert avec des prestataires urbanistes et consultants spécialisés, montre qu'il existe une demande publique en « espaces partagés », indirecte à Nantes, directe à La Rochelle, au nom d'objectifs pluriels : qualité du logement pour contrebalancer la densité des programmes, participation, pratiques écologiques, et « vivre-ensemble ». Dans le quartier de la Prairie-au-Duc, il n'y a pas d'exigences spécifiques de la SAMOA : la commande technique est relativement ouverte ; ce sont les promoteurs qui choisissent cette « piste de travail » pour reprendre les termes des cahiers des charges. Il s'agit d'un moyen comme un autre de répondre aux objectifs de l'aménageur. Dans le projet de Bongraine, produire des « espaces partagés » est érigé par l'aménageur comme l'une des manifestations tangibles d'une mise en récit d'un projet urbain participatif et écologique. En accord avec les collectivités, l'aménageur Aquitanis impose aux futurs promoteurs privés du projet l'obligation de réaliser des espaces partagés dans chaque îlot résidentiel. Si ces documents portent sur des objectifs spécifiques, propres au projet d'aménagement et aux prérogatives locales, ils sont aussi les reflets d'injonctions normatives de la production urbaine contemporaine – durabilité, impératif participatif ou mixité sociale (Adam, 2016) – et ce, dans le cadre d'une réflexion à l'échelle du quartier.

3.2.3. Des prescriptions révélatrices d'un socle de croyances sociologiques communes

À Bongraine, une note spécifique portant sur la participation dans le logement est associée au cahier des charges général à destination des opérateurs immobiliers ; elle revient sur les raisons qui motivent cet objectif de participation des futur·es habitant·es à la conception et à la gestion de leur logement. La participation serait une condition nécessaire pour que les ménages s'approprient leur logement et s'attachent à leur quartier ; elle serait aussi le gage d'une meilleure qualité d'habiter puisqu'elle permettrait d'adapter la conception des logements aux modes de vie ; elle permettrait de « faire émerger rapidement une sociabilité d'immeuble », qui est une étape vers une « sociabilité du quartier »[481]. Ces constats sont aussi sous-jacents dans le cas nantais lorsque les cahiers des charges affirment qu'il faudrait créer et structurer une « communauté habitante », terme qui désigne les « occupant·es » de l'immeuble, au-delà d'une potentielle différenciation entre locataires et copropriétaires.

Dans les deux terrains, un objectif politique est visé : susciter des relations de voisinage harmonieuse dans les résidences et une vie urbaine animée au niveau du quartier, en adéquation avec le « modèle de vie urbaine » du centre-ville (Tissot, 2011, 2012). Selon les aménageurs mais aussi les consultants AMO, il faudrait encourager et accompagner l'émergence des relations de voisinage. L'objectif visé est d'abord d'atténuer les éventuelles tensions de voisinage dans un contexte de forte densité, d'autant plus probables que les premiers temps des quartiers neufs sont soumis aux aléas des chantiers[482] et que le peuplement programmé est mixte socialement. Cette sociabilité de voisinage est aussi souhaitée par les aménageurs des nouveaux quartiers alors que se généralise une production urbaine dite « générique » ou standardisée, vectrice d'une forme d'anomie, érigée en contre-modèle de ces nouveaux quartiers[483]. Il faudrait pouvoir remédier à cette anomie au niveau de l'immeuble et du quartier :

> « L'emménagement dans un immeuble peut être synonyme du plus grand anonymat comme d'une fête collective. Le voisinage immédiat peut être un élément décisif pour la qualité de son quotidien (ou inversement d'ailleurs) : entraides entre voisins (gardes d'enfants, petits bricolages etc.), implication commune pour aménager ou transformer des parties communes, etc. La vitalité de ces communautés habitantes est essentielle notamment pour des publics plus fragiles (femmes seules avec enfants, personnes âgées …) et peut contribuer à leur bonne insertion sociale. » (La clé des villes Conseils, rapport pour la SAMOA, 2018, p. 174).

---

481 Aquitanis, « Sur la participation dans le logement », note élaborée par l'équipe de maîtrise d'œuvre de la ZAC de Bongraine, 2021, p. 2.

482 Dans le quartier mais aussi potentiellement dans l'immeuble et le logement, du fait des fréquentes malfaçons des résidences neuves. Face à ce « vécu désenchanté » (Aimé, 2018), l'existence d'une vie de quartier conviviale pourrait faire oublier ou au moins atténuer cette expérience habitante des premiers mois ou années dans le nouveau quartier.

483 Grand Prix de l'urbanisme, A. Masboungi avec A. Petitjean publie en 2021 un essai intitulé *La ville pas chiante. Alternatives à la ville générique*. Cet essai fustige la standardisation des formes urbaines, la programmation trop figée, les poncifs et l'ennui des nouveaux projets urbains. En réponse, il liste des pistes d'actions possibles, comme autant d'alternatives à la « ville générique » : urbanisme transitoire, offre tournée vers la solidarité et le bien-être, etc.

Une attention portée au « vivre ensemble », notion valise et critiquée par la littérature académique (Leclercq, 2021 ; Tissot, 2011), se retrouve dans les quartiers dits durables nouvellement construits (Piganiol, 2017 ; Valegeas, 2014b). Les objectifs environnementaux y rencontrent l'image idéalisée du « quartier-village » (Fijalkow, 2007), qui pourrait être fabriqué et serait susceptible de pallier les symptômes des grandes villes – anonymat, individualisme et délitement du lien social, solitude.

Ainsi, cette « fabrique de la vie de quartier », selon les termes de M. Piganiol, peut se traduire par la mise en place d'espaces communs destinés au voisinage, d'équipements et espaces publics et par une conception diversifiée en termes d'architecture et de paysage ou encore l'organisation d'évènements « conviviaux » et de concertation (Piganiol, 2017). À Nantes et à la Rochelle, les « espaces partagés » imposés ou encouragés par les aménageurs étudiés permettraient ainsi de faciliter les rapports de voisinage au sein des résidences en offrant un support de projets collectifs entre habitant·es. C'est ce que suggère l'usage abondant des termes de « communauté habitante » à Nantes (Encadré 4.3) ou de « communauté d'engagement » à Aytré.

Encadré 4.3. – D'où vient la notion de « communauté habitante » ?

Outre le « vivre-ensemble », d'autres termes comme le « voisinage » ou la « communauté habitante » sont utilisés dans les documents de communication et de cadrage du secteur République par la SAMOA. Alors que j'interroge Gwenaëlle T., responsable d'études à la SAMOA, sur l'origine du terme « communauté habitante », elle me répond « c'est vous non ? », en parlant de la mission de La clé des villes Conseils. Bérénice H, salariée de La clé des villes Conseils qui est présente au moment de l'entretien, confirme qu'il s'agit bien d'un terme proposé lors d'échanges au moment de l'étude en 2017-2018 mais qu'il est difficile de retracer précisément sa genèse, entre la SAMOA ou l'entreprise de conseil :

> « Alors après qui de l'œuf ou de la poule parce que, je ne sais pas si tu te souviens mais cette grille, je pense qu'on avait mis à peu près quatre mois à la faire et des heures entières au téléphone avec [un responsable de projets à la SAMOA] à choisir, à soupeser chacun des mots. Donc voilà, je pense que ça avait été mûrement tourné dans tous les sens. Donc, on va dire que c'est un "nous" collectif. (…) Je me souviens que c'est un terme qui revenait beaucoup : en disant "la communauté habitante n'a pas su s'approprier ceci ou la communauté habitante – à l'époque c'était plutôt – va s'approprier cela »
> Entretien réalisé avec Gwenaëlle T., responsable d'études à la SAMOA, en présence de Bérénice H., cheffe de projet à La clé des villes Conseils, réalisé en juillet 2022).

Gwenaëlle T. confirme ensuite que c'est désormais une expression consacrée pour l'aménageur et qu'ils entendent par « communauté habitante » le fait de : « vivre ensemble (…) que les habitants créent à eux une communauté qui partage des choses. » Bérénice H. ajoute que ce terme vise aussi de manière implicite à « supplanter la scission copropriétaire/locataire qui est sous-jacente derrière ce terme, pour ne pas dire les « copropriétaires ». »

Les « espaces partagés » seraient un des moyens (spatiaux) d'encourager les sociabilités de voisinage et par extension, une « vie de quartier ».

Ces objectifs reposent sur des postulats relatifs aux relations de voisinage et aux pratiques résidentielles, qui vont à l'encontre des résultats d'enquêtes, dont certaines sont anciennes et assez largement diffusées et de tout un pan de la littérature en sociologie urbaine (Authier et al., 2021 ; Cayouette-Remblière, 2020 ; Chamboredon et Lemaire, 1970 ; Cousin, 2014). Les postulats des professionnels observés ont en commun de viser à gommer les différences de statuts d'occupation et de statut social. Outre la promotion d'une vie de quartier qui favorise une sociabilité de voisinage mais qui tend à atténuer les rapports sociaux, ces croyances communes aux aménageurs et aux AMO consultants contribuent à mettre à distance et invisibiliser les enjeux sociaux propres aux deux quartiers : difficulté accrue d'accéder à des logements abordables dans des villes aux marchés très valorisés et en croissance, réponses à des besoins en logements spécifiques dans le cas du projet de Bongraine.

Conclusion

À Nantes et à La Rochelle, la généalogie de la production d'« espaces partagés » dans les projets fait ressortir la force de l'injonction au respect de certaines valeurs ainsi que la tendance au transfert de services et d'équipements collectifs aux acteurs privés.

Un dispositif spatial pour incarner des « valeurs »

La commande publique d'« espaces partagés », suggérée ou imposée, participe à qualifier des projets d'aménagement, tous les deux érigés par les collectivités locales en modèles des politiques urbaines. Les « espaces partagés » sont identifiés par la SAMOA et Aquitanis comme des dispositifs spatiaux susceptibles de garantir une production immobilière compatible avec certaines valeurs. S'inscrivant dans un récit qui mobilise des expressions particulières (communs, communauté habitante, usages ou participation), ils viennent incarner ce récit.

La mention « d'espaces partagés » dans les cahiers des charges des aménageurs est révélatrice des transformations contemporaines de la commande publique, de ses instruments et outils de délégation. Les collectivités locales et les aménageurs, accompagnés de prestataires privés assistants à maîtrise d'ouvrage, régulent l'activité des promoteurs immobiliers en fixant les objectifs principaux auxquels ceux-ci doivent répondre. Les cahiers des charges analysés mettent ici en évidence une forme de transfert aux opérateurs privés qui va au-delà d'objectifs en termes de peuplement et de programmation générale et concerne la prise en compte de certaines valeurs. Malgré leur caractère secondaire et la portée *a priori* limitée de leurs effets, les « espaces partagés » occupent paradoxalement une place importante dans les échanges professionnels, les cahiers des charges, les modalités de sélection des promoteurs et la mise en œuvre des programmes immobiliers notamment car ce sont des objets tangibles, qui peuvent être relativement bien suivis, comparés et évalués, comme un indicateur de la mise en œuvre des valeurs placées au cœur du projet.

Dans les commandes analysées ci-dessus, les « espaces partagés » peuvent incarner une « piste de travail » consensuelle, dans un contexte d'impératif participatif et de durabilité, ce qui souligne la circulation des idées entre demandeurs publics, architectes et des autres prestataires privés assistants à maîtrise d'ouvrage. Ces dispositifs spatiaux apparaissent comme des indicateurs de certaines valeurs et comme le support de croyances professionnelles, défendues par les aménageurs, mais également par les prestataires AMO impliqués dans les projets étudiés. En effet, les prestataires privés, assistants à maîtrise d'ouvrage et consultants, sont omniprésents à différentes étapes, dans la formalisation des objectifs du projet mais aussi au moment de l'élaboration des cahiers des charges. Les préconisations qu'ils émettent et le rôle qu'ils occupent, y compris pour diffuser et confirmer des croyances sociologiques amènent à penser qu'ils jouent bien un rôle politique (Bataille, 2020) qui s'avère paradoxal puisqu'ils participent à une forme de dépolitisation de la production urbaine.

Un dispositif pour faire du « collectif » à moindre coût : transférer la fabrique de la « vie de quartier » ?

Dans les deux projets, la porosité entre enjeux participatifs et impératifs budgétaires est palpable, dès la formulation des grands objectifs par les collectivités et les aménageurs. Dans le projet de Bongraine, la trajectoire de la maison de quartier Bongraine est éclairante. Prévue initialement comme un équipement public et associatif, elle est transformée peu à peu en « tiers lieu » privé, nécessitant un modèle économique de gestion et de fonctionnement reposant partiellement sur la participation habitante. Cette trajectoire amène à s'interroger pour savoir si la valorisation du « commun » et du « partage » privé n'est pas une des stratégies de réponse à l'austérité budgétaire et à un désengagement partiel des collectivités sous couvert d'innovation. Contreparties à la densité bâtie[484], gages de l'amélioration de la valeur d'usage du logement collectif mais aussi supports de projets collectifs, les « espaces partagés » apparaissent aussi, de manière sous-jacente, comme des espaces privés répondant à un intérêt public.

Si les « espaces partagés » ne sonnent pas la disparition ou la réduction drastique des espaces et équipements publics, la présence d'espaces et de services privés d'intérêt collectif semble toutefois être un indice d'une privatisation, partielle et discrète, de la production urbaine, et d'un rôle d'autant plus crucial des opérateurs immobiliers privés, dont il s'agit d'analyser les logiques et les stratégies dans le chapitre suivant.

[484] Si la question de la densité est moins présente à la Rochelle, dans un projet où sont aussi prévus une partie de logements individuels sous forme de terrains à bâtir, la qualité des logements est aussi un objectif important. Le premier programme de la ZAC est ainsi lauréat de l'AMI « Engagés pour la qualité du logement de demain ».

Chapitre 5. Le(s) marché(s) de la promotion résidentielle distinctive

Introduction

Après avoir retracé la construction de la demande publique qui est à l'origine des « espaces partagés », il s'agit désormais d'explorer les rôles et logiques des promoteurs immobiliers qui développent des programmes immobiliers dans les deux quartiers étudiés, à Nantes et à la Rochelle. Professionnels centraux de la production résidentielle, les promoteurs y sont mis en concurrence pour construire puis vendre des logements : ils mettent en place des offres immobilières en réponse aux attentes des aménageurs et collectivités locales. Ce chapitre vise à éclairer l'émergence de produits immobiliers distinctifs, qui incorporent une demande publique tout en se conformant aux logiques marchandes et professionnelles des promoteurs. Les offres immobilières étudiées permettent d'analyser les articulations entre commande publique et initiatives privées dans la proposition et la production d'espaces partagés, dans la lignée des travaux qui analysent les rapports entre promoteurs et acteurs publics (Coulondre, 2017 ; Pollard, 2018). Ces offres semblent révélatrices d'une dynamique de « *caring capitalism* », un « mouvement connexe de diffusion de la valeur sociale dans le secteur privé et de marchandisation de la production de cette même valeur » (Barman, 2022, p. 93).

En croisant les caractéristiques des programmes immobiliers intégrant des « espaces partagés », les argumentaires et les stratégies des promoteurs impliqués, l'analyse amène à considérer une variété de profils de promoteurs, et pas uniquement les grands acteurs nationaux qui sont les plus étudiés. Les entretiens auprès de responsables de programmes sont complétés par une récolte de données sur les entreprises de promotion et leurs projets : rapports d'activité, sites web, références, brochures de vente. L'observation participante en sein du cabinet La clé des villes Conseils a permis d'accéder à des réunions de travail ou des auditions où interagissent promoteurs et aménageurs sur les deux terrains et de collecter des documents de travail (comptes-rendus de réunion, tableaux d'analyse des candidatures).

Le chapitre est organisé en trois temps : une première partie est consacrée à la présentation d'offres immobilières que l'on peut caractériser comme distinctives, en revenant sur les rhétoriques employées et les propositions concrètes intégrées dans les offres immobilières lauréates. Dans une deuxième partie, seront mis en évidence les intérêts des promoteurs à développer des offres distinctives qui répondent aux commandes publiques : d'abord pour remporter des concours mais aussi pour contrebalancer la densité bâtie et en faire un argument de vente. Dans un troisième temps, il s'agira de montrer que ces commandes publiques sont aussi l'occasion, pour les promoteurs, de développer de nouvelles opportunités de marché.

1. Des offres immobilières lauréates : un foisonnement de dispositifs partagés

L'attention sera ici portée sur les projets lauréats[485], développés par cinq promoteurs immobiliers en réponse aux consultations, lancées par la SAMOA sur le secteur Prairie-au-Duc de la ZAC de l'Ile de Nantes entre 2012 et 2016 (présentées dans le chapitre précédent) et par trois promoteurs immobiliers, en réponse à la commande d'Aquitanis pour le projet de la ZAC de Bongraine en 2021[486]. Sont aussi mobilisés, de manière ponctuelle, huit autres programmes, sélectionnés par la SAMOA dans d'autres secteurs de l'Ile de Nantes. Il s'agit de programmes qui s'inscrivent dans des temporalités différentes puisque certains sont en cours de conception tandis que d'autres sont achevés et habités depuis le début des années 2020.

1.1 **De multiples dispositifs spatiaux et participatifs**

La forte mise en concurrence suscitant un travail de « qualification des biens » et des offres (Coulondre, 2017) (cf. chapitre 3), les promoteurs développent des offres immobilières distinctives. Ces dernières visent à répondre aux orientations de l'action publique en matière de peuplement, de qualité du logement collectif mais aussi de participation et de modes d'habiter et de voisiner, formulées dans les cahiers des charges des aménageurs (cf. chapitre 4). Les programmes répondent à des objectifs fixés par les pouvoirs publics : améliorer la « qualité » du logement collectif neuf et prendre en compte les « usages » dans la production d'un quartier créé *ex nihilo* sur l'Ile de Nantes ; susciter une vie de quartier conforme aux objectifs écologiques et participatifs du projet de Bongraine, près de La Rochelle. Différents moyens sont mis en œuvre par les promoteurs, dont la présence de dispositifs spatiaux et participatifs (Tableau 5.1.).

Tableau 5.1. – Synthèse des caractéristiques des programmes immobiliers analysés sur les deux terrains. Réalisation : S. Dinh, 2024.

[485] Les documents contractuels que constituent les « offres » figent à un temps donné l'engagement et les propositions du promoteur ; le projet peut ensuite faire l'objet de négociations au gré des échanges et des modalités de travail avec l'aménageur. Même si un écart existe donc nécessairement par la suite entre ces offres et la réalité des programmes livrés, ces propositions écrites constituent une étape clé dans le processus de production résidentielle.

[486] La consultation de la première phase du projet de Bongraine, lancée en 2021, a généré quatre programmes, dont deux suffisamment avancés pour être analysés dans le présent chapitre.

	Caractéristiques du cahier des charges		Caractéristiques du promoteur lauréat et de son offre	
Nom du lot, nom du programme, date de livraison	**Objectifs inscrits dans les cahiers des charges de l'aménageur**	**Programme**	**Promoteur(s)**	**Offre lauréate Dispositifs spatiaux et participatifs variés**
Secteur de la Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes				
Lot N1 « Rivîle » 2018	« Capacité d'innovation et de créativité » : « services partagés », mutualisation	187 logements (en accession et logements locatifs sociaux)	Horizon Groupe, promoteur national en co-promotion avec un grand promoteur national constructeur	- Démarche de « maîtrise d'usage » : co-conception avec les futurs occupants (notamment entreprises) *via* plusieurs dizaines d'ateliers sur la programmation et le fonctionnement des espaces partagés, 4 ans avant la livraison - Un espace consacré à la conciergerie et au coworking ; un jardin potager ; une salle modulable (réunions, loisirs et évènements privés) ; des terrasses partagées ; un gîte urbain
Lot N3 « Panoramik » 2019	« Créer des logements destinés plus spécifiquement à des propriétaires occupants »	104 logements (en accession libre et logements locatifs sociaux)	Folignon promoteur national, en partenariat avec un promoteur lillois	- Certains logements sont proposés « à finir » - Deux salles communes (identifiées dans l'offre comme une bibliothèque et une salle de réception) ; un toit-terrasse avec un potager - Sept ateliers après la livraison pour accompagner le lancement du potager sur la terrasse partagée
Lot N4 « Puzzle » 2020	« Impliquer les futurs habitants »	100 logements (accession sociale et logements locatifs sociaux)	CoopCommuna, coopérative de promotion, groupe d'habitant·es Coquelicot	- 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 » - Certains logements sont proposés « à finir »
Lot N2 « Le Phare de l'île » 2019	« Produire des logements plus grands pour le même prix »	135 logements (en accession libre et logements locatifs sociaux)	Osmose Groupe Immo, promoteur national filiale de la Caisse des Dépôts	- Certains logements sont proposés « à finir » - Deux chambres d'amis ; un atelier ; une buanderie ; jardin partagé - Ateliers sur les usages et le fonctionnement des espaces partagés, avec un « panel » d'usagers, 2 ans avant la livraison - Services de conciergerie et coworking

Lot N5 « Harmonîle » 2022	« S'adresser aux propriétaires occupants », à des « seniors non-dépendants » Être un bâtiment « démonstrateur de la ville de demain »	108 logements (en accession sociale et accession libre)	Nantéa Promotion, promoteur régional	- Une partie des logements *via* une plateforme de commercialisation permettant de personnaliser la conception du logement - Une dizaine de logements en habitat senior participatif - Un local commun ; terrasses partagées ; espace commun pour les seniors - Des ateliers portant sur la programmation du local commun, des ateliers de rencontre entre les futur·es habitant·es - application de gestion immobilière et de services de proximité
Nom du lot, nom du programme, date de livraison	**Objectifs inscrits dans les cahiers des charges de l'aménageur**	**Programme**	**Promoteur(s)**	**Offre lauréate** **Dispositifs spatiaux et participatifs variés**
ZAC de Bongraine				
Lot 1 *Aucun nom commercial donné au moment de l'étude* 2026	Espaces partagés (« petites serres ») et dimension participative	70 logements (en accession libre, abordable et logements locatifs sociaux)	Loire et Pierre Immobilier, promoteur régional et Logis Coopéa, coopérative régionale	- Choix entre plusieurs plans de logement - Une salle commune, deux buanderies - Une quinzaine d'ateliers consacrés à la programmation des espaces partagés et la gouvernance de l'immeuble, 3 ans avant la livraison
Lot 2 *Aucun nom commercial donné au moment de l'étude* 2026	Espaces partagés (« petites serres ») et dimension participative	69 logements (en accession libre et abordable)	Horizon Groupe, promoteur national et Éole Développement, petit promoteur local	- Démarche de personnalisation du logement - Espaces intérieurs et extérieurs partagés prévus dont les fonctions sont à définir avec les habitant·es, à travers des ateliers pendant le chantier

1.1.1. Des « espaces partagés » variés

Sur nos deux terrains d'enquête, on retrouve dans les offres des promoteurs des types « d'espaces partagés » proches de ceux identifiés dans l'inventaire national (cf. chapitre 3), destinés à la mutualisation d'usages individuels, à des usages collectifs, pour les résident·es ou plus rarement pour les habitant·es du quartier.

Une partie de ces espaces répondent avant tout à des fonctions en lien avec les logements et sont destinés uniquement aux résident·es. Par exemple, dans son offre pour le lot N2 de la Prairie-au-Duc, le promoteur Osmose Groupe Immo vise « la mutualisation des espaces et des

fonctions »[487] ; il détaille des espaces qualifiés « d'espaces en plus » (buanderie, atelier et deux chambres d'amis) : « Pourquoi amputer un logement de certains mètres carrés pour un usage parfois bruyant voire ponctuel ? ». La buanderie, prévue pour être équipée avec des machines professionnelles, doit permettre « d'éviter à chaque logement d'acheter un lave-linge individuel ». La buanderie, comme l'atelier, répond selon le promoteur à un double objectif : « améliorer le confort du logement individuel en lui dégageant de l'espace » mais aussi « favoriser le lien social entre les habitants ». Les deux chambres d'amis visent à proposer une « chambre supplémentaire à la demande et de façon ponctuelle »[488]. Le promoteur détaille ensuite les espaces extérieurs prévus pour être partagés (« cour jardinée », « jardin partagé ») ; il met en avant une plateforme de services pour faciliter les relations entre le promoteur et les acquéreurs, puis entre le syndic et les habitants (Figure 5.1.).

Figure 5.1. – Extrait de l'offre du promoteur national Osmose Groupe Immo, 2016, pour le lot N2, Prairie-au-Duc, Nantes.

Si des espaces visent à la mutualisation d'usages individuels, comme dans le projet pour le lot N2 (cf. *supra*), d'autres sont avant tout consacrés à des usages *a priori* collectifs, afin de « créer un véritable lien social entre les propriétaires » : des « jardins botaniques et une serre collective », un « belvédère et un solarium », « une bibliothèque et une ludothèque collectives »[489] ou encore des jeux d'enfants, une salle insonorisée pour jouer de la musique ou regarder un film ou des jardins

[487] Osmose Groupe Immo, offre pour le lot N2.
[488] Osmose Groupe Immo, offre pour le lot N2, p. 33.
[489] Folignon, offre pour le lot G1.

potagers – autant de propositions faites dans le dossier du programme lauréat du lot N4[490]. Comme le montre l'inventaire national (cf. chapitre 3), ces « espaces partagés » sont associés à des objectifs qui ne sont pas exclusifs et peuvent se cumuler : dans le cas de la résidence Panoramik (lot N3), des espaces programmés pour la rencontre et la convivialité entre voisins sont aussi présentés par le promoteur Folignon comme des lieux de « privilège » (« un privilège qui séduira tous les citadins »). Selon le promoteur retenu pour le lot N4, les « espaces mis en commun » doivent permettre « d'apport[er] un réel service ou une plus-value fonctionnelle aux habitants, mais [sont] également, au-delà de cet apport immédiat, un lieu de création de lien social »[491].

Plus rarement, des espaces privés faisant partie du programme immobilier sont prévus pour être ouverts aux habitant·es du quartier. Un des premiers programmes de la Prairie-au-Duc à Nantes, Rivîle, comprend différents « espaces partagés » – jardins en toiture, « gîte urbain » – mais aussi un espace de coworking et un espace polyvalent, lieu d'exposition, de réunion, également susceptibles d'accueillir des évènements collectifs ou un « comptoir de services ».

1.1.2. Entre « maîtrise d'usage », personnalisation du logement et services : des programmes avec une dimension participative

Les opérations développées dans les ZAC de l'Ile de Nantes et de Bongraine font globalement partie du troisième type de programmes immobiliers présenté dans le chapitre 3 : les multiples « espaces partagés » sont assortis à des degrés variables de participation[492]. En termes de modes de gestion anticipés[493], certaines offres prévoient des services[494], d'autres incitent à une gestion partielle par les futur·es habitant·es[495].

---

490 Ce sont des fonctions mentionnées comme des possibilités d'usages dans le cas de l'offre du promoteur CoopCommuna pour le lot N4.

491 CoopCommuna, offre pour G2.

492 Pour rappel (cf. chapitre 3), le degré de participation est appréhendé selon la durée du processus participatif (dispositif occasionnel ou répété) et selon le périmètre des dispositifs participatifs, c'est-à-dire les sujets abordés et les espaces matériels concernés (espace délimité et circonscrit ou ensemble du projet). Il varie selon un gradient allant d'aucune dimension participative à une démarche qualifiée « d'habitat participatif » (qui vise une dimension participative importante et continue et repose sur la constitution préalable d'un groupe d'habitant·es), en passant par une « maîtrise d'usage partielle » (dispositifs participatifs succincts, dont personnalisation du logement) et une « maîtrise d'usage d'ensemble » (dispositifs participatifs sur le temps long dès la vente des logements et jusqu'à la livraison).

493 Pour rappel (cf. chapitre 3), les modes de gestion anticipés peuvent d'une part renvoyer à des prestations de services ou d'autre part à une gestion par les habitant·es.

494 Plusieurs promoteurs proposent ainsi des services de « conciergerie », physique et numérique. L'application ChezMoi offre des services de gestion immobilière, des services à la personne, de pressing, de cordonnerie, de dépôt de clés, mais aussi de suivi des consommations énergétiques, et de gestion des espaces partagés et de stationnement. Elle sert également de plateforme pour l'échange de services entre voisins, de la résidence et du quartier.

495 Cela n'empêche pas certains programmes d'intégrer aussi des services marchands et la porosité entre les catégories a bien été soulignée dans le chapitre 3.

Des programmes présentés comme de « l'habitat participatif »

Le lot N4 sur l'Ile de Nantes et le lot 1 à La Rochelle sont présentés comme des programmes « d'habitat participatif ». Les opérateurs immobiliers utilisent le vocabulaire et emploient des méthodes proches de celles de projets d'habitat participatif en autopromotion : constitution d'un « groupe » à partir d'un appel à manifestation d'intérêt et de réunions de présentation du projet ; ateliers de travail afin d'élaborer collectivement une charte des valeurs une fois un premier noyau d'habitant·es ou supposé·es futur·es habitant·es identifié·es ; ateliers de travail afin de programmer les futurs espaces communs de la résidence ; co-conception des plans de chaque logement (nombre de pièces, emplacement des fenêtres ou balcons) ; ateliers et réunions pour définir le fonctionnement et la gestion de l'ensemble résidentiel.

Ainsi, pour le projet rochelais du lot 1, le groupement d'opérateurs immobiliers affiche le fait d'« habiter autrement [et de] former les futurs habitants à la gouvernance de leur futur lieu de vie (charte – projet de vie – gestion et espaces mutualisés) »[496] comme objectifs ; les opérateurs prévoient de réaliser une quinzaine d'ateliers à une fréquence quasi-mensuelle de juin 2022 à mi-2024. Ces ateliers portent d'abord sur la « constitution du groupe noyau » (4 ateliers), puis sur le « vivre ensemble et la conception collaborative » (7 ateliers) et enfin sur la « finalisation de la co-conception, la co-gestion et les règles de vie » (4 ateliers). Ils s'étalent donc sur presque deux ans avant la livraison du programme prévue pour 2026.

Dans le cas du programme nantais pour le lot N4, la démarche dite « d'habitat participatif » proposée par le promoteur coopératif CoopCommuna ne concerne qu'une partie de l'immeuble. Le promoteur a identifié en amont du projet un groupe déjà constitué d'habitant·es. Parmi les 100 logements, 15 sont qualifiés de « participatifs » et destinés au groupe Coquelicot, groupe qui cherche un terrain depuis plusieurs années et qui conclut un partenariat avec la coopérative de promotion dès la phase de concours. Ces 15 logements sont conçus avec les ménages, font l'objet d'une démarche d'ateliers en amont de la livraison, entre autres pour organiser la vie collective, la programmation et la gestion des espaces partagés, etc., uniquement à l'échelle du groupe Coquelicot (buanderie, studio, salle commune).

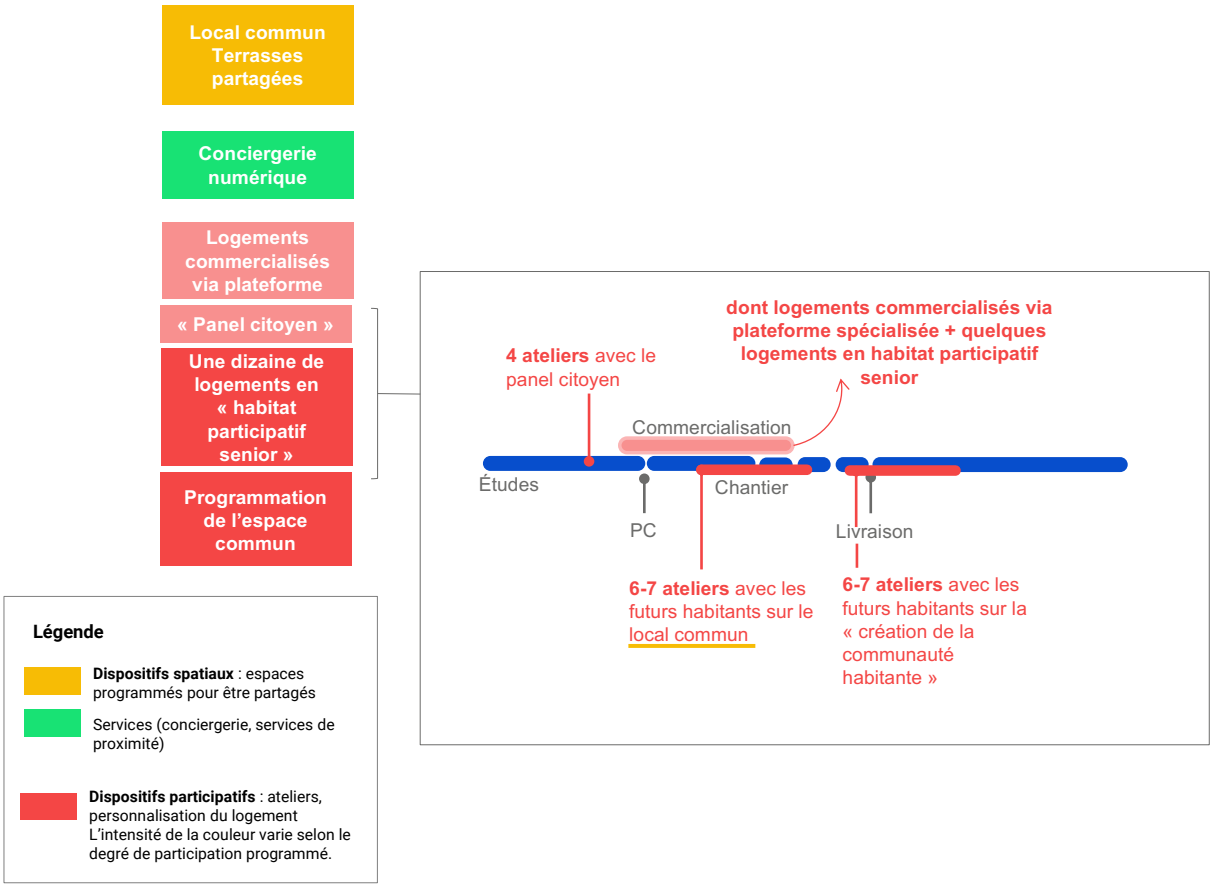
Des combinaisons de dispositifs inspirés de l'habitat participatif en autopromotion

D'autres offres lauréates sur les deux terrains intègrent seulement certains outils (charte), méthodes (personnalisation du logement, ateliers collectifs, cooptation d'un groupe) ou dispositifs spatiaux (« espaces partagés ») empruntés à l'habitat participatif en autopromotion. Ces outils, méthodes et dispositifs sont sélectionnés par les promoteurs et recomposés en offres participatives multiples. Par exemple, dans le cas de la résidence Harmonîle construite dans le secteur de la Prairie-au-Duc, Nantéa Promotion prévoit un service de conciergerie numérique, un dispositif de personnalisation d'une partie des logements vendus *via* un outil numérique spécifique ; de

[496] Support de présentation de la première réunion publique autour du projet du lot 1 de la ZAC de Bongraine, juin 2022.

nombreux ateliers collectifs avec les ménages acquéreurs volontaires, en amont de l'emménagement, pour décider de l'utilisation d'un espace commun. Le promoteur prévoit aussi des ateliers, avant et après la livraison, pour que les (futur·es) habitant·es se rencontrent. Enfin, une dizaine de logements sont réservés à un projet d'habitat participatif à destination d'un groupe de personnes seniors (Figure 5.2.).

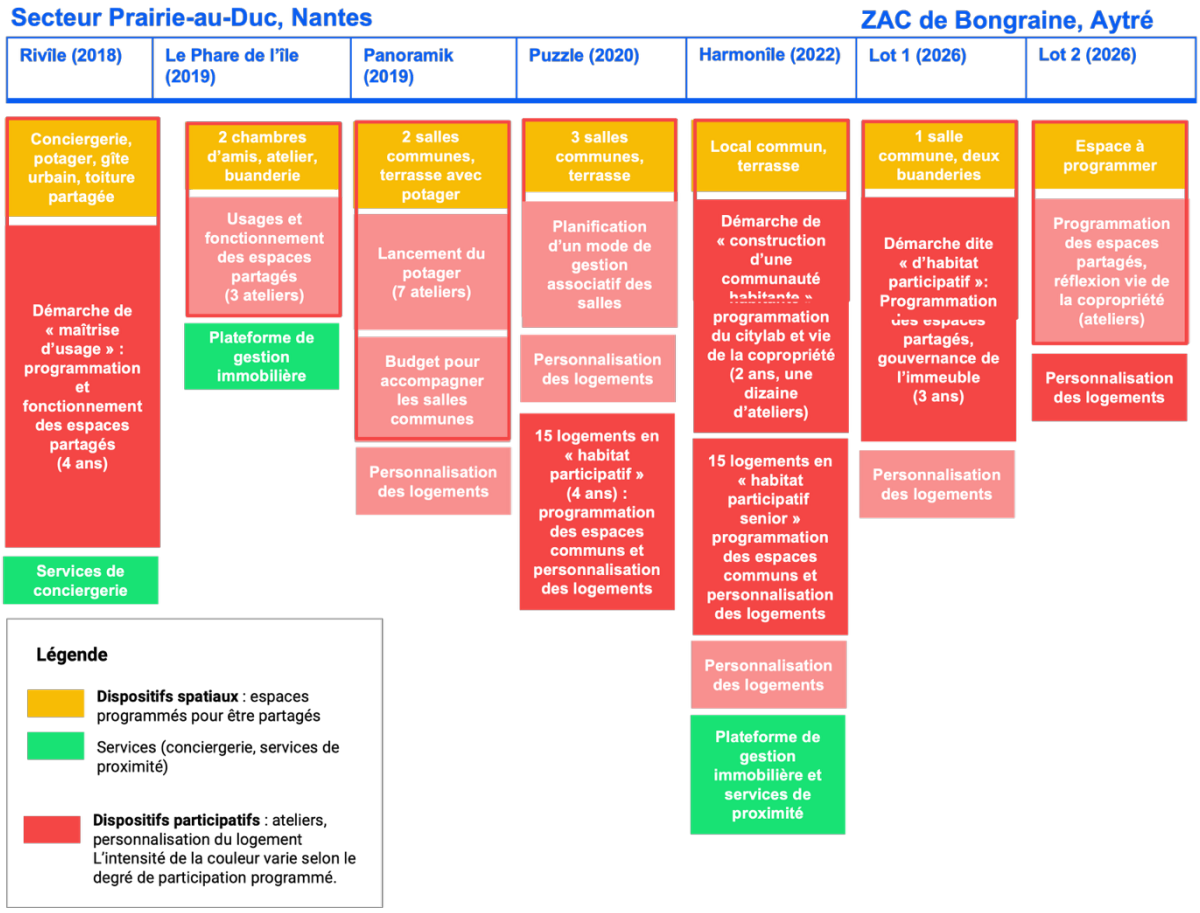
Figure 5.2. – Une variété des dispositifs participatifs : des offres immobilières hybrides. L'exemple du programme Harmonîle, livré en 2022, Nantéa Promotion, à Nantes. Réalisation : S. Dinh, 2024.



Aux démarches participatives peuvent être associés des dispositifs que l'on trouve couramment dans les résidences avec services ou dans l'immobilier tertiaire, tels que des services de conciergerie ou des services d'animation de salles communes. Ainsi, les promoteurs combinent des sources d'inspiration diverses pour constituer des offres immobilières composites, dont les méthodes sont regroupées sous l'appellation de « maîtrise d'usage » (Figure 5.3.).

Figure 5.3. – Synthèse des offres immobilières analysées : des produits immobiliers et des dispositifs pluriels et composites.

Réalisation : S. Dinh, 2023. Source : offres des promoteurs au moment des consultations ; informations actualisées pour les programmes livrés au moment de l'enquête *via* des entretiens avec les promoteurs.



1.2. Des politiques de peuplement aux clientèles cibles ?

La plupart des projets étudiés sur les deux terrains ont une programmation résidentielle mixte (Tableau 5.2., *infra*). Les promoteurs respectent les objectifs de mixité sociale dans les deux secteurs d'aménagement, qui imposent respectivement 25 % de logements locatifs sociaux au sein de la ZAC de l'Ile de Nantes et 33% dans la ZAC de Bongraine.

Parmi les logements en accession, différentes catégories de prix de vente sont prévues. Les prix d'une partie des logements sont encadrés, correspondant à ceux des logements abordables. Cette expression renvoie à une définition propre à chaque agglomération étudiée, inscrite dans les PLH, mais aussi à des produits règlementaires (PSLA et BRS)[497]. Ces logements s'adressent à des

[497] Le Prêt social Location Accession (PSLA) est un dispositif d'accession sociale à la propriété. Le Bail Réel Solidaire BRS) est également un dispositif qui permet une accession à des prix inférieurs au marché immobilier, grâce à une dissociation entre propriété du foncier et propriété du bâti.

ménages sous plafonds de ressources, occupants et parfois primo-accédants. Le reste des logements, vendus en accession dite « libre », s'adresse à tout type de ménages. Des gammes différenciées de prix sont toutefois fréquemment proposées par les promoteurs. En réponse aux attentes des aménageurs, les objectifs affichés par certains promoteurs sont de différencier des produits vendus à des montants inférieurs aux prix du marché afin de s'adresser spécifiquement à des propriétaires occupants d'une part, et d'autre part d'autres prix, plus élevés, qui s'adresseraient davantage à des ménages investisseurs. Par exemple, dans le cas du lot N3, le promoteur national Folignon propose une « politique de prix attractive » afin de répondre à l'objectif, inscrit dans le cahier des charges, « d'attirer des propriétaires occupants » : une partie des logements est vendue à des prix inférieurs de 10% au prix du marché pour « rendre les logements accessibles à la clientèle ciblée »[498]. Ce ciblage de type de clients par les prix n'est pas encadré juridiquement dans ce cas-là, contrairement aux dispositifs réglementaires, mais affiché comme un objectif par les promoteurs, en réponse aux objectifs fixés par les aménageurs. L'encadrement de certains prix au sein d'un programme peut justifier la vente d'autres logements dans le même programme à des prix très élevés, comme le montre la sociologue M. Piganiol dans le cas du nouveau quartier des Batignolles à Paris (Piganiol, 2021). Les programmes développés sur les deux terrains proposent donc plusieurs classes de prix, certaines à destination des propriétaires occupants – ce qui permet de diversifier ou sécuriser les clientèles selon les promoteurs, de répondre aux objectifs publics de peuplement, d'assurer une vitesse de commercialisation grâce à des prix plafonnés, rendus possibles par un coût de charges foncières maîtrisées à La Rochelle.

[498] Soit en 2016, 3650 euros/m2 avec parking.

Tableau 5.2. – Des ensembles immobiliers programmés pour être mixtes socialement
Sources : offres des promoteurs au moment des consultations

Nom du programme	**Logements en accession**	**Logements en location**	**Données disponibles sur les prix de vente** (grilles de prix envisagées au moment de l'offre)	**Données sur les tailles de logements**
Secteur Prairie-au-Duc (ZAC Ile de Nantes)				
Lot N1 « Rivîle » 2018 187 logements	94 logements en accession libre 37 logements en accession abordable	56 logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI)	Prix envisagés par le promoteur entre 2800 euros/m² et 4500 euros/m² Prix plafonnés pour les logements en accession abordable : 2400 euros/m² (*commercialisation en 2012-2013*)	58 T4/T5
Lot N3 « Panoramik » 2019 104 logements	71 logements en accession libre	33 logements locatifs sociaux (PLUS/PLAI)	Prix en accession libre prévus pour être inférieurs de 10% au marché (*commercialisation en 2016*)	26 T4/T5
Lot N4 « Puzzle » 2020 100 logements	45 logements en accession sociale 15 logements en accession abordable (habitat participatif)	40 logements locatifs intermédiaires (PLS)	Prix plafonnés pour les logements en accession sociale : entre 2100 et 2600 euros/m² (*commercialisation en 2018)*	/
Lot N2 « Le Phare de l'île » 2019 135 logements	93 logements en accession libre 17 logements en accession abordable	24 logements locatifs intermédiaires (PLS)	Prix prévus par le promoteur en accession libre : 3700 euros/m² pour les grands logements et 4200 euros/m² pour les petits logements (*commercialisation en 2016*)	33 T4/T5
Lot N5 « Harmonîle » 2022	64 logements en accession libre (dont 20 en résidence senior) 44 logements en accession abordable		Prix prévus par le promoteur en accession libre : entre 3300 euros/m² pour les grands logements et 4500 euros/m² pour les petits logements Prix pour les logements en accession abordable : environ 2500 euros/m² (*commercialisation en 2018-2019)*	/
ZAC de Bongraine				
Lot 1 *Aucun nom commercial donné au moment de l'étude* 2026	31 logements en accession libre 16 logements en accession sociale à la propriété (BRS)	21 logements locatifs sociaux	Un prix « propriétaire occupants : 4000 euros/m² Un prix « investisseur » : 4500 euros/m² (*commercialisation en 2023-2024*)	
Lot 2 *Aucun nom commercial donné au moment de l'étude* 2026	36 logements en accession libre	33 logements locatifs sociaux	Prix « propriétaire occupants » envisagés : entre 4000 euros/m² et 4200 euros/m² Prix « investisseur » envisagés : entre 4800 euros/m² et 5100 euros/m² *(commercialisation en 2024*)	

1.3. Des profils variés d'entreprises de promotion

Plusieurs travaux sur les promoteurs et la production de logements neufs portent sur l'Ile-de-France (Callen, 2011 ; Trouillard, 2014b), compte tenu du dynamisme et de la diversité de l'activité de promotion dans ce territoire. La présente thèse permet de décaler le regard sur d'autres territoires non franciliens – néanmoins très attractifs – de la promotion immobilière. Les consultations lancées par la SAMOA à Nantes et Aquitanis près de la Rochelle suscitent l'intérêt de nombreux promoteurs qui s'inscrivent dans l'environnement concurrentiel des deux villes.

Dans l'agglomération nantaise, depuis les années 2000, de nouveaux acteurs nationaux de la promotion se sont implantés, comme Nexity, Kaufman & Broad ou ING Real Estate (Garat, 2009), tandis que des acteurs initialement locaux, comme Lamotte ou Brémond se sont développés hors de Nantes. Selon un directeur de programme d'un promoteur implanté à la Rochelle, le paysage de la promotion rochelaise se diviserait entre petites et moyennes entreprises « ancré[e]s sur le territoire » et de grands groupes régionaux et nationaux (Réalités, Bouygues Immobilier, Eiffage Immobilier, Lamotte, Cogedim) avec des agences locales ou voisines (Eiffage implanté à Niort par exemple)[499]. Plus de la moitié des promoteurs candidats à la consultation de Bongraine sont de grands groupes nationaux. Sur les 26 candidatures déposées, sept émanent de petites et moyennes structures locales ou régionales.

Les promoteurs sélectionnés par les aménageurs et collectivités des secteurs étudiés présentent des profils variés en termes d'échelle d'intervention (locale, régionale ou nationale), de nombre de logements construits, de statut juridique et de caractéristiques des produits immobiliers.

Plusieurs projets résultent d'une co-promotion, c'est-à-dire de partenariats entre promoteurs, le plus souvent nationaux et locaux. L'implantation locale est un critère important dans la sélection à Nantes et à La Rochelle. Par exemple, sur les 20 promoteurs retenus pour la seconde phase de consultations du quartier République à Nantes, presque tous ont déjà développés plusieurs programmes immobiliers dans la métropole nantaise[500]. À la Rochelle, l'aménageur souligne systématiquement la présence (ou l'absence) d'une agence locale dans le tableau d'analyse des candidatures[501]. À Nantes comme à la Rochelle, la présentation de références, c'est-à-dire de projets immobiliers réalisés ou en cours, permet aux aménageurs d'estimer la connaissance du contexte local par les promoteurs[502].

---

499 Entretien avec Michael M., directeur de programmes chez Eole Développement, réalisé en septembre 2021 à La Rochelle.

500 Hormis un promoteur, implanté à Nantes et *a priori* de petite taille qui n'en dispose que d'une et un autre d'envergure nationale qui n'en a pas mais répond en co-promotion avec un grand promoteur national ayant, lui, produit plusieurs projets dans l'agglomération nantaise.

501 Pour un groupe qui ne dispose pas d'agence à la Rochelle mais qui a rendu un dossier satisfaisant, l'aménageur indique qu'il faudra approfondir les points suivants lors de l'audition : « voir où sont basés les commerciaux. Globalement : quelle présence locale, quelle volonté de développement sur la Rochelle ? » (Tableau d'analyse, 2021, Aquitanis).

502 Par exemple, les promoteurs candidats aux consultations de la SAMOA pour le quartier République doivent renseigner un tableau « identité du candidat » et notamment lister les programmes réalisés dans la métropole nantaise, pour justifier d'un éventuel ancrage local de l'entreprise.

On retrouve dans les deux secteurs étudiés de grands promoteurs nationaux, des promoteurs locaux, de taille petite à moyenne, et des coopératives de promotion spécialisées dans l'accession sociale à la propriété (Tableau 5.3., *infra*).

De grands promoteurs nationaux

À Nantes, le lot N1, présenté comme un lot expérimental et pionnier du secteur Prairie-au-Duc, est gagné par un groupement entre un grand promoteur et constructeur national (environ 700 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2010 et 300 collaborateurs) et Horizon Groupe, un promoteur de plus petite taille (environ 80 collaborateurs et 90 millions de chiffre d'affaires en 2010), initialement implanté dans l'Ouest de la France mais qui se développe ensuite à l'échelle nationale. Osmose Groupe Immo, lauréat du lot N2, est un des plus grands promoteurs français avec un chiffre d'affaires d'environ 1,5 milliards en 2010. Le lot immobilier voisin, N3, est remporté par Folignon, qui possède une quinzaine d'agences locales en France, environ 300 salariés en 2014 et un chiffre d'affaires annuel d'environ 500 millions d'euros en 2010[503]. Dans leurs candidatures respectives, ces deux promoteurs mettent en avant de nombreuses références dans d'autres projets d'aménagement métropolitains à Lyon, Strasbourg, Bordeaux ou Paris.

L'entreprise nationale Horizon Groupe (qui compte 250 collaborateurs et 550 millions de chiffre d'affaires en 2020) est également sélectionnée par Aquitanis pour le projet rochelais. Elle résulte de la fusion de plusieurs groupes existants (groupes de promotion immobilière, logistique, et de résidence avec services). Le groupe national possède plusieurs agences dont celle de Bordeaux depuis 2017, composée d'une dizaine de personnes, qui travaille sur le projet de Bongraine, compte tenu de sa proximité géographique avec la Rochelle.

Des promoteurs locaux, de taille moyenne

À Nantes, le lauréat du lot N5 dans la Prairie-au-Duc, Nantéa Promotion, créé en 2000, est implanté depuis ses débuts sur l'Ile de Nantes. Ce promoteur d'envergure régionale et de plus petite taille, comparé aux promoteurs mentionnés précédemment précédents (avec environ 650 000 euros de chiffre d'affaires en 2013 et une vingtaine de salarié·es ; 80 millions de chiffre d'affaires en 2022 et 50 collaborateurs) a mené des opérations immobilières à plusieurs reprises sur l'Ile de Nantes, notamment pour y implanter son siège social. Depuis le début des années 2020, une partie de son capital est détenu par un groupe de construction national.

Dans la ZAC de Bongraine, les promoteurs Loire et Pierre Immobilier et Éole Développement sont aussi des organisations de taille petite à moyenne, implantées à l'échelle régionale. Loire et Pierre Immobilier est un groupe historique situé à Saint-Nazaire qui existe depuis plus de 90 ans et qui compte environ 120 salariés. Initialement consacré à des métiers de crédit bancaire, le groupe exerce aujourd'hui trois métiers : celui de promoteur immobilier de logements en accession libre et en accession sociale (du fait de son statut de coopérative), de bailleur social

[503] Ces informations sont intégrées dans les offres et demandées dans les cahiers des charges.

(logements sociaux et résidences services) et de fournisseur de services immobiliers (agences immobilières, syndic et gestion de biens). Doté du statut de coopérative, le groupe produit environ 450 logements par an, principalement dans les agglomérations de Nantes de Saint-Nazaire et le long du littoral de la Loire-Atlantique mais aussi à Rennes, Lorient, Angers. Le projet de Bongraine est l'occasion pour l'entreprise de s'implanter pour la première fois à la Rochelle.

Éole Développement est un promoteur rochelais créé à la fin des années 2000 qui compte une trentaine de salariés en 2021. Concentrée sur l'immobilier résidentiel surtout et ponctuellement l'immobilier tertiaire, l'entreprise produit en moyenne 200 logements par an, principalement dans l'agglomération rochelaise mais aussi à Bordeaux ou Rochefort. Les spécificités mises en avant par Éole Développement sont de tester constamment de nouveaux dispositifs techniques ou programmatiques dans ses opérations immobilières : habitat participatif, habitat intergénérationnel, ossature bois, photovoltaïque.

Des « promoteurs sociaux »

On retrouve dans les deux projets des promoteurs coopératifs spécialisés dans l'accession sociale à la propriété, parfois désignés sous le terme de « promotion sociale » (Perrier, 2023) : CoopCommuna[504] à Nantes et Logis Coopéa, à La Rochelle. Ces coopératives ciblent principalement des propriétaires occupants primo-accédants et interviennent au sein de territoires limités : agglomération nantaise pour CoopCommuna, agglomération bordelaise et depuis peu ensemble de la région Nouvelle-Aquitaine pour Logis Coopéa. Elles développent toutes les deux une partie de leurs programmes sous la forme « d'habitat participatif ».

[504] CoopCommuna est une coopérative HLM spécialisée dans l'accession sociale à la propriété, dont le Crédit Mutuel est le principal actionnaire.

Tableau 5.3. – Synthèse des caractéristiques des entreprises de promotion concernées, 2024.

Nom du promoteur (anonymisé)	Volume de production	Territoire d'intervention	Types de produits résidentiels
Grands promoteurs			
Osmose Groupe Immo	Environ 5000 logements réservés/an (2023)	Territoire national (une vingtaine d'agences locales)	Accession libre
Horizon Groupe	Environ 1300 logements vendus/an (2023) ; 65 projets en cours (2024)	Grand Paris, Lille, Lyon, Nantes, Bordeaux, La Rochelle, Marseille, Nice	Accession libre
Folignon	Environ 2500 logements construits/ an (2023)	Territoire national (une vingtaine d'agences locales)	Accession libre
Promoteurs locaux			
Loire et Pierre Immobilier	Environ 500 logements construits/an (2022)	Saint-Nazaire, Nantes, La-Roche-sur-Yon, La Rochelle, Rennes, Angers, Lorient, Pau et Tarbes	Accession libre Accession sociale
Eole Développement	Environ 200 logements construits/an (2020-2021)	La Rochelle, Bordeaux, Les Sables d'Olonne	Accession libre
Nantéa Promotion	Environ 150 logements/an	Nantes, Rennes, Tours, Angers	Accession libre
Coopératives de promotion			
Logis Coopéa	Environ 50 à 60 logements/an (2023)	Bordeaux, Gironde, La Rochelle	Accession sociale (PSLA, BRS, VEFA)
CoopCommuna	Environ 200 logements/an (2023)	Département de la Loire-Atlantique (44),	Accession sociale (PSLA), accession abordable

2. Une solution pragmatique pour certains promoteurs en réponse à la demande publique

Ces offres immobilières composites répondent à des logiques plurielles de la part des entreprises de promotion qui y répondent. Face aux attentes des aménageurs, les promoteurs s'efforcent de respecter les objectifs relatifs au peuplement aux relations de voisinage, à l'animation, au lien social, à participation habitante par des propositions concrètes et chiffrées. Parmi ces dernières, les « espaces partagés » sont des dispositifs proposés par les promoteurs sur les deux terrains en réponse à des pratiques de sélection dans des contextes concurrentiels.

2.1. Des offres immobilières conçues pour remporter des appels d'offres

S'il n'a pas été possible de disposer des offres non retenues pour pouvoir les comparer aux offres lauréates du secteur Prairie-au-Duc de l'Ile de Nantes et du projet de Bongraine à Aytré,

l'accès à certains documents détaillant le processus et les critères de sélection[505] des deux aménageurs permet de détailler *ce qui compte* pour l'aménageur dans le choix des offres. Ces procédures de consultation répondent à des règles précises, énoncées par l'aménageur et les collectivités, encadrées juridiquement par le Code des marchés publics (cf. chapitre 4), et à des pratiques professionnelles qui aboutissent *in fine* à choisir parmi les offres immobilières des nombreux candidats en lice. Dans le cas du projet de Bongraine, 26 équipes – composées le plus souvent d'une entreprise de promotion mais qui pouvaient en comprendre deux, lors de propositions en co-promotion[506] – ont répondu à la consultation lancée en 2021 et trois sont finalement sélectionnés.

Des pratiques de sélection des aménageurs qui favorisent un « urbanisme de l'offre » ?

La sélection opérée par les aménageurs articule plusieurs dimensions et s'appuie sur des outils pour quantifier et objectiver le choix des opérateurs immobiliers. Sont pris en considération le profil des promoteurs, la réputation des entreprises, leurs motivations et les caractéristiques concrètes de leurs propositions. À ces critères s'ajoute la volonté de diversifier les profils des opérateurs retenus.

Dans ce processus de sélection, pour des projets vitrines fortement encadrés par l'action publique locale et associés à des objectifs en termes de participation, de qualité du logement et de durabilité, la capacité du promoteur à montrer une adéquation de valeurs, dans son discours mais aussi dans ses pratiques (références, engagements concrets) s'avère essentielle. Les « espaces partagés » suggérés sont un des indicateurs permettant de différencier et singulariser les offres des promoteurs candidats.

Comme on l'a vu précédemment, l'incorporation de valeurs dans un récit et celles des propositions concrètes correspondant à ces valeurs participent à différencier les offres immobilières. Ce constat fait écho à la littérature scientifique relative aux appels à projets urbains innovants qui interrogent les frontières entre commande publique et propositions à l'initiative des opérateurs immobiliers privés. En effet, les appels à projets urbains innovants, évoqués précédemment (cf. chapitre 1 ; cf. chapitre 3), se distinguent comme de nouvelles procédures qui permettent de renouveler les modalités publiques de cession foncière en mettant l'accent sur « l'innovation » (Béhar, Bellanger, et Delpirou, 2018; Cottet, 2018) ; ils n'imposent alors souvent pas un cahier des charges aussi précis que dans le cadre des marchés publics (Gomes 2020). Dans la continuité des transformations de l'activité de programmation (Zetlaoui-Léger, 2009), la dimension programmatique des appels à projets innovants est en partie transférée aux équipes

[505] Il s'agit de documents de travail de la SAMOA portant sur des offres finalistes du secteur République et de tableaux d'analyse d'Aquitanis et de son équipe de maîtrise d'œuvre portant sur la consultation des opérateurs immobiliers à Bongraine. L'analyse de ces documents est complétée, dans le cas du projet rochelais, par une observation participante partielle des auditions et des réunions de travail portant sur la sélection des promoteurs.

[506] Plusieurs promoteurs s'associent pour répondre conjointement à un même projet ; ils mutualisent alors leurs ressources financières mais également leurs connexions professionnelles.

candidates, ce qui a conduit à rechercher « l'offre la plus attractive » plutôt qu'à partir de la demande (Gomes, 2020). Cette évolution conduit à un « urbanisme de l'offre » (Gomes, 2017), où la programmation doit satisfaire les attentes des acteurs publics mais échappe en partie à ces derniers.

Concevoir des offres gagnantes par les « signes »

Angélique W., directrice de programme chez Nantéa Promotion, 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 »[507]. 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.

Les documents de réponse aux consultations témoignent d'un important travail d'argumentation, en mots et en images, pour mettre en avant un produit immobilier le plus singulier possible, au-delà de ses caractéristiques spatiales et architecturales. Dans ces dossiers écrits, rien n'est laissé au hasard : ni les termes utilisés, ni la mise en page, ni le choix des références et des images qui ponctuent le texte. Par exemple, le vocabulaire employé par les acteurs publics est repris par les promoteurs. Le paragraphe ci-dessous est extrait de la candidature des promoteurs lauréats en 2011 du lot N1.

> « [Il est] probablement nécessaire de favoriser la constitution et le déploiement d'une forme de communauté habitante à l'échelle de l'îlot, par la mise en place de ressources collectives qui se traduisent aussi bien en espaces qu'en services communs partagés (buanderie, local bricolage, jardin partagé, etc.). L'institution d'une telle communauté d'habitants est sans doute propre à restaurer des qualités perdues de l'habitat collectif »[508].

Certains termes génériques reviennent souvent dans les offres analysées à Nantes : « convivialité », « vivre-ensemble » et « lien social », « voisinage », « partage » ou encore « communauté habitante ». Dans les réponses des promoteurs à la consultation d'Aquitanis pour le projet de Bongraine, il est aussi question « d'habitat participatif », de « vivre ensemble », de « coopération » et de « communs », comme le montre un extrait de l'offre du promoteur Horizon Groupe ci-dessous :

> « Nous pensons que le succès de la ZAC Bongraine passe par la maîtrise des usages et du vivre ensemble tant entre Aménageur et Promoteurs qu'entre les usagers et leurs futurs habitants. (…) Avec notre partenaire [XX] nous souhaitons faire autrement, in situ, in vivo ; ré-enchanter la fabrique de la ville, en impliquant les futurs groupes d'usagers dans la

[507] Entretien avec Angélique W., directrice de programmes chez Nantéa Promotion, réalisé en mars 2022 à Nantes.
[508] Horizon Groupe, offre pour le lot N1, 2012, p. 21.

définition de leur espace à co-vivre. Nous souhaitons leur donner les moyens d'agir. » (Offre du promoteur Horizon Groupe en réponse à la consultation lancée par Aquitanis pour la phase 1 du projet de Bongraine, 2021, p. 36).

L'élaboration des offres immobilières, avant même les propositions concrètes faites par les promoteurs qui constituent le cœur de leur offre, repose sur un travail de qualification rhétorique, de représentation et d'identité du projet. Les promoteurs déploient une « ingénierie du signe » (Mellet, 2023), en thématisant, nommant, illustrant, incarnant pour donner une cohérence et une singularité à des projets immobiliers. Si le pouvoir du marketing est limité et que la charge foncière, les éléments de bilan et les équilibres de la programmation résidentielle demeurent centraux, l'omniprésence d'une rhétorique autour de la convivialité, de la participation et du partage dans les offres de promotion n'est pas anodine. Ce moment de la formulation d'un discours argumentaire dans le processus de mise en concurrence est l'occasion pour les promoteurs d'afficher une adéquation de valeurs avec leurs potentiels futurs commanditaires – pour initier des alliances et des partenariats en dehors d'une rationalité économique pure.

Pour certains promoteurs, des « solutions de concours » contingentes

Lors des consultations lancées par les aménageurs à Nantes et à La Rochelle, les « espaces partagés » s'avèrent être des « solutions de concours »[509] privilégiées par certains promoteurs, notamment comme une forme de garantie de l'engagement « social » du promoteur.

Tenir un discours valorisant la dimension « sociale » du projet est un argument central pour les grands promoteurs nationaux. Afin de « donner une nouvelle image à son entreprise alors même qu'il a conscience que sa réputation n'est pas la plus favorable dans une ville tenue par la gauche », un grand promoteur national déploie un discours qui valorise les logements accessibles inclus dans son offre ainsi qu'un souci du « bien vivre ensemble » dans le programme proposé à Nantes (Debarre, 2015, p. 96). Pour incarner son discours, ce promoteur propose des « espaces communs » et met en avant le fait d'intégrer des partenaires professionnels qui s'inscrivent dans les réseaux locaux de l'économie sociale et solidaire.

Dans le secteur Prairie-au-Duc de l'Ile de Nantes, les promoteurs ont perçu qu'une priorité était donnée aux « usages » par l'aménageur[510] : intégrer des « espaces partagés » fait ainsi figure de critère implicite de la SAMOA. D'après Angélique W., qui suit le programme Harmonîle situé dans la Prairie-au-Duc, l'espace commun proposé est ce qui aurait permis au promoteur de gagner :

« J'ai en tête que si on a gagné Harmonîle à un moment… Enfin le [local commun], je ne sais pas te dire s'il était pluggué dans les attentes mais pour moi, c'était quasiment… Enfin,

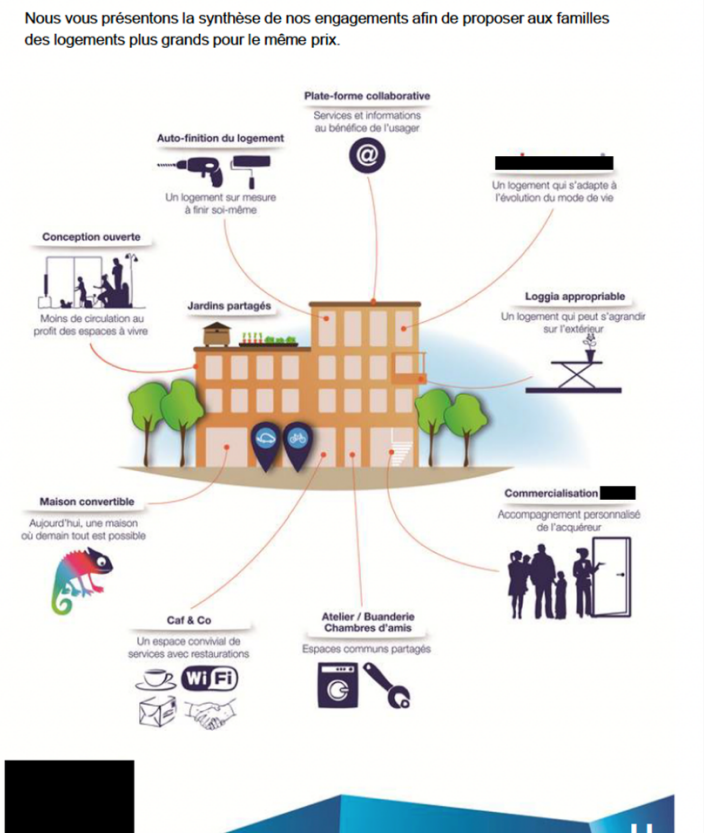
[509] Expression utilisée par Dominique K., ex-directeur de programme du lot H chez Osmose Groupe Immo, entretien réalisé en mars 2022 à Nantes.

[510] Alors que les cahiers des charges démultiplient les objectifs à atteindre, les promoteurs tentent de faire ressortir les priorités de l'aménageur pour proposer en réponse un dossier et des dispositifs adaptés. La hiérarchisation des enjeux peut transparaître dans les temps d'échanges formels et informels entre professionnels mais aussi en observant les autres projets lauréats sur le secteur et en identifiant les sujets principaux de négociation. Cette hiérarchisation, parfois implicite, guide ensuite les réponses des promoteurs privés.

> entre guillemets… On n'aurait pas eu de [local commun] ; on n'aurait pas eu cet engagement-là… On ne l'aurait pas eu [le projet]. Ce que je veux dire, c'est que dès l'instant où tu en fais un point dur, ce n'est pas juste de dire : "Proposez des trucs"… Enfin des trucs… "Proposez des dispositifs pour". Je pense que c'est beaucoup plus directif, en fait. Enfin, c'est l'impression que j'ai, peut-être à tort ? »
> Entretien avec Angélique W., directrice de programmes chez Nantéa Promotion, réalisé en mars 2022 à Nantes.

Les « espaces partagés » peuvent alors en ce sens être perçus comme des solutions efficaces, parmi d'autres, pour remporter l'adhésion de l'aménageur nantais. Disposant de moyens financiers conséquents, certains promoteurs nationaux – comme Osmose Groupe Immo, Folignon ou Horizon Groupe – développent à Nantes des offres distinctives en répondant point par point aux attentes de l'aménageur, voire en entrant dans une logique de surenchère par rapport aux objectifs fixés. Dans l'offre d'Osmose Groupe Immo pour remporter le lot N2, les espaces partagés (« atelier, buanderie et chambres d'amis ; jardins partagés ») sont présentés aux côtés d'autres caractéristiques du programme (plateforme collaborative, auto-finition du logement, loggia, commercialisation personnalisée, maison convertible, etc.), qui attestent de l'engagement du promoteur en faveur de l'objectif fixé par l'aménageur (Figure 5.4.). Les « espaces communs partagés », comme les nomme le promoteur, ne sont alors qu'une réponse parmi d'autres.

Figure 5.4. – Les « espaces communs partagés », une solution pour qualifier l'offre immobilière. Source : Extrait de l'offre d'Osmose Groupe Immo pour le lot N2, 2014.



Dans ce lot N2 (future résidence Le Phare de l'île), tout comme dans le lot N3 (résidence Panoramik), les « espaces partagés » sont conçus avant tout pour répondre à la commande publique. Ils ne sont pas nécessairement présentés comme un argument de vente vis-à-vis des futurs acquéreurs.

Il apparaît que si les dispositifs méthodologiques et organisationnels mis en place par les promoteurs sont toujours limités dans le temps, les dispositifs matériels demeurent. Les « espaces partagés » en particulier sont des dispositifs qui matérialisent des discours : ils sont donc privilégiés comme support d'une mise en récit autour de l'offre immobilière.

2.2. Un dispositif spatial contrepartie de la densité à moindre coût ?

Un avantage attribué aux « espaces partagés » compte pour les promoteurs : la possibilité d'en faire des contreparties de la densité résidentielle bâtie, et donc une forme d'argument de vente implicite.

Une contrepartie de la densité ?

Interrogé au sujet des « espaces partagés », un promoteur nantais considère que ce sont des compensations :

> « Question : ça veut dire que vous n'avez pas de retours sur une demande objective d'espaces partagés ?
> EC : Non.
> Question : Et pourtant vous en faites quand même ?
> EC : Oui. C'est plus aussi une certaine forme de conscience. Comme je vous disais, les logements se compactent beaucoup. En plus parfois, vous avez des contraintes dans la ville qui font que vous ne pouvez pas forcément développer des espaces extérieurs parce qu'il y a des règles d'urbanisme qui font que. Le fait de développer des espaces communs, c'est aussi, à un moment donné, un petit ballon d'oxygène dans un bâtiment qui reste dense quoi ! »
> Entretien avec Eliott C, directeur associé de Atlantik Immobilier, réalisé en mars 2022, à Nantes.

Selon ce promoteur, les « espaces partagés » contrebalancent la densité des bâtiments, mais aussi la petite taille des logements. La « conscience » dont il fait état est aussi permise par les économies d'échelles et la conception spatiale et architecturale de larges lots immobiliers qui impliquent, de fait, la présence d'un cœur d'îlot par exemple :

> « Sur des consultations où ça nous est un peu imposé, on le fait et quand on le fait nous-mêmes c'est parce qu'on se dit que là ça pourrait fonctionner, c'est cohérent. C'est vraiment des arbitrages ; il faut qu'il y ait un espace, il y a des opérations où tu n'as pas cette place… Avoir un cœur d'îlot, ça nécessite quand même que tu sois sur de grosses opérations. Nous on va le faire à Bellevue, ça ne faisait pas partie des attentes de l'aménageur, mais parce que tu as 104 logements, il faut qu'il y ait quelque chose qui se passe dans la vie du bâtiment. »
> Entretien avec Amandine E.., responsable de programme Loire et Pierre Immobilier, réalisé en novembre 2021 à Nantes

Le développement d'opérations immobilières de grande taille justifierait voire imposerait la conception « d'espaces partagés » ; d'autant plus que ces espaces délimités au sein de programmes immobiliers denses et complexes présentent l'avantage pour les promoteurs de pouvoir être produits à moindre coût, *a fortiori* dans de grands programmes qui s'appuient sur des économies d'échelles.

Compenser la densité des programmes à moindre coût

Si l'effort rhétorique et communicationnel déployé dans l'élaboration des réponses à appels d'offres est important, le coût induit par l'ajout « d'espaces partagés » est ensuite minime. Amandine E. travaille depuis quatre ans à Loire et Pierre Immobilier et est spécialisée dans les projets réalisés dans les secteurs d'aménagement public, depuis les réponses aux appels d'offres jusqu'au suivi des opérations. D'après son expérience auprès des aménageurs régionaux, si des difficultés et des contraintes financières obligent à renégocier certains aspects de la proposition une fois le concours

remporté, les négociations portent le plus souvent sur des éléments architecturaux plus que sur « les usages » :

> « En général tu vas voir les aménageurs et tu vas leur demander si tu peux augmenter les coûts ou si tu peux revoir deux, trois trucs d'architecture parce que tu n'arrives pas à sortir ton opération. Mais tu vois ce n'est pas sur les usages... En fait ce n'est pas là-dessus *in fine* que ton équilibre pèse. Je te dis, moi ça fait 4 ans que j'ai des retours d'expériences. Peut-être que Bongraine, j'en ai déjà parlé avec [la cheffe de projet en charge de la ZAC chez Aquitanis], tout est hyper contraint, il n'est pas impossible que pendant la conception on leur dise "écoutez nous, on va aller sur du E4C- [un label qui atteste de la performance énergétique et des faibles émissions carbone de la construction], on ne pourra peut-être pas faire le participatif". Après c'est de la discussion. »
> Entretien avec Amandine E.., responsable de programme, Loire et Pierre Immobilier, réalisé en novembre 2021 à Nantes.

La mise en place d'un potager partagé dans la cour ou sur le toit de l'immeuble s'avère par exemple très peu coûteuse. Même lorsque des surfaces sont comptabilisées dans l'opération immobilière, la production « d'espaces partagés » représente des coûts *a priori* maîtrisés dans un bilan de promotion (Encadré 5.1.). Dans le cas du programme Rivîle dans le secteur de la Prairie-au-Duc, un jardin partagé est localisé sur le toit d'un parking : il ne bénéficie pas d'une situation pour être identifié et fréquenté par un grand nombre d'habitants ; en revanche, il permet de maximiser les surfaces disponibles, y compris en toiture, des infrastructures techniques du projet. Ce sont ainsi parfois des espaces résiduels qui sont érigés en « espaces partagés » (cf. chapitre 3).

Encadré 5.1. – Le raisonnement économique des promoteurs

Les pratiques de conception architecturale dans le cas d'une opération résidentielle de promotion répondent à des logiques de maximisation de la constructibilité dans les bilans économiques de promotion, c'est-à-dire l'optimisation du rapport entre la taille du terrain acheté et le nombre de mètres carrés construits et vendus dans l'opération de promotion (Citron, 2016, p. 303 ; Neagu, 2020b). Ainsi, un ratio de constructibilité, c'est-à-dire un rapport entre la surface construite (SHON) et la surface commercialisable (SHAB), peut être fixé. Pour l'atteindre, les promoteurs se servent de la typologie des logements et minimisent les surfaces de circulation et les parties communes (Citron, 2016, p. 250). A. Neagu étudie également les mécanismes sous-jacents à la production de logements collectifs privés. Dans son travail, il analyse les liens entre production capitaliste et spéculative de la promotion immobilière et formes urbaines, dans le cas des logements récents en accession à la propriété, en soutenant que les raisonnements économiques gouvernent le plan des logements[511]. Pour montrer les effets des raisonnements économiques, il montre que les indicateurs de conception utilisés par les promoteurs - exploitation foncière maximale des droits à construire, rendement de plan - reposent sur une rentabilité des surfaces construites au détriment de l'habitabilité de l'immeuble.

[511] Comme le présent travail, il regarde en particulier la production dite « cœur de métier », c'est-à-dire la vente sur plan à des propriétaires occupants, par rapport aux ventes à destination des investisseurs.

La maximisation de ces indicateurs a des conséquences directes sur le bâti : mono-orientation de nombreux logements, faible épaississement du bâti, réduction de la surface en façade et des surfaces communes, rendement de plan des appartements pénalisés, réduction des surfaces des unités de logement (Neagu, 2020b).

Selon un responsable du développement d'une grande entreprise de promotion, les « espaces partagés » permettent de remporter des projets tout en minimisant les coûts d'investissement : « l'idée c'est de mettre un espace, et d'une taille symbolique… qui permet de faire de la communication derrière »[512]. Outre la possibilité d'offrir aux acquéreurs des formes de contreparties de la forte densité, les « espaces partagés » sont aussi de potentiels supports de communication pour les entreprises de promotion. Ces projets immobiliers atypiques servent de carte de visite pour des promoteurs qui doivent parfois négocier leur entrée sur un nouveau marché local ou régional, ce qui peut aussi être facilité par la mise en place de partenariats avec de petits promoteurs locaux.

Pour les grands promoteurs mentionnés, Osmose Groupe Immo et Folignon, les dispositifs spatiaux et organisationnels dédiés à la participation et au « partage » sont conçus pour qualifier des offres distinctives de manière conjoncturelle : il s'agit d'un signal plus qu'un dispositif investi de sens. Ces « solutions de concours », pour reprendre les termes du promoteur, sont parfois très clairement adressées uniquement à la demande publique, sans être considérées ensuite comme de véritables arguments de vente à destination des acquéreurs des logements. Selon Dominique K, les arguments déterminants au moment de la vente des logements du lot N2 ont été le prix, l'emplacement voire également « l'image gaie du projet », mais pas la présence de locaux partagés[513]. Un autre promoteur régional nantais considère qu'ils ne constituent pas « une objection à la vente » mais qu'il est difficile d'évaluer s'ils sont un véritable atout[514], d'autant plus qu'ils ne figurent pas toujours dans les documents de commercialisation.

Si les promoteurs peuvent intégrer la production d'espaces partagés à un discours de marketing et d'image de marque, ce n'est pas la seule logique à l'œuvre.

3. Des offres immobilières qui intègrent la « demande habitante » dans de nouveaux marchés ?

Ces « solutions de concours » peuvent aussi être utilisées comme des arguments pour mieux vendre ou pour caractériser de nouveaux produits immobiliers. Des travaux récents documentent le développement d'activités annexes par les entreprises de promotion. Cette diversification se

[512] Extrait d'un entretien avec Adrien N., responsable de développement chez Osmose Groupe Immo en Ile-de-France, entretien réalisé en novembre 2022 à Aubervilliers.
[513] Entretien avec Dominique K., réalisé en mars 2022 à Nantes.
[514] Entretien avec Eliott C, directeur associé de Atlantik Immobilier, un promoteur régional rattaché à un groupe national regroupant plusieurs entreprises indépendantes : Bâti-Lyon, Bâti-Lille, Bâti-Paris, réalisé en mars 2022 à Nantes.

traduit par une intervention des promoteurs à la fois de plus en plus en amont du processus de production de la ville, à travers des activités d'aménagement chez les grands promoteurs nationaux (Citron, 2016) mais aussi en aval, via des activités d'investissement mais aussi de gestion immobilière et d'offres de services urbains et résidentiels (Peynichou, 2018, 2020). De grands opérateurs ou des foncières proposent des services d'animation de quartier ou de gestion d'infrastructures mutualisées[515]. Ces derniers s'inscrivent alors dans une rationalité nouvelle, dans une logique de moyen terme plutôt que de court terme, afin de diversifier, sécuriser et rentabiliser l'investissement immobilier. Ces offres immobilières distinctives, développées par de grands promoteurs nationaux mais aussi de plus petits professionnels locaux, sont aussi révélatrices de transformations des pratiques professionnelles et plus largement des activités exercées par les promoteurs.

3.1. Des promoteurs qui diversifient leurs offres : variété de stratégies pour intégrer la « demande habitante »

Comme l'a montré la description des offres immobilières lauréates, ces dernières s'inscrivent dans une forme de participation « à la carte ». Elles proposent un gradient de dispositifs participatifs, afin de répondre de la manière la plus adaptée possible à la demande des aménageurs mais aussi à celle supposée de potentiels ménages acquéreurs, tout en diversifiant les produits des entreprises de promotion concernées.

3.1.1. Faire de « l'habitat participatif » un produit immobilier

Parmi les promoteurs engagés dans les projets présentés comme de « l'habitat participatif », plusieurs logiques peuvent être distinguées.

« Habitat participatif » et accession sociale à la propriété

Pour les coopératives spécialisées dans l'accession sociale, CoopCommuna à Nantes et Logis Coopéa à La Rochelle, l'adéquation entre les valeurs portées par l'entreprise et les objectifs visés par la SAMOA et Aquitanis est évidente. Les deux coopératives s'adressent à des propriétaires occupants, pour la plupart primo-accédants et sous plafond de revenus. Par rapport aux grands groupes de promotion disposant d'équipes commerciales multiples, les rapports entre promoteur

[515] Certains ensembles immobiliers étudiés pointent un glissement de l'activité de certains promoteurs vers la gestion et l'exploitation immobilières. À rebours d'une pratique courante où le promoteur disparaît après la vente du dernier lot, Nantéa Promotion a par exemple créé une foncière avec le futur syndic pour financer le local commun du programme Harmonîle. De la même manière, le promoteur Horizon Groupe est investisseur d'une partie des locaux de l'opération Rivîle.

et client sont spécifiques dans le cas de l'accession sociale à la propriété : un conseiller les accompagne pendant plusieurs années, ce qui induit un rapport de proximité[516].

La coopérative CoopCommuna est choisie par la SAMOA comme l'opérateur immobilier responsable du lot N4, dont l'objectif spécifique, fixé par l'aménageur, est d'impliquer les futur·es habitant·es et de produire des logements abordables. Le promoteur s'est associé pour ce projet à un collectif d'habitant·es, les Coquelicots. Créé en 2010, ce collectif est composé de six ménages souhaitant s'engager dans un projet d'habitat participatif.

Filiale d'Aquitanis, la coopérative bordelaise Logis Coopéa produit du logement en accession sociale à la propriété, dont une petite partie sous forme « d'habitat participatif ». Dans une vidéo explicative de son produit nommé « habitat participatif », la coopérative met en exergue l'équation suivante : « Production collective + mutualisation d'espaces + conception du logement sur mesure = 30% d'économies ». Selon un responsable de la promotion chez Logis Coopéa[517], l'habitat participatif rejoint directement « les valeurs » portées par l'entreprise, valeurs dont la dimension économique est également revendiquée.

« Habitat participatif », un produit immobilier innovant et « social »

Des promoteurs locaux, de taille moyenne à intermédiaire, qui interviennent dans les deux projets étudiés, ont d'ores et déjà développé des programmes qualifiés « d'habitat participatif ».

Par exemple, Loire et Pierre Immobilier développe un projet dit « d'habitat participatif » à Rezé, présenté comme la « première expérience d'habitat participatif »[518] de l'entreprise et qui répond à une demande de la commune[519]. Sur le site internet de l'entreprise, ce projet occupe une place particulière : le concept « d'habitat participatif » est défini et ce projet est présenté pour illustrer l'engagement du promoteur.

Ce projet d'habitat participatif est rattaché plus globalement à un argumentaire de l'entreprise à propos de « l'innovation » et la « santé sociétale ». Cette dernière se traduirait dans les projets du Loire et Pierre Immobilier par le fait « d'encourager la solidarité et l'entraide » dans l'immeuble grâce à la « création de communauté d'habitants » (associée à la création d'une application), de « favoriser les échanges de services et le partage ». Cette « santé sociétale » passerait aussi par la participation des habitant·es, la « co-conception des espaces partagés » mais aussi la possibilité d'un « l'entretien partagé des parties communes ». Les « locaux partagés » sont aussi des supports identifiés pour « stimuler le lien social », et entretenir une bonne « santé sociétale » grâce à des « parties communes conviviales et habitées » et à « l'anticipation des flux de rencontres ». Amandine E., responsable de programme au sein de Loire et Pierre Immobilier apprécie le fait que l'entreprise soit « très branché[e] sur l'innovation, le social. Tout est hyper intéressant, tu ne

516 Entretien avec Robin C., responsable du développement et de la promotion au sein de la coopérative implantée en Gironde Logis Coopéa, réalisé en octobre 2021.

517 Entretien avec Robin C.., responsable de la promotion chez Logis Coopéa, entretien réalisé en octobre 2021, en visio.

518 Site internet du Loire et Pierre Immobilier, consulté en 2024.

519 Entretien avec Amandine E., responsable de programme chez Loire et Pierre Immobilier, réalisé en novembre 2021.

travailles jamais sur le même projet ». Le projet « d'habitat participatif » mis en avant tranche toutefois avec la plupart des projets en cours de commercialisation[520] : des programmes de maisons individuelles, localisés en périphérie de l'agglomération nantaise et destinés à l'accession à la propriété de familles. Aucun n'est assorti de démarche participative. Des entreprises de promotion, qui ne relèvent pas de l'économie sociale et solidaire, se distingueraient en affichant des ambitions en termes « d'intérêt social » ou de « qualité » de ce qui est produit – même si cela ne représente qu'une petite partie de leur production. Cela rejoint les propos d'Angélique W., qui qualifie ainsi Nantéa Promotion de « professionnel concerné » :

> (…) Et moi ce qui m'a plu chez Nantéa Promotion, c'est le côté un peu quand même "professionnel concerné", c'est à dire qu'on est des locaux, on veut rester là. Encore une fois, on ne fait pas un coup pour partir après. Après, je pense que la plupart des acteurs sont quand même sur ce modèle-là, mais peut-être pas tous. »
> Entretien avec Angélique W., directrice de programmes chez Nantéa Promotion, réalisé en mars 2022 à Nantes.

L'entreprise Nantéa Promotion met en avant plusieurs innovations qui lui seraient propres, même si elle ne les met pas en œuvre systématiquement : des innovations techniques, des innovations dites « produits » (logements abordables, colocation, habitat participatif et logements adaptés séniors) et enfin des innovations dites « servicielles » : des espaces partagés, des applications numériques et des solutions digitales de personnalisation.

À La Rochelle, Eole Développement a réalisé une opération qualifiée « d'habitat participatif » qui a été livrée au milieu des années 2010, Synergia. L'entreprise évoque cette résidence comme un programme qui valoriserait « le refus de l'anonymat, les valeurs de partage, d'entraide, de convivialité, d'autogestion » au sein de « 18 lieux de vie », accompagnés de plusieurs espaces mutualisés (chambre d'amis, salle commune et jardin potager)[521]. Un directeur de programme valorise le fait d'avoir déjà réalisé un projet en « habitat participatif », à proximité du projet de Bongraine, comme une innovation au même titre que d'autres procédés techniques, dans une logique de distinction et d'expérimentation :

> « Dès qu'il y a un truc un peu différent, on va essayer de le tester, c'est comme ça qu'on a fait un Synergia, comme ça qu'on a fait de l'habitat participatif, c'est comme ça qu'on a fait de l'habitat intergénérationnel, c'est comme ça qu'on a fait de l'ossature bois, c'est comme ça qu'on fait du bois paille, c'est comme ça qu'on s'est mis à explorer les volumes capables, etc. et qu'on va continuer à faire d'autres choses. »
> Entretien avec Michael M., directeur de programmes chez Eole Développement.

Ces innovations seraient notamment rendues possibles grâce à la souplesse permise par la petite taille de l'entreprise Eole Développement.

---

[520] D'après l'exploration des produits immobiliers affichés sur le site de Loire et Pierre Immobilier et en particulier la section du site dédiée à la promotion indique des « programmes », en juin 2024.
[521] Eole Développement, brochure, publiée en juin 2014.

3.1.2. Faire de la « maîtrise d'usage » un produit : la stratégie d'Horizon Groupe

Certains promoteurs ne revendiquent aucune démarche « d'habitat participatif » mais font référence à l'intégration d'une « maîtrise d'usage » dans leurs projets. C'est alors la possibilité de mettre en avant des produits « sur mesure » qui est valorisée.

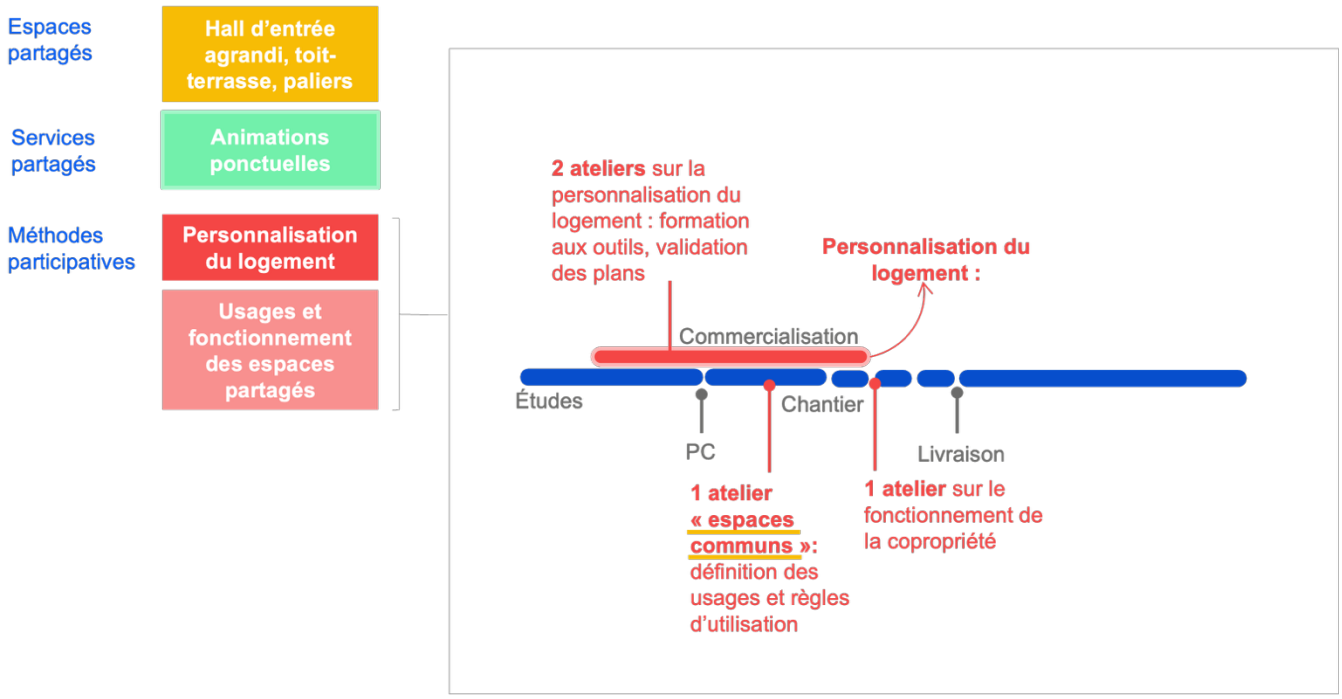
, la stratégie de communication et de marketing de l'entreprise nationale Horizon Groupe est fondée sur le développement d'un immobilier « tourné vers les usages »[522]. Ainsi, en 2022, la description de chaque programme immobilier mis en vente sur le site internet de l'entreprise comprend un encart qui détaille la manière dont les « usages » sont pris en compte à l'échelle de l'opération : y sont mentionnées la présence d'une salle de sport dans le programme, d'une bibliothèque partagée ou parfois simplement la proximité d'un parc public[523]. L'entreprise met plus largement en place une stratégie de communication qui valorise des pratiques professionnelles de promotion différentes[524].

Parmi ses programmes, les projets Rivîle ou le lot 2 à Bongraine sont associés au terme de « maîtrise d'usage » (cf. chapitre 3). Dans ces deux projets, le promoteur fait évoluer ses méthodes de vente pour intégrer les clients davantage en amont de la conception. Dans le programme Rivîle, les futurs usagers des bureaux sont consultés pour concevoir les espaces partagés du programme aux côtés de la maîtrise d'ouvrage (les promoteurs immobiliers) et de la maîtrise d'œuvre (les architectes). Pour le lot 2 du projet de Bongraine, le promoteur prévoit de mettre en œuvre sa marque de « co-création », un procédé expérimental en cours de déploiement à l'échelle du groupe. Les projets associés à cette marque, vendus comme « sur mesure », à rebours d'une production standardisée, reposent sur le fait d'associer les acquéreurs à l'élaboration de leur logement, avant le dépôt du permis de construire[525]. Avec l'aide d'outils de conception et d'un architecte conseiller, les acheteurs peuvent choisir le « volume » de leur logement (la surface, l'exposition, l'étage), y ajouter certaines options (balcon, parking, loggia ou menuiserie), puis décider du plan intérieur du logement (disposition des pièces, localisation des ouvertures, aménagement). Cette démarche a un coût, intégré au prix du logement, mais aussi apparaissant sous la forme de « prestations complémentaires ». Par exemple, l'ajout de surface vitrée coûte 800 euros par mètre carré supplémentaire tandis que l'option « jardin d'hiver » est estimée à 10 000 euros minimum[526]. Ce processus est d'abord individuel puisque chaque ménage est confronté à des options qu'il choisit selon ses propres contraintes et envies. Si la personnalisation des logements est primordiale, ce

[522] Entretien avec Maéva S., directrice de programme au sein de l'agence de Bordeaux de Horizon Groupe, réalisé en novembre 2022 en visio.
[523] Site internet d'Horizon Groupe, consulté en 2022.
[524] Site internet d'Horizon Groupe, consulté en juin 2024.
[525] Dans la vente classique d'un logement de la promotion neuve, le client propriétaire occupant achète un logement fictif sur plan, plusieurs années avant d'y habiter effectivement, alors que le logement n'est pas encore construit ou est en cours de construction. Si les promoteurs prévoient tous une démarche d'accompagnement de l'acquéreur entre la signature et l'emménagement, la démarche dite de personnalisation est présentée comme un accompagnement intensif du client, du premier contact commercial jusqu'à la livraison du bâtiment.
[526] Horizon Groupe, support de présentation « Co-création by Horizon Groupe, Jeudi Meet up », 33 p.

procédé de « co-création » prévoit aussi d'intégrer systématiquement une proposition « d'espaces partagés » dans la résidence (hall d'entrée agrandi d'une soixantaine de mètres carrés et toit-terrasse) et l'organisation d'ateliers en amont de la livraison pour en définir les « règles d'utilisation et de gestion »[527] (Figure 5.5.).

Figure 5.5. – Une variété des dispositifs participatifs : des offres immobilières hybrides. L'exemple de la marque « co-création » du promoteur Horizon Groupe.



Dans l'offre de Horizon Groupe pour Bongraine, le produit « co-création » du promoteur est ainsi décrit comme un « concept » qui repose sur un point de départ : « travailler sur le bâtiment initial qui tel un Rubik's Cube, offre une multitude de possibilités aux futurs pré-acquéreurs ». L'immeuble est donc présenté comme un ensemble de produits personnalisés, plus qu'ancré dans une démarche de gestion ou de gouvernance commune. Une dimension collective peut pourtant y être associée, consistant à « construire une communauté habitante » ou une « communauté de voisins ». Ce terme correspond à un idéal théorique de collectif harmonieux et pas nécessairement créé dans une perspective participative. Il s'agit d'abord de constituer ce collectif afin de garantir de bonnes relations de voisinage.

Le développement de ce type de produit suscite l'adhésion de certain·es salarié·es de l'entreprise de promotion, qui valorisent l'attention portée aux habitant·es et à la qualité du logement. Ainsi, Maéva S., spécialisée dans l'audit et le contrôle de gestion après des études de commerces, a travaillé chez un grand promoteur national. Elle y découvre la promotion

[527] Horizon Groupe, support de présentation « Co-création by Horizon Groupe, Jeudi Meet up », 33 p.

immobilière et devient une « opérationnelle ». Après sept ans au sein d'un grand groupe national de promotion, elle raconte comment elle a choisi l'entreprise de promotion Horizon Groupe :

> « J'étais lassée du grand groupe. C'est hyper siloté. Je voulais revenir un peu à l'essentiel et c'est ce que proposait Horizon Groupe avec un ADN bien marqué où tu penses à l'habitant, au logement et pas à… et pas juste du rendement quoi enfin. Donc du coup, c'est pour ça que je me suis retrouvée chez Horizon Groupe. Je voulais une échelle aussi beaucoup plus petite que ce que j'avais pu connaître. »
> Entretien avec Maéva S., directrice de programme au sein de l'agence de Bordeaux de Horizon Groupe, réalisé en novembre 2022.

Par ailleurs, ce type de produit est rattaché à un marché relativement réduit, notamment parce qu'il dépend des collectivités. La rencontre entre des produits immobiliers et des demandes publiques en faveur de l'écologie ou de la participation est donc qualifiée de véritable « aubaine » par certains promoteurs :

> « Pour Floirac, par exemple, la ville est très axée justement « concertation riverains ». Je crois que c'est la première ville à avoir mis à disposition, ou en tout cas en Aquitaine, une salle justement pour que les riverains puissent se… mince… se lier, etc. Donc il y avait vraiment une volonté de la collectivité et du coup, là par exemple, c'était une aubaine pour nous que de développer… On avait déjà pas mal échangé en fait avec [l'architecte associé à la marque « co-création » de Horizon Groupe], c'était quelque chose qui trottait pas mal dans la tête de l'ancien président. Là, c'était l'aubaine en fait ! Parce qu'eux, ils sont vachement concertation avec les habitants, l'habitant au cœur de son usage, de son habitat et cetera. Donc leur proposer un bâtiment qui peut évoluer parce que le client… Enfin l'habitant, va décider de mettre son séjour à l'est plutôt qu'à l'ouest, clairement, ça change toute la façade du projet quoi ! Donc ça veut dire que lui il est quand même plutôt enclin à accepter ce genre de modifications et que et du coup, ça marche bien ! Le discours leur a plu et ils n'ont pas eu peur de partir avec ce concept-là ».
> Entretien avec Maéva S., directrice de programme au sein de l'agence de Bordeaux de Horizon Groupe, réalisé en novembre 2022.

Ainsi, le premier projet qui a permis de concrétiser la marque « co-création » du promoteur Horizon Groupe est localisé dans une collectivité sensible aux démarches de concertation, susceptible de délivrer un permis de construire et de s'engager dans une forme d'expérimentation immobilière. Dans le cas d'un autre projet, le promoteur Horizon Groupe a identifié une mairie et un aménageur sensibles aux enjeux écologiques, pour valoriser des procédés innovants en matière de construction :

> « Pour Biganos, l'aménageur Aquitanis… Le maire, c'est pareil, il porte vraiment l'utilisation des matériaux biosourcés. Il est à fond dans la décarbonisation. Donc ça s'y prêtait. Nous, on avait investi… Enfin Horizon Groupe avait réalisé l'usine de briques de terre crue. Enfin voilà, ça marchait complètement quoi ! On aurait pu ne pas proposer de briques de terre crue et juste proposer des murs en ossature bois. Bon ben non, tu vois ! »
> Entretien avec Maéva S., directrice de programme au sein de l'agence de Bordeaux de Horizon Groupe.

La possibilité de standardiser et de développer massivement ce type d'offres s'avère *a priori* plutôt faible. Il s'agit plutôt d'expérimenter ou de répliquer certains projets-prototypes. C'est ce que permet le programme Bongraine, dont le cahier des charges est compatible avec les projets précédemment cités :

> « Sinon voilà ce qu'on va proposer sur ce site-là. Aytré, voilà le cahier des charges correspond bien à ce qu'on a su faire sur Floirac, ce qu'on est en train de faire sur Biganos… Ça marche bien. Sur [un autre projet immobilier développé par l'agence bordelaise de Horizon Groupe], voilà, je t'ai dit… Il n'y avait pas vraiment de… il n'y avait pas tout ce sens-là mais souvent c'est la volonté de la collectivité, de l'aménageur, et on arrive à se dire « tiens, on a une idée, on va pouvoir la mettre en place dans telle ou telle commune, quoi ». Entretien avec Maéva S., directrice de programme au sein de l'agence de Bordeaux de Horizon Groupe.

La convergence entre contexte politique et « concepts » déployés par le promoteur se retrouve au sein de l'entreprise de promotion rochelaise Eole Développement. Le directeur de projet, en charge du projet Bongraine chez Eole Développement, y voit l'occasion de faire une synthèse de toutes les expérimentations déjà testées[528].

Pour certains promoteurs comme Horizon Groupe, proposer des produits immobiliers de niche alimente une stratégie de différenciation dans le paysage de la promotion locale et nationale. Comme le montrent des travaux sur les transformations de la promotion immobilière au Québec (Gaudreau, Houle et Fauveaud, 2021), certains promoteurs développent des produits de plus en plus spécifiques, associés à un style de vie et une clientèle ciblés, en centrant le cœur de leur activité non plus sur la construction mais sur la conception en amont de produits et leur gestion en aval. Ces produits permettent de développer de nouveaux marchés, en s'implantant dans certaines collectivités, en atteignant de nouveaux types de clientèles. Comme d'autres niches de marchés (Casier, 2023b ; Gaudreau, 2020 ; Revington, 2021), cette logique de diversification via une « spécialisation en niches » permet également de prévenir la baisse des prix et de limiter la concurrence.

[528] Entretien avec Mickaël M., directeur de programme chez Eole Développement, réalisé en septembre 2021, à La Rochelle.

3.2. Quelle(s) demande(s) habitante(s) ? Construire la justification de la demande

Alors que plusieurs travaux montrent que les promoteurs fonctionnent selon une logique de l'offre, qui contribue *in fine* à créer sa propre demande (Charmes, 2011 ; Le Goix, 2003 ; Trouillard, 2014b), les produits immobiliers analysés (ré)interrogent le rapport des promoteurs aux besoins résidentiels des ménages.

Dans les dossiers des promoteurs, des arguments visant à démontrer l'existence d'une « demande habitante » en matière de participation ou de partage sont paradoxalement peu présents dans les réponses aux appels d'offres. En écho aux croyances sociales des aménageurs (cf. chapitre 4), les offres semblent reposer sur des constats qui seraient partagés par tous, comme dans la réponse à un lot sur l'Ile de Nantes où le promoteur annonce : « il est scientifiquement prouvé aujourd'hui que ceux qui vivent entourés de liens sociaux riches dans un quartier qu'ils affectionnent, vivent en meilleure santé et plus longtemps » sans préciser de références particulières.

Toutefois les promoteurs justifient parfois la demande habitante à laquelle ils affirment vouloir répondre en s'appuyant sur certaines sources.

3.2.1. Des sondages et des études pour conforter la « demande »

L'objectivation d'une demande habitante repose en partie sur des sondages et des études de marché ponctuelles, qui viennent conforter les croyances des professionnel·les et l'émergence de ce marché de niche.

Les promoteurs mobilisent notamment des sondages ou des enquêtes généralistes sur les « préférences » ou les « aspirations » des Français en matière de logement, commandés par des représentant de la profession à des instituts spécialisés. Ainsi, en 2019, l'Observatoire Société & Consommation (Obsoco), une « société d'études et de conseil en stratégie »[529] réalise une enquête portant sur les « aspirations des Français sur l'habiter mieux » pour le compte de Somfy, Nexity et CDC Habitat. Cette enquête est réalisée auprès d'un échantillon de presque 4000 personnes, censément représentatif de la population française en 2018[530]. D'après celle-ci, 4 Français sur 10 aspirent à davantage de moments de partage et de convivialité avec leurs voisins ; 33% souhaitent pouvoir bénéficier d'équipements et de services mutualisés ; 84% se disent prêts à mutualiser au moins un type de services. Dans l'étude, des « modes d'habiter alternatifs » sont identifiés et porteraient sur l'adoption de certains comportements écoresponsables - l'autonomie énergétique, la mutualisation des ressources mais aussi sur la recherche d'un « cadre de vie alternatif » (en termes de climat, nature, rythme de vie, ville et insécurité). Le cabinet qui réalise l'étude élabore une typologie des rapports à l'habitat de la population française. Il distingue d'une part deux types qui

[529] D'après leur site internet, consulté en juillet 2024 : https://lobsoco.com/a-propos/

[530] Quotas selon les critères de sexe, âge, catégorie socio-professionnelle, région de résidence et taille de l'agglomération de résidence.

ne sont pas attirés par des « modes d'habiter alternatifs » : les « conservateurs » (plus âgés, moins diplômés mais plus aisés que le reste de la population) et les « réfractaires » (qui vivent davantage dans des maisons individuelles, qui sont moins enclins à déménager, davantage situés à l'extrême gauche et moins intéressés par les équipements numériques de la maison). De l'autre côté, se dégageraient le type « autosuffisant, en recherche d'autonomie énergétique et alimentaire » (vivant en communes rurales, propriétaires d'une maison), et les types « innovant » et collaboratif » :

> L'habiter innovant : « 13% des Français sont favorables à l'idée de revoir en profondeur les usages et les configurations de l'habitat en explorant l'ensemble des modes d'habiter futurs (collaboratif, connecté, solidaire, productif, participatif et mobile) » – Portrait-robot : « plus d'hommes, plus jeunes, plus urbains, vivent davantage en appartement, forte intensité des usages numériques, aspirent davantage à aller vivre ailleurs ».
> L'habiter « collaboratif » : « 18% des Français sont en quête d'une transposition des pratiques collaboratives et de l'économie du partage au domaine de l'habitat ». – « Portrait-robot : plus de femmes, plus jeunes, plus confrontés aux contraintes de la vie quotidienne, plus confrontés aux nuisances dans leur logement »[531].

L'étude se conclut sur cette typologie vague, sans dresser de préconisations mais en associant la description de chaque type à une rhétorique plus ou moins méliorative, comme en témoignent les intitulés mêmes des différents types. Cette étude, commandée entre autres par le promoteur Nexity, est relayée dans les réseaux professionnels. Elle est notamment citée par La clé des villes Conseils, pour démontrer l'existence d'une demande en « nouveaux usages » dans le logement et les nouveaux quartiers, alors même que l'étude repose sur une évaluation des aspirations dont les conclusions ne penchent pas si clairement en faveur d'une profusion du développement de services dans le logement collectif[532]. De plus, les résultats sont systématiquement agrégés à l'ensemble de l'échantillon, sans que soient précisées les divergences selon la catégorie socio-professionnelle, l'âge, le genre, hormis de manière schématique pour les portraits robots. D'autres sondages, rapports professionnels et documents de « tendance » sont utilisés et produits par les promoteurs. La plupart portent sur les imaginaires et aspirations des « Français » et mobilisent des données prospectives plus que des données sociologiques ou économiques.

Outre les enquêtes et sondages commandés, c'est aussi le travail régulier avec des prestataires s'auto-désignant comme relais d'une demande qui contribuent à nourrir l'idée d'une « demande habitante » justifiant les propositions des promoteurs [533] (cf. chapitre 6). Ces professionnel·les participent à construire un horizon d'attente en termes de « partage », de

---

531 Enquête Obsoco, mars 2019, infographie réalisée par Envies de ville.
532 Par exemple, seuls 29% des interrogés sont prêts à loger dans un habitat collectif plutôt qu'une maison individuelle. Si les promoteurs et consultants relaient l'importance du développement de « nouveaux usages » à partir de l'étude, ce sont avant tout le développement de services de santé et de commerces de proximité qui sont recherchés d'après les résultats de l'enquête (respectivement 71% et 70% des Français intéressés par le développement de ces services) tandis que seuls 22% et 14% sont intéressés par des réseaux sociaux de proximité et des espaces de coworking.
533 Ainsi, des « assistants à maîtrise d'usage » sont identifiés comme des professionnels qui recueillent et relaient la « demande » des habitants : plus besoin alors de consulter directement ces derniers puisque l'AMU peut tout aussi bien transmettre leur voix.

« participation » et de « convivialité » qui serait nouveau, et qui justifierait de développer des offres. Un autre moyen pour les promoteurs de recueillir les besoins des ménages, sans pour autant s'inscrire dans une démarche participative, est le recours à des « panels », (cf. supra, exemple du Phare de l'île), constitués de ménages qui ne seront pas habitant·es des projets concernés, à donner leur avis.

3.2.2. Une « demande » pourtant incertaine

La plupart des promoteurs ignorent si les dispositifs participatifs jouent un rôle particulier au moment de la commercialisation. Motivent-ils le choix de l'acquéreur ? Cela n'est pas assuré. Une responsable de programme d'une entreprise coopérative de promotion régionale, implantée à Saint-Nazaire, commente un produit que l'entreprise commence à développer, nommé « habitat participatif » :

> « Après si tu veux, je n'ai pas le retour commercial pour savoir si ça pèse vraiment dans le choix de l'acquéreur ; je pense quand même que si, il faut quand même qu'il y ait une volonté de mise en…, quelqu'un qui n'a pas envie de rentrer dans ce système-là, il va aller acheter un appartement du centre-ville dans une copro fermée avec un hall d'entrée basta, il vit chez lui. »
> Entretien avec Amandine E.., responsable de programme, Loire et Pierre Immobilier, réalisé en novembre 2021 à Nantes.

Elle fait l'hypothèse que cela importe pour les acheteurs, sans en être assurée. Selon le directeur de programmes d'une petite entreprise de promotion rochelaise, il existe une niche de marché, même si celle-ci demeure limitée, *a fortiori* à la Rochelle, où les marchés de la promotion sont plus restreints qu'à Bordeaux :

> « Et même l'habitat participatif, il y a un champ de recrutement… Il y a une population qui est beaucoup plus importante, c'est facile de recruter pour l'habitat participatif entre guillemets à Bordeaux. (…) elle [une AMU spécialisée dans l'habitat participatif] en fait plein à Bordeaux parce qu'il y a des exemples et parce que petit à petit ça suscite des vocations. Ici ce n'est pas le cas. Et ce que je crains aussi, c'est que ça n'intéresse… Et c'est un peu ce qu'on observe et j'étais content de voir trois jeunes hier… quand même que des vieux quoi et je mets dedans quand je dis vieux. Ce sont des gens qui sont sans enfant, qui n'en ont plus, qui ont quitté le foyer et souvent sans activité, qui sont retraités. Donc c'est leur dernière maison donc ce n'est pas la même dynamique sociale. »
> Entretien avec Michael M., directeur de programmes chez Eole Développement, réalisé en septembre 2021 à La Rochelle.

Tout en soulignant l'écart entre la clientèle potentielle (des personnes âgées et isolées) et les objectifs de peuplement de l'aménageur local (des familles), il précise aussi que, selon lui, la question des espaces partagés peut même être appréhendée comme une difficulté notamment du point de vue du coût :

> « Fabriquer des mètres carrés en plus, c'est comme le photovoltaïque. On va dire que le photovoltaïque, ça devrait être un bien commun. Sauf que personne ne veut le payer. (…) Donc quand nous on met du photovoltaïque sur un bâtiment, on a essayé à un moment donné de dire : « on vous vend » ça a un coût. Mais ils n'en veulent pas, ils ne comprennent pas. Donc là dire, on va mettre un espace supplémentaire, ça pose les questions de qui va le gérer, qu'est-ce qu'on va en faire et comment… qui et comment il va être géré et est-ce que je suis prêt à payer 5000 euros de plus ? »
> Entretien avec Michael M., directeur de programmes chez Eole Développement, réalisé en septembre 2021 à La Rochelle.

Ces offres immobilières auraient aussi pour but de diversifier les types de clientèles des entreprises, même si le marché n'apparaît pas nécessairement important. Elles permettraient de capter des propriétaires occupants, cibles privilégiées des collectivités et des aménageurs locaux, et non des propriétaires investisseurs qui n'auraient pas intérêt à s'impliquer dans ce type de démarche et qui seraient davantage attentifs à la localisation de leur bien, à la typologie et au rendement locatif. Dans la continuité des travaux sur l'habitat participatif qui pointent le profil social des ménages concernés – des ménages de classes moyennes et supérieures, « aventuriers du quotidien » (Bidou-Zachariasen, 1984 ; Vermeersch, 2019) –, ces offres seraient susceptibles d'attirer des ménages sensibles à une attention portée aux relations de voisinage, à l'engagement et la quête de sens, dans le travail comme dans le quotidien domestique, ayant le « goût de l'alternative » (Perrier, 2023) et qui ne se tourneraient pas spontanément vers le logement neuf (Collet, 2012).

Ainsi, un des enjeux de la dimension participative du projet de Bongraine est d'attirer des ménages qui n'auraient pas « acheté dans le neuf » et qui seraient davantage en quête de logements non standardisés, d'après un salarié de La clé des villes Conseils. Dans un document de présentation du produit « co-création » de l'entreprise Horizon Groupe[534] (cf. *supra*), plusieurs arguments sont développés à destination des acquéreurs. Il s'agirait d'un « modèle inspiré du logement participatif mais qui redonne sens au rôle de maître d'ouvrage du promoteur », qui exigerait donc un engagement moins chronophage de la part du ménage acheteur, puisque la présence du promoteur permettrait de sécuriser le portage financier et administratif du projet, à l'inverse des projets en autopromotion. En revanche le ménage acheteur pourrait personnaliser son logement et bénéficier de « logements plus grands/mieux conçus ». Par rapport aux ménages investis dans les programmes en autopromotion initiés dans les années 1970, il s'agirait plutôt ici de capter une clientèle d'aventuriers du quotidien *prudents*, puisque la présence d'un promoteur immobilier maître d'ouvrage permet *a priori* se sécuriser la gestion financière et le risque lié à l'opération immobilière.

[534] Le document, transmis par la directrice de programme en charge du projet, en 2022 est intitulé « Co-création by Horizon Groupe ». Il présente le concept développé par le groupe en une trentaine de diapositives : d'abord l'opération en cours à Floirac, puis les enjeux politiques commerciaux et administratifs de la co-création, ses modalités d'application (outils et ateliers) afin de conclure sur une synthèse du « modèle ».

3.3. Vers une marchandisation de la demande et de la valeur d'usage ?

Dans son offre pour le projet Bongraine le promoteur Horizon Groupe affirme l'importance de la prise en compte de l'usage et de la valeur d'usage dans les processus de production du logement, qu'il définit de la manière suivante :

> « La valeur d'usage correspond à l'utilité du bien par rapport au besoin. Elle est propre à chaque individu, protéiforme et revêt une dimension subjective importante : ce à quoi un individu tient, l'autre n'y tient pas et vice-versa. (…) Dès lors, comment mettre en avant la valeur d'usage d'un logement neuf faces à la standardisation du type (T1, T2, T3, T4, T5) et à la marchandisation d'un produit financier (PINEL) quasi déspatialisé ? Horizon Groupe est convaincu que la création de la valeur d'usage consiste à trouver le juste équilibre entre ce qui ressort de la qualité intrinsèque des logements, de la pratique collective d'un espace et ce qui résulte du désir individuel »
> (Horizon Groupe, offre pour le projet de Bongraine, 2021, p. 13).

Selon ce promoteur, l'attention aux usages permet avant tout d'intégrer les avis des client.e.s en amont de la conception pour « ne pas faire des logements à l'usine sans rien proposer »[535] et se distinguerait de la marchandisation du logement, associée, elle, aux produits résidentiels défiscalisés. Il s'agirait dans le cas du projet de Bongraine de produire le « bon logement », celui adapté aux besoins des ménages[536]. Ainsi, la vente de logements à destination de ménages occupants correspondrait à un segment de marché qui se distingue des logiques de marchandisation du logement – même si du point de vue des promoteurs immobiliers, les logements sont, par essence, des biens marchands.

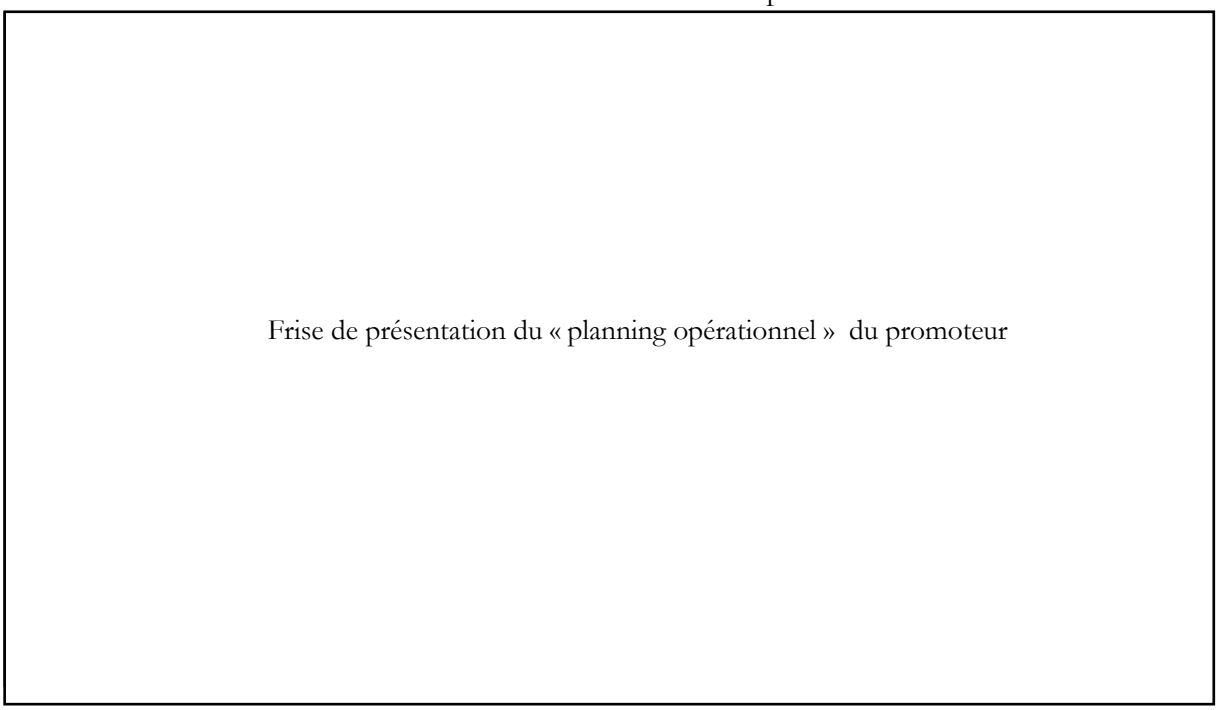
La mise en produit de la demande et de la valeur d'usage va d'abord de pair avec une standardisation des méthodes participatives, qui passe par le recours à des outils spécifiques, digitaux ou organisationnels (cf. chapitre 6). L'optimisation et la formalisation progressive des méthodes visent à rationaliser la mise en œuvre des expérimentations réalisées. Cette standardisation poursuit un objectif crucial pour les promoteurs immobiliers : réduire les incertitudes pour maîtriser le calendrier.

De plus, l'incorporation de dispositifs participatifs dans le processus du projet immobilier peut permettre d'améliorer les pratiques de promotion. D'une part, maîtrise d'usage et personnalisation sont des procédés qui permettent de mieux ajuster offre et demande et se distinguer en offrant du « sur-mesure » dans une industrie standardisée. Identifié comme expert des usages, l'acquéreur est ainsi engagé dans une forme de travail du consommateur (Dujarier, 2014). Si le client participe, c'est pour satisfaire au mieux ses besoins, mais aussi pour ajuster la demande et rationaliser l'offre du promoteur. D'autre part, ces programmes sont des moyens de tester des

[535] Entretien avec Maéva S., directrice de programme au sein de l'agence de Bordeaux de Horizon Groupe, réalisé en novembre 2022.
[536] Cette distinction renvoie à celle opérée par les aménageurs entre propriétaires occupants et propriétaires investisseurs (cf. chapitre 4).

modalités alternatives de commercialisation (bouche-à-oreille, cooptation, appel à manifestation d'intérêt, intégration d'une partie d'un groupe d'habitants déjà constitué) et de s'appuyer sur des clients « relais » ou « moteurs » pour instaurer une dynamique collective. Le « collectif habitant » est ainsi incorporé dans une logique d'optimisation des pratiques de vente. Ainsi, le produit « Co-création » d'Horizon Groupe permettrait d'accélérer la pré-commercialisation pour le promoteur (Figure 5.6.).

Figure 5.6. – « Accélérer l'acte de construire » en associant les acquéreurs.
Source : Horizon Groupe



L'identification précoce de futurs acheteurs permet aux promoteurs de garantir une part de pré-commercialisation de leur projet – afin d'atteindre un seuil permettant de débloquer des financements. Dans le cas du projet Rivîle à Nantes, ce seuil, fixé à 40% des surfaces par les promoteurs, est atteint grâce à l'identification de plusieurs entreprises intéressées, dont Co-echo, en amont du projet et au nom de la « maîtrise d'usage ».

Ce processus de mise en produit des démarches participatives dans le logement, qui passe par une standardisation et une optimisation des méthodes et des espaces pour les incorporer aux pratiques de la promotion immobilière, participe à une marchandisation de la valeur d'usage du logement. Ainsi, la logique participative est intégrée dans le vocabulaire mais aussi les pratiques de marché : co-concevoir les plans de logement permet une meilleure adaptation du « produit logement », entre offre et demande ; tenter de constituer un groupe d'habitant·es permet de diminuer les frais de commercialisation.

Conclusion

Exigences formelles ou incitations, les attentes publiques jouent un rôle important dans la construction des offres immobilières étudiées. Les « espaces partagés » peuvent être utilisés comme des gages spatiaux et des arguments tangibles de négociation : ils relèvent d'un objet symbole qui matérialise des récits dans une offre immobilière distinctive, à la convergence entre attentes publiques et stratégies de développement des entreprises de promotion.

Aménageurs et promoteurs partagent la volonté de revaloriser l'image du logement collectif et de promouvoir des opérations résidentielles denses et néanmoins désirables pour les ménages acheteurs. Face au logement collectif décrié comme trop dense, trop petit, vecteur de tensions de voisinage du fait de la cohabitation rapprochée, associé à des représentations historiques négatives, l'intégration d'espaces partagés sert une rhétorique de la « densité heureuse », pour reprendre les termes de l'ancienne ministre du Logement Emmanuelle Wargon. Cette stratégie d'intégration va de pair avec un soutien des marchés immobiliers dédiés à des produits résidentiels collectifs. Si la participation des habitant.es à la conception et la gestion des logements collectifs de la promotion est rarement associée à un objectif d'émancipation politique et d'*empowerment* des habitant·es, les « espaces partagés » sont érigés en réponse immobilière à des enjeux sociaux et politiques (amélioration des relations de voisinage et du lien social, économie des ressources et des moyens, démocratie de proximité) par les aménageurs comme par les promoteurs.

La contextualisation de ces offres immobilières distinctives au regard des produits et des stratégies de développement des entreprises étudiées permet également de mettre en lumière les ressorts marchands et professionnels de leur émergence.

À l'initiative de promoteurs aux profils variés, les programmes immobiliers décrits dans ce chapitre répondent d'abord à une demande publique avant d'être articulés à une réflexion des promoteurs autour de la « demande habitante ». Ainsi, la production d'offres d'« habitat participatif » ou intégrant de la « maîtrise d'usage » s'inscrit dans des stratégies d'entreprise : différenciation contingente pour remporter un projet mais aussi diversification de certains produits voire, de façon plus marginale, spécialisation alternative. Ces offres immobilières distinctives sont l'occasion, pour certains promoteurs, de faire converger des intérêts qui leurs sont propres (extension, diversification et sécurisation de marchés, renouvellement des pratiques professionnelles) avec les attentes publiques. Une offre distinctive émerge, vitrine de la « bonne » promotion immobilière et révélatrice de l'incorporation d'une morale de la participation et du « partage » dans le capitalisme immobilier.

Les « espaces partagés » font partie de programmes immobiliers qui génèrent et reposent sur une ingénierie professionnelle, consacrée à la mise en œuvre, l'accompagnement et parfois la gestion de ces offres. Les promoteurs confient des missions spécifiques à des professionnels intermédiaires – consultants ou « assistants à maîtrise d'usage – pour qui ces activités représentent des marchés supplémentaires. Les produits immobiliers de niche étudiés participent et dépendent

d'une extension de sous-marchés de prestations de services associés. La standardisation des méthodes participatives s'explique aussi par le recours à des professionnels intermédiaires qualifiés d'assistants à maîtrise d'usage (AMU). Présents dans quasiment tous les projets étudiés, ces professionnels vendent des méthodes qui varient selon les budgets alloués, les sujets abordés et la temporalité des dispositifs participatifs. Dans le cas du « marché de la démocratie participative », l'analyse des « dispositifs participatifs » pointe aussi un processus de standardisation, qui va de pair avec une dépolitisation des outils et une marchandisation des services et des professionnels concernés (Mazeaud et Nonjon, 2018). Des processus analogues sont à l'œuvre dans la production des « espaces partagés ».

Chapitre 6. L'ingénierie du « partage » : une nébuleuse professionnelle pour accompagner la production de dispositifs spatiaux

Introduction

Dans l'analyse du processus de production des offres immobilières distinctives avec des « espaces partagés », des prestataires privés sont sollicités et intégrés aux équipes des promoteurs immobiliers (parfois dès le concours, parfois plus tardivement) afin d'apporter une expertise. Si les dispositifs décrits (espaces partagés, services résidentiels, démarches dites participatives dans le logement et l'immeuble) sont d'abord des signes au moment des concours, gages de participation et d'innovation dans la production du logement collectif, ils sont saisis par ces différents prestataires privés qui embrassent cette injonction au partage. Ces derniers s'engagent alors activement – en réponse aux attentes des acteurs publics et de manière proactive – dans une dynamique de prescription du partage, différenciée selon les champs professionnels concernés. Derrière le terme polysémique de partage[537] (cf. chapitre 1), différentes acceptions sont retenues par les prestataires étudiés : mutualisation, cohabitation de voisinage harmonieuse, participation habitante et citoyenne.

Le présent chapitre vise à montrer le développement de marchés d'ingénierie privée autour de la mise en œuvre et de l'accompagnement des offres immobilières distinctives décrites dans le précédent chapitre (cf. chapitre 5), que j'appelle « l'ingénierie du partage ». Cette dernière est marquée par une grande diversité. La plupart des experts de ce domaine travaillent pour des aménageurs et des collectivités et pour des maîtres d'ouvrage privés, promoteurs et bailleurs sociaux. Cette nébuleuse[538] professionnelle recouvre des champs professionnels variés (expertise juridique, urbanisme et architecture, communication ou management de projet) et des organisations de statuts divers (indépendant, entreprise avec un petit nombre de salariés ou associations). Il est toutefois intéressant de regrouper ces professionnels sous un même intitulé

[537] La définition donnée précédemment de la notion de « partage » souligne l'ambivalence de la notion : ce terme renvoie à des enjeux de montages juridiques et économiques pour optimiser les espaces et leurs usages dans l'immeuble – il s'agit alors de mutualiser pour rentabiliser ce qui est produit – mais aussi à la mise en place d'espaces et services présentés comme des « communs » de la future résidence, au service d'une dynamique collective et participative qu'il faudrait insuffler aux futurs habitants.

[538] M. Nonjon et A. Mazeaud parlent de « nébuleuse participative », plus que de profession, pour désigner les professionnels qui interviennent sur le créneau de la participation : ils présentent des profils variés et proposent une grande diversité des prestations, d'activités et d'outils tout en étant engagés dans une légitimation commune de leur nécessité sociale (Mazeaud et Nonjon, 2018). Le terme de « nébuleuse » est utilisé par C. Topalov lorsqu'il analyse ce qu'il appelle la « nébuleuse réformatrice » durant la Belle Époque (Topalov, 1999). Il utilise ce terme pour englober les personnalités mais aussi les lieux et les réseaux qui adhèrent à la « réforme » comme projet de transformation de la société.

puisque ce sont ceux qui contribuent, au sein de d'équipes pléthoriques, à mettre en œuvre, anticiper et prescrire le *partage* dans les ensembles immobiliers.

Mes réflexions à ce sujet s'inscrivent dans la continuité des travaux de B. Leclercq sur le marché du « vivre-ensemble ». Le chercheur étudie les intermédiaires privés chargés des relations avec les locataires et du développement social de quartiers d'habitat social, (Leclercq, 2021). Je me réfère aussi à la recherche de A. Mazeaud et M. Nonjon sur le marché « de la démocratie participative » (Mazeaud et Nonjon, 2018). Comme ces auteur.es, je m'intéresse à des intermédiaires, en tension entre commande publique, intérêts d'opérateurs immobiliers et bénéficiaires particuliers. Ces prestataires privés, qui anticipent et prescrivent le fonctionnement et la gestion des ensembles immobiliers comprenant des dispositifs partagés, sont financés majoritairement par les promoteurs et à la marge par les aménageurs. S'ils répondent à une demande publique et privée, cette ingénierie construit aussi en partie sa propre demande : elle participe à la construction d'un discours selon lequel « ça ne marche pas tout seul » et qu'il faut pouvoir « organiser le vivre ensemble » dans ces nouveaux quartiers d'habitation. Cette logique de l'offre et ces normes leur permettent de développer des produits et des services spécifiques, s'inscrivant dans une économie fragile.

Mon analyse portera sur des entreprises impliquées dans les programmes immobiliers des ZAC de l'Ile de Nantes et de Bongraine : d'une part des AMO intervenant en amont des projets – consultants et experts ; d'autre part des prestataires accompagnateurs intervenant davantage en aval – comme « assistance à maîtrise d'usage » ou animateur de certains espaces. Je m'appuie sur des entretiens auprès de professionnels occupant différentes fonctions au sein de ces entreprises. J'ai aussi observé les pratiques de ces acteurs, lors de réunions de travail et d'animation d'ateliers ou de visites commentées auprès de (futur·es) habitant·es, ce qui permet d'identifier les pratiques et rationalités des différentes entreprises. Une majorité des matériaux mobilisés pour ce chapitre sur le terrain nantais provient des programmes immobiliers sur l'Ile de Nantes mais aussi d'autres projets situés dans l'agglomération, compte tenu de la temporalité plus avancée de ces projets par rapport au terrain rochelais. Les deux cas d'étude ont été complétés à la marge par l'étude de professionnels aux activités similaires qui interviennent au niveau national, très présents dans l'inventaire national (cf. chapitre 3), *via* des entretiens et une analyse documentaire des sites internet et de la documentation professionnelle des entreprises concernées.

Dans un premier temps, ce chapitre porte sur la structuration d'une demande publique de la part des aménageurs en faveur d'une anticipation du fonctionnement des ensembles immobiliers, dès l'amont du projet, demande déléguée aux promoteurs puis à des prestataires privés (1). Je présente ensuite les types de prestataires qui y répondent et qui contribuent aussi à structurer des offres (2) et *in fine* des marchés de l'ingénierie du partage dans le logement collectif des quartiers neufs (3).

1. Accompagner la mise en œuvre et anticiper la gestion : une commande partiellement transférée à une ingénierie du « partage »

1.1. De nombreux prestataires privés qui accompagnent le « partage » dans les offres étudiées

Les aménageurs publics et les promoteurs étudiés sur les deux terrains ont recours à des prestataires privés multiples (cf. chapitres 4 et 5). Au moment de l'élaboration et de la mise en œuvre des programmes immobiliers décrits précédemment, des entreprises ou des associations, qualifiées d'assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO), d'assistants à maîtrise d'usage (AMU) ou encore de entreprises partenaires (gestionnaires ou futurs exploitants) sont présentes aux côtés des promoteurs, et participent à qualifier des offres distinctives (Tableau 6.1.).

Présentés comme des spécialistes du montage immobilier, de la mise en œuvre, de l'accompagnement du « partage » et des usages, certains sont mêmes assignés à des domaines d'activité très spécialisés : accompagnateur professionnel d'habitat participatif (Ecolien, L'élan participatif) ou de jardins potagers partagés (Votre parcelle vivante). Ces prestataires[539] sont sollicités pour organiser la participation des futur·es habitant·es et le fonctionnement de l'ensemble immobilier, et notamment pour prendre en charge la conception, programmation et l'anticipation de la gestion des dispositifs prévus.

[539] Dans le cas de programmes immobiliers où une partie des logements est prévue en « habitat participatif », de futurs habitants peuvent être d'ores et déjà identifiés et associés, comme dans le programme Puzzle. Cependant, dans la plupart des cas, ce ne sont pas directement les futurs habitants ou entreprises qui vont travailler dans le programme qui sont associés en amont, mais des prestataires professionnels.

Tableau 6.1. – De nombreux prestataires autour des promoteurs : composition des groupements de promotion à Nantes et La Rochelle

Source : offres en réponse aux consultations des aménageurs à Nantes et à La Rochelle, complétées par des entretiens (annexe 2). Les entreprises indiquées en italique ont été rajoutées après l'offre, au cours de la conception du projet.

Lot et nom du programme, opérateurs immobiliers	**Assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO)**	**Assistants à maîtrise d'usage (AMU)**	**Autres partenaires**
Secteur de la Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes			
Lot N1 « Rivîle » 2018 Horizon Groupe, promoteur national	- 1 AMO « développement durable et « éco-conception » - JBD Conseils	- Association Rivîle, créée ex nihilo pour le projet par l'entreprise de communication et de concertation Co-echo	
Lot N3 « Panoramik » 2019 Folignon promoteur national	- 1 AMO développement durable	*- Votre parcelle vivante, animateur du potager partagé*	*- Syndic Cabinet Bassemont & Richet*
Lot N4 « Puzzle » 2020 CoopCommuna, coopérative de promotion	- Une association d'accompagnement des ménages pour des projets de rénovation, construction *- Villéo Expertise, géomètre expert et AMO sur le montage juridique du programme*	*- Écolien, accompagnement de la conception de l'habitat participatif*	- Les Coquelicots, collectif de futur·es habitant·es pour la partie du projet dédiée à « l'habitat participatif » *- Syndic Cabinet Bassemont & Richet*
Lot N2 « Le Phare de l'île » 2019 Osmose Groupe Immo, grand promoteur national		*- Écolien, pour l'animation de quelques ateliers sur les usages des espaces communs*	
Lot N5 « Harmonîle » 2022 Nantéa Promotion, promoteur régional		- Agence Co-echo, pour animer une démarche de maîtrise d'usage - Écolien, pour accompagner la partie « habitat participatif » du programme Votre parcelle vivante, « coach jardins potagers »	Cabinet Dupontoix, gestionnaire de la résidence senior et syndic

Lot et nom du programme, opérateurs immobiliers	**Assistants à maîtrise d'ouvrage (AMO)**	**Assistants à maîtrise d'usage (AMU)**	**Autres partenaires**
ZAC de Bongraine			
Consultation commune de la phase 1 afin de choisir trois entreprises de promotion[540]			
Horizon Groupe	- 1 AMO Bâtiment Durable Nouvelle Aquitaine - 1 AMO architecture végétale - 1 AMO (non identifié) sur les matériaux biosourcés - 1 AMO (non identifié) sur les « espaces communs » - 1 AMO (non identifié) d'aide à la livraison	- Lien noué	Avocat, « conseils juridiques » pour travailler sur le « montage juridique fiable et innovant »
Loire et Pierre Immobilier	- 1 AMO spécialisé en habitat participatif (non identifié)	- 1 AMU pour « accompagner les résidents après la livraison » (non identifié)	
Éole Développement	- Bureau d'études techniques intégré à l'entreprise de promotion - Designer en permaculture, créateur de nos espaces verts et jardins partagés - Spécialiste en photovoltaïque	- 1 AMU « animateur de nos projets d'habitat participatif »	
Une fois les lots immobiliers répartis entre les opérateurs immobiliers sélectionnés			
Lot 1 2026 Loire et Pierre Immobilier et Logis Coopéa		- L'élan participatif, pour accompagner le projet d'habitat participatif	
Lot 2 2026 Horizon Groupe et Éole Développement		- L'élan participatif - Entente Nature	

[540] Dans le cas du projet de Bongraine, l'écart entre les propositions initiales des promoteurs et la mise en œuvre opérationnelle des opérations immobilières est important, puisque contrairement à ce qu'on observe dans le cas nantais, il n'y a pas de fiche de lot précise, La constitution de lots en tant que tels et la répartition des promoteurs entre les différents « lots immobiliers » n'a lieu que dans un second temps, après leur sélection. À Aytré, des promoteurs évoquent le recours possible à des AMO ou des AMU, sans toujours identifier des entreprises spécifiques. Les partenaires évoqués par les promoteurs dans leurs offres ne sont donc pas ceux qui travaillent effectivement sur les opérations immobilières en cours d'élaboration.

1.2. De l'intérêt pour la gestion : l'après livraison comme nouveau champ d'intervention et d'études urbaines ?

Aménageurs et promoteurs interviennent habituellement tout au long de la conception et de la construction puis quittent le projet une fois celui-ci livré. Si le temps après la livraison de l'opération immobilière ou du quartier ne les concerne *a priori* plus, ils tendent pourtant désormais à développer des activités de gestion. Ces acteurs sont ainsi soumis à la montée en puissance des enjeux environnementaux dans la production urbaine qui questionne les logiques de gestion dès la conception (Grudet, Macaire et Roudil, 2017) mais aussi à un contexte d'austérité budgétaire qui a une incidence sur les modalités d'intervention de la puissance publique (cf. chapitre 4 sur les équipements privés).

L'intérêt de certains aménageurs pour la gestion se manifeste par la création de filiales tournées vers l'investissement immobilier et la gestion (Idt, 2015, p. 27) mais également dans les thématiques des rencontres des réseaux professionnels de l'aménagement. 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 »[541]. 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 »[542], qui liste des axes possibles (et souhaitables selon les animateurs de ce réseau) d'évolutions du métier d'aménageur. 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 matière d'ingénierie mais aussi financièrement. L'activité de gestion immobilière n'est pas non plus au cœur du métier des promoteurs immobiliers. 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 (cf. chapitre 5).

La gestion est rarement étudiée comme une activité en tant que telle de la production urbaine (Arab et al., 2020). Le terme est polysémique et peut être employé dans des contextes très variés. Selon la sociologue V. Boussard, qui retrace la sociogenèse de la notion de gestion (Boussard, 2008), il s'agit d'une forme sociale de conduite des organisations, régie par un

---

[541] Dans la présentation du groupe de travail, plusieurs enjeux sont présentés comme étant à l'origine de cet intérêt pour les aménageurs : transition énergétique, apparition de nouveaux services et usages, mutualisation d'espaces et de services, qui « modifient en profondeur la conception, la gestion et le financement des projets, espaces publics et services au sein des projets urbains ». Plusieurs thématiques ont été travaillées, dont entre autres la « mutualisation des équipements et des espaces collectifs » : parkings, espaces de coworking, services urbains mutualisés, etc. La thématique de ce groupe de travail ne perdure pas mais ce souci de la gestion transparaît dans d'autres rencontres et ateliers professionnels. En 2022, un groupe de travail, toujours au sein du même réseau, appelé « nouveaux métiers et nouveaux acteurs » consacre une rencontre à « comment l'aménageur peut travailler la qualité des logements autrement en co-construction, tant avec les citoyens qu'avec les filières amont et aval, pour concilier bas carbone, qualité de vie et satisfaction en phase de gestion ».

[542] 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.

« logos gestionnaire » répondant à trois principes : maîtrise, performance et rationalité. La maîtrise est parfois utilisée comme synonyme de « pilotage », c'est-à-dire que la gestion a pour but d'organiser, contrôler, coordonner. Cette maîtrise vise l'efficacité, c'est-à-dire l'organisation performante basée notamment sur l'optimisation des moyens. Cette maîtrise repose aussi sur une démarche présentée comme scientifique, c'est-à-dire justifiée par des mesures, calculs, analyses, méthodes – répondant donc à une logique rationnelle. Dans les études urbaines, de nombreux travaux documentent cette *logique gestionnaire* comme un révélateur de transformations structurelles de la société et des modes de gouvernement des villes : néolibéralisme, *New Public Management* (Peck et Tickell, 2002 ; Jessop, 2003).

Certains auteurs s'intéressent aux activités de gestion exercées par des professionnels dédiés et portant sur des espaces spécifiques, comme 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 champ de l'habitat, des autrices ont travaillé sur la gestion du logement social, en se focalisant sur les bailleurs sociaux (Demoulin, 2016) ou en analysant l'activité de professionnels mais aussi l'engagement de copropriétaires ou d'habitant.es dans l'administration de l'immeuble privé (Elguezabal, 2015 ; Lefeuvre, 2023 ; Lefeuvre et al., 2023 ; Leone, 2023 ; Schijman, 2019). Toute activité de gestion ne répond pas nécessairement, ou pas complètement, à la logique gestionnaire décrite par V. Boussard. Par exemple, dans le cas du logement social, J. Demoulin souligne la tension entre logique patrimoniale et logique sociale de la gestion, toutes les deux visant à promouvoir de « bonnes pratiques » de l'habiter (Demoulin, 2016).

L'activité de gestion est souvent considérée comme dévalorisée par rapport à la conception et la construction. 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 prise en charge des 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 s'opère entre les métiers de la maîtrise d'ouvrage, avec leurs activités et rhétoriques, et ceux des équipes gestionnaires, les individus exerçant les premiers étant par ailleurs peu formés aux enjeux de gestion. Elle souligne aussi que les projets de rénovation urbaine posent particulièrement la question des conditions (et des coûts) futures de la gestion, dès leur conception (Mille, 2015). Des écrits récents tendent à inscrire ces activités de gestion, de maintenance, d'entretien comme révélatrices d'un paradigme du « prendre soin » et de l'attention portée à l'existant (Denis et Pontille, 2022), notamment dans le cas des « *infrastructures studies* » en France (Denis et Florentin, 2022).

1.3. De l'intérêt pour la phase de « l'après-livraison » dans les quartiers de la Prairie-au-Duc et de Bongraine

La SAMOA et Aquitanis s'interrogent sur le « bon fonctionnement » des quartiers neufs qu'ils conçoivent ou ont conçus. Derrière ce terme faussement neutre de bon « fonctionnement » se

jouent des enjeux techniques de conception et d'aménagement (les espaces ont-ils été bien pensés ?), des enjeux de gestion (les espaces sont-ils et peuvent-ils être bien gérés et entretenus ?) et des enjeux d'animation et d'accompagnement des usages (y-a-t-il une adéquation entre fonctions et usages prévus et pratiques effectives ?). Ce souci du fonctionnement contient une dimension normative, en particulier dans les projets étudiés, érigés en modèles urbains durables et participatifs (cf. chapitre 4). Sur les deux terrains, ces préoccupations proviennent de difficultés rencontrées par les aménageurs, qui sont ensuite intégrées dans les cahiers des charges à destination des promoteurs.

1.3.1. Nantes : susciter de « nouveaux usages » et après ?

L'intérêt de la SAMOA pour les phases « d'après-livraison » a émergé au fur et à mesure de l'avancement du projet de l'Ile de Nantes. Dans les cahiers des charges élaborés entre 2012 et 2016, la SAMOA a d'abord incité les promoteurs à proposer des dispositifs « innovants » et « partagés » (cf. chapitre 4). Alors que sont livrées les premières opérations immobilières, la SAMOA lance en octobre 2016 une étude d'assistance à maîtrise d'ouvrage sur les « nouveaux usages » (cf. chapitres 2 et 4).

> « 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 »[543].

L'objectif, à travers cette étude, est de faire un état des lieux mais aussi d'interroger le devenir et la pérennité de ces usages. Pour l'aménageur, le terme « usages » renvoie ici à une pluralité d'usages identifiés comme « nouveaux » dans les opérations immobilières de l'Ile de Nantes : usages privatifs du logement relatifs à la maîtrise énergétique, la gestion des déchets ; usages de locaux et de services partagés (terrasses, jardins, buanderie, atelier) ; usages liés à des formes spécifiques de logement (habitat participatif, colocation), usages mutualisés entre différents programmes (parking, services de conciergerie)[544]. L'étude menée par La clé des villes Conseils montre que certains dispositifs promis au stade de l'offre par les promoteurs (services et « espaces partagés », dispositifs participatifs de conception) ne sont finalement jamais mis en place, tandis que d'autres soulèvent une interrogation sur la pérennité de leur fonctionnement, dès leur inauguration[545]. En réponse aux demandes de la SAMOA listées dans le cahier des charges, La clé des villes Conseils réalise une analyse des documents opérationnels (permis de construire, plans, contrats) et effectue des

[543] SAMOA, cahier des charges mission AMO Usages, p. 11 du cahier des charges
[544] SAMOA, cahier des charges mission AMO Usages, p. 11 du cahier des charges
[545] La clé des villes Conseils, « Nouveaux usages dans les opérations immobilières de l'Ile de Nantes, document de stratégie et méthode, mars 2018, 186 p.

entretiens avec différents professionnels de la production et de la gestion du logement pendant plusieurs mois pour faire un état des lieux des projets immobiliers sur l'Ile de Nantes[546].

Plus largement, cette étude met l'accent sur la gestion à plusieurs reprises[547] et interroge en particulier le rôle de la SAMOA vis-à-vis du devenir de certains dispositifs collectifs mais privés : stationnement, infrastructure d'énergie, mais aussi d'espaces intérieurs et extérieurs privés partagés, qui induisent de fait une strate supplémentaire de gestion, entre les lots immobiliers privés et les espaces et équipements publics. Dans la conclusion de l'étude, les consultant·es préconisent à l'aménageur de « reprendre la main », pour assurer la pérennité des dispositifs proposés. Cette suggestion est adoptée par l'aménageur. Selon une responsable de pôle à la SAMOA, l'aménageur engage une réflexion en termes de « SAV [service après-vente] de ce qui est conçu », sans pour autant avoir un objectif de substitution ni par rapport à la gestion publique, ni par rapport à la gestion existante privée[548]. Ainsi, dans le cas du développement du secteur République, qui succède à la Prairie-au-Duc, l'aménageur met en place des outils de suivi : les promoteurs candidats doivent remplir un formulaire par type de moyens mis en œuvre, au moment de la conception (« pré-PC »), de la livraison mais aussi un an après la livraison du programme (« N+1 »). Par ailleurs, 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. Plus que la gestion urbaine et immobilière en général, la SAMOA est attentive à l'anticipation de la gestion de certains espaces et services : les espaces et infrastructures, 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, et non de remettre en question les activités ordinaires d'entretien et de maintenance des syndics et bailleurs gestionnaires professionnels.

À partir de 2018, dans les cahiers des charges à destination des promoteurs candidats pour les lots du secteur République, l'aménageur liste plusieurs impératifs de mutualisations : la gestion du stationnement à l'échelle du « bloc » (correspondant à plusieurs programmes distincts, soit environ 6 ou 7 immeubles), l'autoconsommation collective d'électricité au niveau du secteur[549] mais aussi une « contribution à la « mise en usage » du quartier République »[550]. L'aménageur exige des promoteurs une participation financière de 10 euros par mètre carré construit, du fait du contexte spécifique de production d'un quartier *ex nihilo*. Cette participation financière vise à contribuer à la communication autour du projet, à la facilitation de la cohabitation entre nouveaux habitants et

[546] 22 entretiens réalisés en 2017 avec des promoteurs, syndics, notaires, géomètres.

[547] Des gestionnaires professionnels (syndics et bailleurs sociaux) sont intégrés à divers ateliers de travail ; lors de l'atelier professionnel consacré aux « espaces partagés », un temps du déroulé est dédié aux « modalités de gestion de ces espaces » ; en conclusion de l'étude, la coopérative de conseil formule des préconisations sur le rôle que l'aménageur peut jouer par rapport à l'après-livraison

[548] Entretien avec Gwenaëlle T., responsable au sein de la SAMOA, réalisé en juillet 2022.

[549] L'autoconsommation collective est un dispositif technique qui permet de mettre en commun une infrastructure de production d'énergie (ici des panneaux solaires sur les toits du futur quartier, qui répondra ensuite à une partie des besoins en énergie des habitant·es des bâtiments. L'énergie est donc produite et consommée au sein d'un même périmètre, d'où la notion d'autoconsommation.

[550] SAMOA, novembre 2018, Quartier République, Lots A1B, A1c, A1d-1, A2b-1, A2d, Consultation de maîtres d'ouvrage, Programme et conditions de réalisation.

chantiers et 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. Celles-ci exigeraient « l'accompagnement des futurs usagers dans l'appropriation de dispositifs et d'usages nouveaux »[551]. Ces recettes ne sont pas dédiées à un équipement ou une mission prédéfinis par l'aménageur, mais permettent de constituer une réserve financière, susceptible de prendre en charge 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.

1.3.2. À La Rochelle, une préoccupation centrale de l'aménageur pour la gestion urbaine et immobilière

Dès le début de son implication dans la ZAC de Bongraine, l'aménageur manifeste un intérêt pour la gestion future du quartier, activité au cœur de son premier métier[552]. Même si Aquitanis n'est pas le futur bailleur des logements locatifs sociaux de Bongraine, il fait valoir à plusieurs reprises son expérience en matière de gestion locative et de gestion sociale de proximité. Au début des années 2020, il développe également une activité de syndic professionnel de copropriétés qu'il propose au moment de l'appel d'offres lancé par les collectivités locales[553].

Cette préoccupation d'Aquitanis pour la gestion du futur quartier de Bongraine se manifeste à différents niveaux : gestion immobilière et animation d'un futur équipement de quartier, gestion des copropriétés, en tant qu'éventuel futur syndic, mais aussi gestion de proximité et gouvernance à l'échelle du quartier. Concrètement, l'aménageur envisage de participer financièrement à la future structure juridique de gestion collective du quartier ; il envisage aussi d'engager des moyens en termes d'ingénierie professionnelle, au-delà du moment de la livraison du quartier, pour accompagner la mise en place de la gestion de quartier. Toutefois, comme dans le cas nantais, cet engagement est temporaire :

> « C'est ça qui est compliqué. C'est qu'il ne faut pas que ça soit nous, aménageurs, qui soyons présents... tu vois... à la place du syndic. C'est à dire que nous, notre job, c'est vraiment de faire en sorte que les futurs professionnels qui vont accompagner les collectifs habitants soient en mesure de le faire. Et encore une fois, c'est le fait de ne pas penser des dispositifs

551 SAMOA, novembre 2018, Quartier République, Lots A1B, A1c, A1d-1, A2b-1, A2d, Consultation de maîtres d'ouvrage, Programme et conditions de réalisation. Les exemples donnés sont les suivants : bonne maîtrise des performances énergétiques, gestion des déchets et bio-déchets, mutualisation du stationnement, espaces et services partagés à toutes les échelles… ».

552 Aquitanis est initialement bailleur social, office public de l'agglomération bordelaise, avant de développer un pôle dédié à l'aménagement.

553 Le bailleur social aménageur crée une structure professionnelle de syndic de copropriété, Coopairs. En partenariat avec un autre bailleur bordelais, entreprise sociale pour l'habitat, ce nouveau syndic est qualifié de « syndic solidaire de copropriétés ».

qui fonctionnent hyper bien sur le papier, mais quand tu les confrontes à la réalité, c'est complètement à côté de la plaque et infaisable ».
Entretien avec Céline D., cheffe de projet responsable de la ZAC de Bongraine, Aquitanis, réalisé en décembre 2021

L'aménageur anticipe donc les modalités de gestion urbaine et immobilière pour assurer le bon fonctionnement du quartier mais surtout pour passer la main dans un second temps à des professionnels, qui seront les gestionnaires pérennes du quartier.

Par ailleurs, son objectif est de profiter du projet de Bongraine pour expérimenter des modalités participatives de gestion, dans la continuité de projets d'ores et déjà réalisés par Aquitanis[554]. Espaces abandonnés en cours de conception du projet, espaces qui restent vides et qui ne sont pas utilisés par les habitants, espaces non gérés ou charges trop importantes générées par ces fonctions : les écueils repérés dans les projets d'Aquitanis permettraient de lever en partie des difficultés futures, pour expérimenter d'autres manières de faire à Bongraine (cf. chapitre 7).

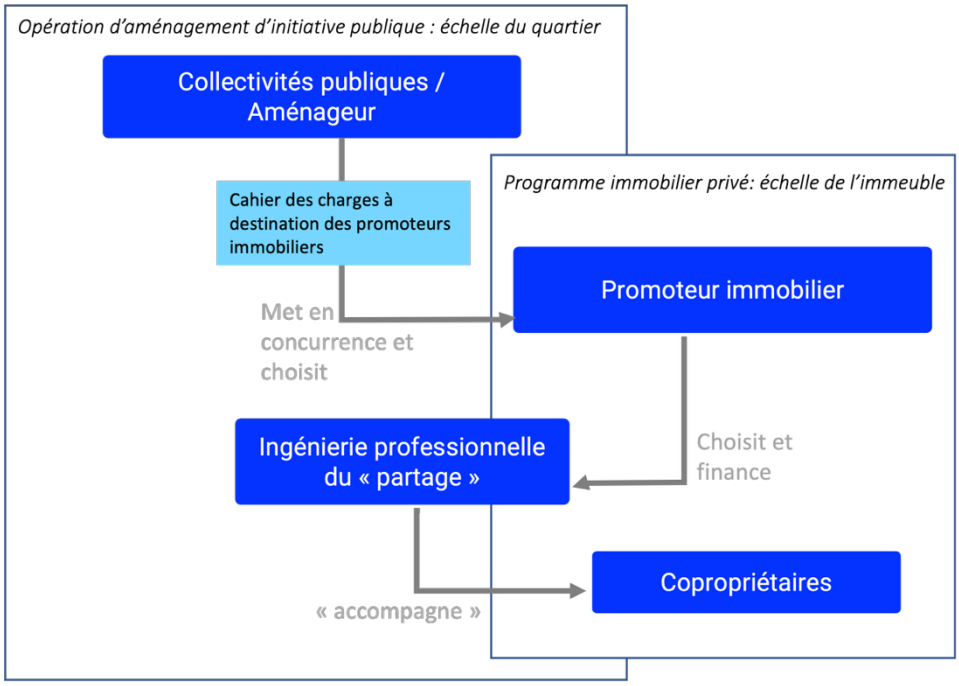
De nouveaux quartiers et programmes immobiliers récemment livrés, produits par la SAMOA et par Aquitanis, ont d'ores et déjà soulevé des difficultés de fonctionnement : complexification de l'organisation ; superposition des strates de gestion (copropriétés, association syndicale libre) ; coûts et charges supplémentaires ; mésusages ou absence d'utilisation. Ces constats, qualifiés parfois d'échecs par les acteurs, amènent les aménageurs et promoteurs à revoir leurs pratiques. Au-delà des enjeux techniques et de conception du projet, une plus grande anticipation de la gestion est considérée comme une réponse possible.

La gestion est utilisée comme un mot valise qui renvoie à des activités très variées, selon les temporalités des projets immobiliers et selon les interlocuteurs. Les sens donnés au mot sont multiples. Les activités placées sous ce terme ont un versant juridique – création des structures de gestion ; économique – construction de modèle d'exploitation de certains espaces et optimisation comptable des charges ; social – animation des sociabilités de voisinage ; technique – organisation de l'entretien et de la maintenance ; politique – gouvernance du quartier. De plus, la réflexion des aménageurs sur la gestion se rapporte tantôt au quartier dans son ensemble, tantôt uniquement aux opérations immobilières, tantôt à certains espaces et services dits « partagés » ne relevant *a priori* pas d'une gestion publique.

Hormis certaines missions réalisées au niveau de la ZAC, le financement de prestataires experts, consultants et accompagnateurs, est majoritairement pris en charge par les promoteurs privés. Ce sont eux qui rémunèrent des prestataires pour qu'ils répondent *in fine* aux demandes formulées et portées initialement par les aménageurs (Figure 6.1.).

[554] Selon la cheffe de projet chez Aquitanis, plusieurs projets récents ont permis à l'organisme d'expérimenter et d'identifier les difficultés de fonctionnement et de gestion de résidences avec des dispositifs partagés (dispositifs participatifs, espaces communs résidentiels) comme la résidence participative Locus Solus à Bordeaux ou le quartier des Sècheries à Bègles.

Figure 6.1. – Une commande transférée aux promoteurs puis à une ingénierie spécialisée
Réalisation : S. Dinh, 2022.



Par exemple, Nina T., chargée de projet chez Co-echo, souligne le lien direct entre l'intervention de l'agence de communication et de concertation et la commande de la SAMOA :

> « Sur l'île de Nantes, je pense que c'est un des territoires – enfin sur lequel on est- le plus avancé sur ces sujets-là. Donc ça va être, c'est parce que dans les cahiers des charges, la SAMOA insiste sur la nécessité de structurer une communauté d'habitants, que les promoteurs font appel à nous.
> Entretien avec Nina T., chargée de projet concertation & maîtrise d'usage chez Co-echo, réalisé en février 2022

Les cahiers des charges des aménageurs jouent donc un rôle explicite « d'appel à compétences » (Biau, 2018)[555], à destination de prestataires aux profils variés.

Dans le secteur Prairie-au-Duc de l'Ile de Nantes, les promoteurs ont une marge de manœuvre pour choisir leurs stratégies et partenaires. En fonction de leurs réseaux professionnels, des partenariats existants ou des suggestions de l'aménageur, ils choisissent des prestataires et proposent des méthodes et dispositifs qui témoignent d'un souci pour l'après-livraison. Le transfert de ce souci de l'après-livraison est plus fortement encadré dans le cas rochelais puisque l'aménageur souhaite mettre en place des prestataires privés mutualisés à l'échelle de la ZAC, pour réaliser des

[555] 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 ».

économies financières mais aussi pour coordonner les différents programmes et missions d'accompagnement réalisées[556].

Puisque les préoccupations des aménageurs concernant la phase suivant la livraison sont transférées aux promoteurs, qui ont eux-mêmes recours à des prestataires privés, l'intermédiation professionnelle se ramifie.

2. L'ingénierie du partage : une nébuleuse professionnelle

Une fois les logements livrés et habités, ce souci du fonctionnement se traduit par la mise en place d'activités d'accompagnement des nouveaux quartiers et immeubles. Qui sont les professionnels qui répondent à ces commandes et œuvrent dans les coulisses du projet immobilier pour (en)cadrer la mise en partage des immeubles à Nantes et à La Rochelle ? Il s'agit ici de préciser les champs professionnels des prestataires qui contribuent à ce que j'appelle « l'ingénierie du partage ». Celle-ci répond à une demande d'accompagnement, d'anticipation de la gestion et d'animation des ensembles immobiliers et des quartiers neufs. Les commandes et attentes des aménageurs, puis des promoteurs, en matière de fonctionnement des espaces produits étant relativement floues, elles donnent lieu à des interprétations variées, et donc à des réponses multiples. L'activité préalable et principale des prestataires privés influe sur le contenu de ces réponses. Anticipation de la gouvernance du quartier, animation et démarche de « mise en usage » ou encore élaboration de modèles d'exploitation de certains espaces et services sont des exemples d'intitulés de missions mises en œuvre par cette ingénierie spécialisée.

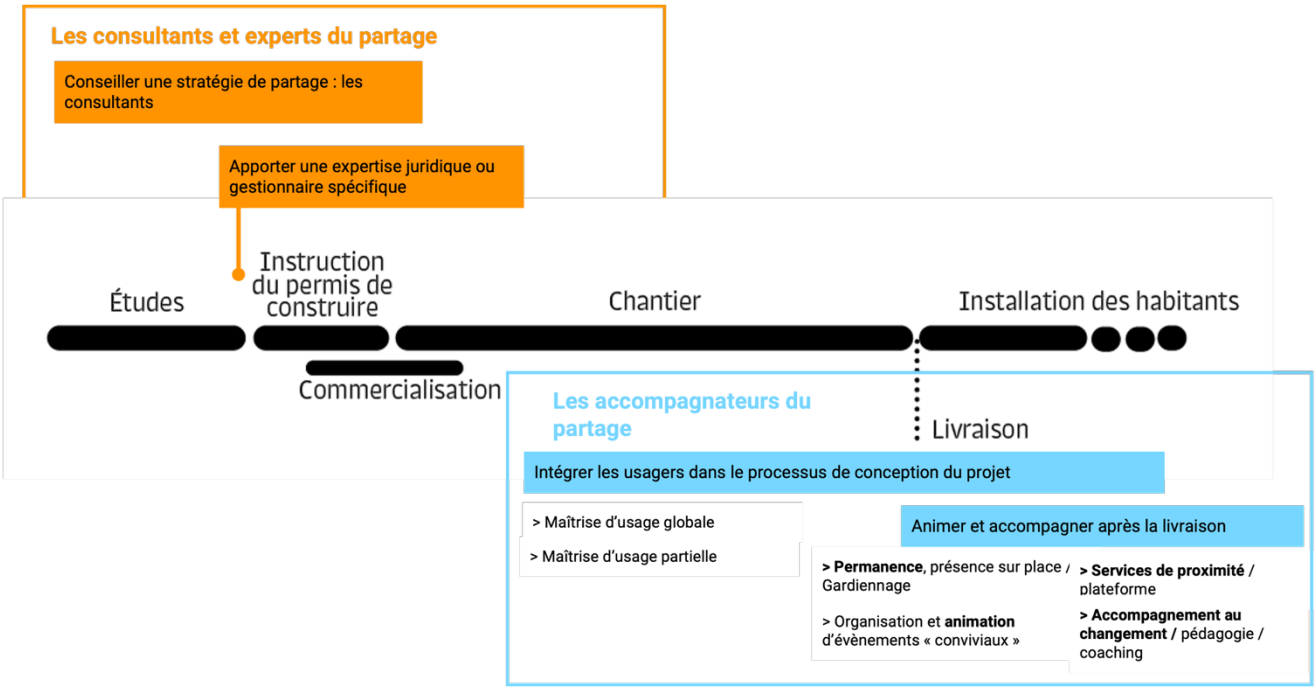
L'attention est ici centrée sur les professionnels qui font du « partage » une dimension importante de leurs activités. Conseil, expertise, accompagnement, durant le processus de conception et après la livraison : ces activités sont la plupart du temps exercées par les professionnels dans le prolongement de leur activité professionnelle préalable, qu'elles complètent sans s'y substituer. Certaines relèvent de champs professionnels structurés qui développent à la marge de nouvelles activités de conseil et d'animation – géomètres et architectes. Pour d'autres, il s'agit d'une extension de leurs activités et compétences – le conseil, l'AMO ou la communication – à de nouveaux sujets (les projets immobiliers, le logement). Plus rarement, des entreprises ou des associations sont créées spécifiquement pour répondre à cette nouvelle demande. Elles élaborent des offres de services qui reposent entièrement sur un marché (émergent) autour de ces projets immobiliers et urbains spécifiques. C'est le cas de L'élan participatif, de Lien noué, Ville & Partage et Le QG de la prairie.

De manière schématique, une division du travail s'opère entre deux types de professionnels qui réalisent des prestations distinctes. D'une part, des consultants apportent une connaissance

[556] Pour cela, si le financement est principalement celui des promoteurs, la rédaction de cahiers des charges pour choisir les prestataires privés est réalisée principalement sous le contrôle de l'aménageur.

technique (juridique, économique, spatiale), stratégique et « théorique » du « partage » ; ce sont majoritairement des prestataires privés n'ayant aucun ou ayant peu de contacts avec les futur·es habitant·es et qui interviennent en amont des projets immobiliers et urbains. D'autre part, des professionnels dits « accompagnateurs » ou « assistants à maîtrise d'usage » sont, eux, au contact direct des (futur·es) habitant·es (Figure 6.2.).

Figure 6.2. – L'ingénierie du partage : une nébuleuse professionnelle et une division des tâches entre consultants et assistants à maîtrise d'usage.
Réalisation : S. Dinh, 2024



2.1. Conseiller et préconiser le partage : les consultants

Prescripteurs de normes et entrepreneurs de méthodes, les consultants contribuent à montrer l'importance de la question de la gestion et des usages.

2.1.1. Consultants en « stratégie urbaine » et en programmation

À l'inverse des consultants de la participation analysés par M. Nonjon, qui présentent une trajectoire allant de la militance à la consultance (Nonjon, 2012), les entreprises de consultance étudiées ne proviennent pas de milieux militants. Les fondateurs de La clé des villes Conseils ont travaillé dans des entreprises de promotion et au sein de structures d'aménagement public. De même, Jean-Baptiste D., de JBD Conseils, a été chef de projet « campus culturel » à la SAMOA, de 2006 à 2011. Ces professionnel·les présentent donc une grande proximité sociale et professionnelle avec leurs commanditaires aménageurs et promoteurs. Ces entreprises revendiquent toutefois une

image et une activité *engagées* et *alternatives,* influencées par leurs expériences professionnelles antérieures et leurs propres convictions. Leurs missions de consultance se traduisent par un travail stratégique, en amont de la livraison des immeubles : elles fixent des modalités juridiques, économiques et organisationnelles qui seraient compatibles avec les discours (ambivalents) autour du partage.

Comme cela a été indiqué précédemment (cf. introduction et chapitre 1), l'agence de conseil La clé des villes Conseils joue un rôle important auprès de la SAMOA. Les consultant·es participent à la construction d'outils opérationnels, utilisés ensuite par l'aménageur, mais aussi proposés aux promoteurs candidats sur les prochains secteurs de développement du projet, comme moyens de suivi de leurs propositions immobilières. L'équipe est aussi sollicitée pour produire des outils de communication. Dans le projet de Bongraine, La clé des villes Conseils est responsable de la compétence « participation » au sein du groupement de maîtrise d'œuvre. Le cabinet de conseil élabore une « stratégie globale de participation »[557], qui définit les objets et moyens mis en œuvre pour intégrer l'impératif participatif à la conception et au fonctionnement futur du quartier. Son rôle est de conseiller l'aménageur, de coordonner les projets des promoteurs et de suggérer des préconisations et des méthodes, pour que d'autres professionnels (opérateurs immobiliers, prestataires privés) mettent en œuvre des outils participatifs dans le projet de Bongraine[558]. Dans ce cadre, le cabinet mobilise des outils récurrents : rédaction de notes stratégiques, de comparaisons entre les projets et de visites qui participent à la circulation des bonnes pratiques. Dans le cas de ce projet, l'entreprise engage également des moyens directs d'implication sur le terrain : mise en place d'une permanence sur site pour réaliser un « diagnostic des dynamiques locales », organisation et animation d'ateliers de concertation, de réunions publiques et de « temps conviviaux » pour faire connaître le projet.

Entreprise de conseil et d'AMO fondée en 2011, JBD Conseils se présente comme une « agence de conseil et d'assistance à maîtrise d'ouvrage spécialisée dans la stratégie de projet urbain et la programmation »[559], composé d'un unique salarié jusqu'au début des années 2020[560]. Consultant à Nantes, puis dans d'autres métropoles (Strasbourg, Lille, Bordeaux), Jean-Baptiste D. a pour objectif de « travailler les modèles économiques et juridiques, pour faire la continuité entre l'action publique et l'initiative privée »[561]. Il ne se définit pas comme un programmiste « pur » ; il met l'accent, comme La clé des villes Conseils, sur l'importance de la *méthode* plutôt que du contenu des projets. Jean-Baptiste D. a été ainsi consultant du projet Rivîle sur l'Ile de Nantes, en tant

[558] Lorsque se pose la question du recrutement d'une assistance à maîtrise d'usage (AMU) pour l'accompagnement des projets immobiliers du quartier à vocation participative, en plus d'une activité de coordination stratégique, La clé des villes Conseils ne souhaite pas prendre ce rôle : elle ne dispose pas de salarié·e sur place et souhaite se centrer sur les missions de conseils.
[559] Site de l'entreprise, consulté en août 2024.
[560] Depuis 2021, d'autres salariés ont rejoint l'entreprise, issus de la promotion immobilière et de la gestion immobilière.
[561] Entretien avec Jean-Baptiste D., consultant indépendant en urbanisme, JBD Conseils, réalisé en février 2022

qu'AMO du promoteur immobilier Horizon Groupe. Il intervient au moment du concours, alors que des entreprises sont en train de se constituer en pôle de « maîtrise d'usage » au sein du projet ; il fait alors figure d'interface entre ces entreprises et les promoteurs. Outre ce travail de médiation, il faut aussi des propositions sur « le modèle d'exploitation » des services et espaces partagés du programme[562]. Parmi ses clients, Jean-Baptiste D. compte des aménageurs, des opérateurs privés qu'il peut conseiller sur des opérations immobilières complexes de grande taille ; il travaille aussi pour des réseaux professionnels, dont le Club Ville Aménagement, qui rassemble de nombreux aménageurs à l'échelle nationale.

Cette activité de consultance s'articule le plus souvent avec des missions d'expertise technique et spécifique. En effet, les préconisations des consultants généralistes sur le fonctionnement et le montage de programmes immobiliers croisent à plusieurs reprises des enjeux juridiques, relatifs au droit de l'urbanisme, de l'aménagement, de l'immobilier et de la copropriété.

2.1.2. Des consultants en montage immobilier et juridique

Nicolas D., géomètre[563], est devenu consultant indépendant depuis 2016 via sa société intitulée « Villéo Expertise, catalyseur de projets urbains ». Il travaille principalement pour des équipes de promoteurs, en phase de concours ou de conception et jusqu'à la livraison, à Nantes, au Havre, à Bordeaux, Lyon ou Sarcelles. Il prône une intervention en amont des experts du droit, pour « sécuriser » les ambitions initiales des promoteurs et des aménageurs, et notamment l'objectif de « partage » :

> « Si vous intervenez là, c'est trop tard. On ne peut plus juxtaposer, donc c'est mort, donc déjà ce que vous aviez en tête de dire "tiens, je vais mettre les gens en commun", là non car ils vont être chacun dans son hall d'entrée, (…) ils ne vont pas vraiment se parler donc ça c'est déjà dommage ».
> Entretien avec Nicolas D., géomètre et consultant, fondateur d'une entreprise d'AMO en immobilier Villéo Expertise, réalisé en février 2022.

La participation en amont des processus de production de projets immobiliers permet selon lui d'anticiper et d'empêcher d'éventuels blocages juridiques qui pourraient apparaître ensuite dans le fonctionnement des ensembles immobiliers. Par exemple, il participe au projet du lot N4 sur l'Ile de Nantes, qu'il met en exergue sur son site internet de la manière suivante :

> « Mise en œuvre d'un dispositif permettant à des personnes non initiées de s'associer pour participer à la définition et à la conception de leur ensemble immobilier et des espaces destinés à un usage commun. Programme encourageant une nouvelle forme de cohabitation.

[562] Entretien avec Jean-Baptiste D., consultant indépendant en urbanisme, JBD Conseils, réalisé en février 2022
[563] Les géomètres s'occupent de faire des relevés de terrain pour déterminer et border les limites de propriété, préalable pour élaborer le règlement de copropriété.

> Mise en place de systèmes innovants : co-écriture du règlement de copropriété avec les futurs résidents, gestion des espaces collectifs confiée à une association, optimisation et valorisation des espaces collectifs pour minimiser les charges » (Extrait du site internet de Villéo Expertise, consulté en mars 2023)

Il participe au montage juridique du lot N4 de plusieurs manières : il supervise le découpage juridique et propose de mettre en place un contrat de « prêt à usage » pour gérer les espaces partagés (cf. chapitre 7) ; il accompagne, aux côtés du futur syndic, la rédaction d'un règlement de copropriété « participatif » avec des représentants du collectif des Coquelicots ; il fait aussi des préconisations en termes d'optimisation des charges futures de l'ensemble immobilier. Sur le site internet de son entreprise, il liste ses « convictions et valeurs » dont le fait de « s'affranchir des schémas actuels de fonctionnement pour envisager des solutions innovantes pour demain ». Il a contribué à de nombreux projets immobiliers sur l'Ile de Nantes.

Ces différents AMO prescrivent le « partage » via l'élaboration de stratégies de programmation, de préconisations multiples sur la mise en œuvre des dispositifs partagés mais aussi la définition de prescriptions juridiques ou liées à la gestion immobilière (cf. chapitre 7). Ce sont autant de moyens qui participent à encadrer, voire verrouiller, les futures pratiques des habitants, sans nécessiter d'échanges directs avec les ménages concernés à ce moment-là du projet. Ces différents AMO prescrivent le partage à d'autres prestataires sous-traitants, qui accompagnent ensuite la prescription du partage sur le terrain, auprès des (futurs) habitants.

2.2. Accompagner le partage : l'assistance à maîtrise d'usage

En octobre 2023, La clé des villes Conseils publie un article à propos du projet de Bongraine sur le réseau social professionnel *Linkedin*, intitulé « Passage de relais » :

> « Nous y avons conçu la démarche de participation (…) en cet automne 2023, nous transmettons le flambeau de la participation citoyenne et de l'assistance à maîtrise d'usage (…) nous avons imaginé une assistance à maîtrise d'usage : qui, pour chaque opération immobilière, mobilise 0,5 à 1% du budget d'opération ; qui sera portée par un groupement unique pour le projet urbain et pour les projets immobiliers ; qui accompagnera le projet urbain pendant toute sa durée, et les opérations immobilières jusqu'à un an après livraison »

En effet, La clé des villes Conseils accompagne l'aménageur de la ZAC de Bongraine sur la thématique de la « participation » depuis 2021, au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine. Pendant plusieurs mois, la coopérative de conseil conseille donc Aquitanis sur la stratégie participative à mettre en place dans le futur quartier et les futures opérations immobilières. Elle a préparé le processus de sélection et d'intervention d'un nouveau professionnel dit « d'assistance à maîtrise d'usage » (AMU) : création d'un groupement de commandes entre aménageur, promoteurs et bailleurs sociaux, rédaction d'un marché, analyse des offres reçues. Le cahier des charges de

l'appel d'offres lancé par l'aménageur, assisté en cela par La clé des villes Conseils, précise l'intervention de cette AMU :

> « Le titulaire de la présente mission d'AMU s'inscrira dans la stratégie de programmation au plus près des futurs habitants. Sa principale mission sera d'organiser et de mettre en œuvre les processus participatifs à l'échelle des opérations comme à l'échelle du quartier.
> Dans ce cadre, le titulaire aura pour objectif d'accompagner l'intégration des habitants au projet en facilitant leur installation dans la cellule du logement à travers les différents processus participatifs organisés. Au-delà de cet objectif individuel, son action amorcera l'organisation collective du quartier.
> De façon complémentaire, le titulaire sera également chargé d'acclimater les futurs habitants rencontrés au projet dans son ensemble. Il sera chargé de favoriser la compréhension et l'appropriation des objectifs de l'écoquartier et la place des processus participatifs en leur sein. » (Aquitanis, cahier des charges dans le cadre d'un marché d'assistance à maîtrise d'usage pour le projet de Bongraine, 2021)

Plusieurs missions incombent au futur AMU, dans le cadre d'un contrat d'une durée de quatre ans : « conception des processus participatifs » (planification, choix des thèmes et des formats d'ateliers, choix des modalités d'échanges) ; « organisation logistique des séances et de leur animation » (gestion des invitations et des listes de contacts, réservation des salles, élaboration des supports et animation mobilisant des outils de facilitation de la parole) ou encore « structuration de la gestion collective des lots immobiliers et animation de communauté habitante » via la mise en place d'outils de communication et la détermination de « modalités pratiques de gestion »[564].

2.2.1. Un champ professionnel émergent ?

Se joue ainsi une division du travail entre conseil en matière de « vivre-ensemble », participation et partage, d'une part et professionnels au service de ces stratégies sur le terrain, d'autre part. Si les consultants et experts peuvent définir, quantifier, programmer les espaces à partager, anticiper les modes de gestion et les modèles économiques et mettre en place une stratégie pour faire participer les futurs usagers, il s'agit ensuite de mettre en application ces préconisations, avec les futur·es habitant·es disponibles et volontaires. Ces missions d'accompagnement prennent des formes variées : elles sont exercées avant la livraison des bâtiments mais aussi après, pendant les premiers mois ou années de fonctionnement des programmes immobiliers. Animation, gestion de proximité, offre de services à la personne et pédagogie autour de certains espaces et services conçus sont autant d'activités d'accompagnement mises en place pour les habitant·es après la livraison. Ces activités peuvent se recouper : le travail de « pédagogie » autour de « bons usages » à adopter est souvent effectué lors de temps dits conviviaux ; les gestionnaires de proximité se font aussi animateurs de copropriétés et prestataires de services de proximité. Ces missions sont temporaires, mais leur durée varie : elles peuvent aller de l'intervention très ponctuelle à la mission d'accompagnement sur plusieurs années. Il s'agit de montrer la diversité des entreprises et

[564] Aquitanis, cahier des charges d'un marché d'assistance à maîtrise d'usage pour le projet de Bongraine, 2021.

associations qui interviennent à Nantes et à La Rochelle, en termes de champs professionnels, de profils et d'activités exercées.

La majorité des professionnels qui effectuent des missions d'accompagnement se réclament de l'« assistance à maîtrise d'usage » (AMU), un terme dérivé de l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Depuis 2013, un réseau de professionnels de l'AMU est structuré et publie un *Livre blanc de l'AMU* en 2020, qui la définit comme telle :

> « Un domaine d'activités et de missions professionnelles visant à intégrer les besoins et les aspirations des usagers et à associer ceux-ci à certains choix/décisions du cadre de vie bâti, de la phase « stratégie amont » à l'exploitation, voire à la requalification. L'objectif est de favoriser à la fois l'appropriation de leur lieu de vie et les liens avec les acteurs techniques et de conception » (Réseau national de l'AMU, *Livre blanc de l'AMU*, 2020, p.14).

Cette « nouvelle » activité d'assistance à maîtrise d'usage s'inscrit, selon ses promoteurs, dans la continuité de l'éducation populaire, mobilisant les méthodes participatives et les sciences de l'éducation[565]. Elle rassemble des professionnels issus de plusieurs secteurs et spécialités, comme le déclare un responsable de projet à la SAMOA. Ce responsable qualifie ainsi l'AMU de « nouveau métier », qui émergerait de plusieurs champs d'expertise et de plusieurs statuts professionnels.

> « C'est vraiment un métier qui s'est développé, qui a explosé en 5 ans, hein ? Il y en a pléthore, puis de fait, ils se sont spécialisés…C'est assez marrant, d'ailleurs. Ils ont pris des teintes plus ou moins …Certains sur les espaces extérieurs, d'autres sur la technique, d'autres enfin…il y a de tout. (…)
> En fait, les trucs sont devenus multiformes parce que, d'une entrée un peu pluridisciplinaire que CO-ECHO avait en mode, un peu…je viens d'un peu de tout là… Ben les mecs, on s'aperçoit qu'il y a des assos qui viennent…Il y a aussi beaucoup du monde associatif qui se tourne vers ce truc-là. Il y a aussi certains bureaux d'études qui s'ouvrent à ces questions-là. Il y a Ecolien aussi, tiens, qui est en fait sur l'environnement beaucoup, et puis sur les gens entre eux, mais les profils des gens qui en font varient beaucoup, c'est assez…C'est un nouveau métier en fait. »
> Entretien avec Rémi O., responsable d'opérations à la SAMOA, réalisé en octobre 2022

Si les AMO conseillent la maîtrise d'ouvrage privée ou publique, les professionnels accompagnateurs doivent ensuite mettre en œuvre les préconisations stratégiques : programmer et accompagner les dispositifs partagés prévus (espaces, services, méthodes participatives), élaborer des outils et des méthodes pour impulser des usages et des projets habitants, animer et faire participer les habitants. Des prestations supplémentaires sont donc rémunérées par les promoteurs – et plus rarement par les aménageurs – pour mobiliser, voire faire travailler les futurs habitants (cf. chapitre 8), en parallèle du processus de conception mais aussi parfois après la livraison. Ces prestations sont emblématiques des offres immobilières distinctives présentées précédemment (cf. chapitre 5). Les accompagnateurs du partage sont avant tout payés

[565] Réseau national de l'AMU, *Livre blanc de l'AMU*, 2020, 34 p.

pour leur travail de médiation, d'animation et de mobilisation au contact des futurs habitants, et répondent à un objectif de « développement social » des quartiers neufs.

2.2.2. Des origines professionnelles diverses

Des professionnels de la production urbaine

Certaines entreprises ou indépendants proviennent du monde de la production urbaine – bureaux d'études, architectes, promoteurs – et développent des missions d'assistance à maîtrise d'usage en plus de leurs activités, voire se reconvertissent pour s'y consacrer. Ce constat rejoint les résultats des travaux sur les recompositions professionnelles occasionnées par l'intégration de l'impératif participatif, que ce soit chez les architectes (Macaire, 2012), les programmistes (Dris, 2020, 2022) ou dans l'institutionnalisation d'accompagnateurs professionnels dans l'habitat participatif[566], souvent issus de la conception et la production architecturale et urbaine (Devaux, 2015). Ces entreprises se spécialisent et différencient ainsi leurs interventions. C'est le cas du bureau d'études nantais Écolien ou du collectif d'architectes L'élan participatif qui intervient à La Rochelle, mais aussi des entreprises Lien noué et Ville & Partage qui ressortent de l'inventaire national réalisé (Encadré 6.1., cf. *infra*).

Créée à la fin des années 2000, Ecolien[567] est une entreprise nantaise d'assistance à maîtrise d'ouvrage publique et privée, spécialisée à ses débuts dans « l'ingénierie environnementale des bâtiments »[568]. Si l'équipe est en majorité composée d'ingénieurs, la fondatrice et dirigeante de l'entreprise est urbaniste, membre de l'ordre des architectes du Québec. Elle affiche des compétences techniques en matière de conception bioclimatique, d'une expertise relative aux « procédés constructifs » et pratique le coaching d'entreprise[569]. Elle intervient dans plusieurs programmes immobiliers sur l'Ile de Nantes au titre de ses compétences en matière de participation. Animation d'ateliers de groupes pour la résidence Puzzle avec les ménages investis dans le projet d'habitat participatif, formation à la communication non violente pour un autre projet d'habitat participatif à Rezé sont quelques exemples des missions de l'entreprise. Ses compétences en matière d'animation de groupe et la revendication d'une expertise des usages, avant que plusieurs entreprises d'AMU ne se professionnalisent dans cette activité, font d'Ecolien une entreprise précurseure et un partenaire régulièrement sollicité dans les projets des premières phases de l'Ile de Nantes[570]. Ainsi, l'accompagnement de projets d'habitat participatif ou de démarches de maîtrise

[566] Dans le cas des projets dits d'habitat participatif à l'initiative de promoteurs immobiliers, des professionnels sont spécialisés dans l'accompagnement de groupes d'habitants (Devaux, 2015 ; D'Orazio, 2017). Depuis 2011, il existe un réseau officiel d'accompagnateurs de l'habitat participatif (RAHP). Leur mission consiste alors à apporter un soutien professionnel à des collectifs d'habitants parfois déjà constitués, parfois qu'il s'agit de créer.
[567] L'entreprise n'a pas accepté d'entretien – faute de temps disponible.
[568] Présentation de l'entreprise dans une publication d'offre d'emploi.
[569] Par exemple, l'entreprise réalise une « optimisation technique et économique de procédés constructifs », une mission d'« aide à l'intégration des matériaux biosourcés dans vos projets » ; des « études thermiques et hygrothermiques, mesure de la perméabilité » ou de l'accompagnement à une « conception bioclimatique résiliente » d'après leur site internet, consulté en août 2024.
[570] Entretien avec Dominique K., ex-directeur de programme, Osmose Groupe Immo, réalisé en mars 2022.

d'usage représente une activité secondaire à l'échelle des missions de l'entreprise, mais bien identifiée par l'aménageur de l'île et par un certain nombre de promoteurs nantais, dont Loire et Pierre Immobilier ou CoopCommuna.

Le collectif L'élan participatif est lui composé de deux architectes urbanistes, ayant chacune leur propre structure, et qui collaborent depuis 2017 pour proposer des services d'accompagnement aux projets d'habitat participatif. L'une a travaillé pendant 10 ans dans une agence d'urbanisme et d'architecture renommée avant de fonder son entreprise spécialisée dans l'habitat participatif, inspirée par son expérience personnelle de projet résidentiel. L'autre, formée à l'architecture, l'urbanisme et la concertation, a travaillé pendant plusieurs années à Montréal pour des coopératives d'habitation. Membres de réseaux spécialisés dans l'habitat participatif (HABANA, RAHP), elles présentent leur activité de la manière suivante :

> « Nous sommes convaincues que pour que la greffe urbaine prenne, il est indispensable de permettre le partage de certains usages et encourager une véritable ouverture sur le quartier existant. Notre approche vise à créer du vivre ensemble et une appropriation des lieux[571] ».

Elles travaillent d'abord uniquement pour des projets d'habitat dits participatif à l'initiative d'opérateurs immobiliers. Elles sont financées en tant qu'intermédiaire entre les ménages et le promoteur ou bailleur social. Les membres de L'élan participatif élargissent leur champ d'intervention à la réalisation de « démarches participatives » de projets urbains et immobiliers (cadrage de la démarche de participation, conception et animation d'ateliers). La majorité de leurs clients sont des bailleurs sociaux ou des coopératives Hlm et plus rarement, des promoteurs immobiliers.

Des professionnels de la production urbaine – architectes, promoteurs ou bureaux d'études – convertissent donc des compétences de gestion de projets immobiliers et urbains afin de consacrer une partie voire l'intégralité de leur activité à des missions à dimension participative, qui permettent d'afficher une spécialisation et créer une niche de marché.

[571] Site internet de L'élan participatif, consulté en mai 2023.

Encadré 6.1. Des entreprises relevant de l'ingénierie du partage qui ressortent particulièrement de l'inventaire national

Entreprise basée à Paris, Lien noué n'intervient pas directement sur les deux projets étudiés. Elle est cependant mentionnée à plusieurs reprises par les promoteurs impliqués dans les projets rochelais et nantais[572], qui apprécient particulièrement la bonne connaissance du fonctionnement opérationnel des projets par l'entreprise, dont la fondatrice vient de la promotion immobilière. Créée en 2012, l'agence est dédiée à l'accompagnement de projets et de « programmes immobiliers collaboratifs et participatifs », de différentes sortes : habitat participatif, tiers-lieux, programmation, dialogue citoyen, assistance à maîtrise d'usage, rénovation participative en copropriété[573]. Lien noué réalise des études, des missions d'AMO et d'AMU pour le compte d'opérateurs immobiliers publics et privés et organise, prépare et anime des « temps collaboratifs » avec les usagers et/ou futurs habitants, sous la forme de permanences, d'ateliers, de réunions publiques et d'évènements[574]. Certaines missions relèvent davantage du conseil et de l'expertise en amont des projets (missions réalisées pour des aménageurs afin « d'inscrire les usages partagés dans les fiches de lots des nouvelles copropriétés » dans une nouvelle ZAC à Aubervilliers ou d'évaluer la « faisabilité d'un projet d'accession social en habitat participatif » pour un projet immobilier à Saint-Denis) tandis que d'autres portent aussi sur l'accompagnement des futurs usagers et/ou habitants (missions d'accompagnement de projets d'habitat participatif, en région francilienne mais aussi à Nantes).

Ville & Partage est une autre entreprise fréquemment impliquée dans les projets du recensement national. Elle est créée au début des années 2010 par un architecte, dans l'optique de développer des résidences intergénérationnelles. Les fondateurs de l'entreprise justifient leur action en partant de plusieurs constats : vieillissement de la population, diminution du lien social et problème du pouvoir d'achat après la crise de 2008. Les résidences intergénérationnelles seraient, selon eux, une réponse à tous ces problèmes. Ville & Partage formalise ensuite deux partenariats nationaux qui sécurisent économiquement la société : un dispositif avec un bailleur social, et un produit résidentiel en partenariat avec un grand promoteur national. L'entreprise développe des compétences diversifiées : montage de projets et exploitation, gestion et animation, de lieux et, plus récemment, conseil et formation et assistance à maîtrise d'usage. Elle souhaite notamment faire valoir son expertise sur la conduite de projets et l'importance du travail partenarial en amont des projets entre bailleurs, collectivités et promoteurs pour programmer et concevoir le logement, pouvant parfois impliquer les futurs habitants. C'est le terme « d'assistance à maîtrise d'usage » qui est retenu pour nommer ce travail de montage de projet – même si à l'époque il s'agit alors plutôt d'un travail d'AMO, et non d'un accompagnement des habitant·es.

Ville & Partage est ensuite sollicitée et propose des missions de « vraie AMU »[575]. Sur une cinquantaine de salariés au début des années 2020, environ deux tiers sont des gestionnaires de résidences. Une division du travail s'opère entre gestionnaires animatrices et responsables de

572 Loire et Pierre immobilier sur le terrain nantais, Horizon Groupe pour le projet de Bongraine.
573 Site internet de l'entreprise, consulté en août 2024.
574 Rapport d'activité de l'entreprise Lien Noué, 2022.
575 Entretien avec Theophile S., directeur d'une agence régionale, entreprise d'AMU Ville & Partage, réalisé en avril 2023

projet, en charge du montage des projets. Ville & Partage dispose de plusieurs agences (« Nord Ile-de-France », « Est », « Ouest » et « Sud ») afin de suivre l'ensemble des projets implantés à l'échelle nationale.

Des professionnels issus de la communication et de la concertation

Pour certaines entreprises, spécialistes de la communication ou de la concertation, l'accompagnement au partage représente davantage une extension de leurs activités par rapport à leurs missions ordinaires, dans une logique contracyclique et afin de diversifier leur clientèle.

Fondée en 2004, Co-echo est initialement une agence de communication et de design nantaise. Omniprésente dans les projets urbains et immobiliers nantais et particulièrement sur l'Ile de Nantes, l'entreprise intervient aussi, ponctuellement, dans d'autres villes du Grand Ouest : Brest, Angers ou Saint-Nazaire. Un pôle dédié à la concertation est créé au milieu des années 2010, dans la poursuite des expérimentations de « maîtrise d'usage » menées par le fondateur de l'agence sur le projet Rivîle mais aussi dans un contexte de fragilité du marché de l'évènementiel. Composé d'urbanistes, de sociologues et de politistes, ce pôle « concertation » comprend en son sein plusieurs spécialités : concertation en réponse à des commandes publiques ou concertation riveraine pour des acteurs privés ; « activation » de site de projet et « assistance à maîtrise d'usage » à l'échelle immobilière (études urbaines, programmation, définition de modèles économiques et animation de communauté habitante). Co-echo réalise des missions de conseil alors que les projets immobiliers sont encore en cours de conception et de programmation et intervient aussi plus tard, pour appliquer les démarches participatives auprès des habitant·es. L'agence est intéressée par le fait de définir et suivre un projet de sa conception à sa mise en œuvre et non d'en exécuter uniquement l'animation[576].

Entente Nature exerce également une activité de concertation citoyenne. Elle rassemble six salarié·es, en partie issu·es du monde associatif. Elle affiche des liens étroits avec des chercheurs et chercheuses spécialistes de la participation tels que L. Blondiaux ou A. Chevrel. D'ores et déjà connue et plébiscitée par Aquitanis, la coopérative affiche une vision de la participation citoyenne qu'elle dit articuler à des questions de démocratie[577]. Elle réalise des missions de concertation dans les domaines de l'aménagement et l'urbanisme (réalisation d'une place à Nantes), de l'énergie et de la transition (mission pour l'ADEME sur les énergies renouvelables), de l'environnement et des grands projets mais aussi, plus ponctuellement, de l'éducation et de l'habitat. Ses clients sont des collectivités, des institutions et de grandes entreprises privées. En partenariat avec le collectif L'élan participatif, Entente Nature est choisie pour la mission d'assistance à maîtrise d'usage du projet de Bongraine.

[576] Entretien avec Nina T., chargée de projet concertation & maîtrise d'usage chez Co-echo, réalisé en février 2022
[577] Site internet d'Entente Nature, consulté en août 2024.

D'autres professionnels issus de secteurs variés, structurés en association

Les associations qui développent des missions d'accompagnement rassemblent des profils de personnes en reconversion professionnelle, tournées vers l'entrepreneuriat social, développant une activité qui épouse les attentes publiques et privées locales et qui bénéficient d'un soutien important de l'action publique, en termes de subventions et de visibilité.

Le QG de la prairie est une association créée *ex nihilo* en 2013, en même temps que la première opération immobilière dans laquelle elle intervient en tant que prestataire de services, le programme Rivîle sur l'Ile de Nantes. L'association est d'abord créée pour représenter et mettre en œuvre la démarche de « maîtrise d'usage » du projet, initiée par l'agence de communication Co-echo (cf. supra). Une fois le programme immobilier livré, en 2018, l'association est transformée en société coopérative d'intérêt collectif : son but est alors de gérer un local dédié à la conciergerie du projet et cogérée par un consultant, ingénieur de formation. Son objectif est de « déployer une offre de services et d'animations sur les espaces communs de l'Ile de Nantes, afin de développer la vie de quartier et de favoriser le vivre-ensemble en ville »[578]. Elle gère alors une offre de coworking, une offre de café-restauration et propose des services à la personne, un relais de poste et de la gestion de proximité via la présence d'une concierge. L'entreprise coopérative propose ses services pour d'autres programmes immobiliers neufs de l'Ile de Nantes et gère donc d'autres lieux : la conciergerie du programme Metropolia mais aussi un local propriété de la SAMOA.

Créée en 2015, Votre parcelle vivante est une association d'agriculture urbaine dont l'objectif est de « replacer l'agriculture et la nature au cœur de nos vi(ll)es, par des activités citoyennes, ludiques et positives »[579]. Le projet initial de ses membres est d'ouvrir une petite ferme urbaine et de lancer une activité de production de spiruline. L'association s'installe dans un lieu dédié à l'incubation économique de l'économie sociale et solidaire sur l'île de Nantes.

Votre parcelle vivante rassemble alors des personnes en reconversion professionnelle ; un des fondateurs est titulaire d'un diplôme en développement durable et a une formation d'ingénieur, spécialisé dans la gestion des déchets. Face aux difficultés à trouver une emprise foncière disponible en ville, les responsables de l'association décident de créer des bacs potagers déplaçables, permettant d'installer des aménagements potagers sur leur lieu de travail, ce qui suscite une certaine visibilité de leur activité. Un promoteur les sollicite alors pour une mission « d'assistance à maîtrise d'usage » dans une opération immobilière récente, proche de la gare de Nantes. Dans cette résidence de plus de 10 étages, Votre parcelle vivante est responsable de l'aménagement et l'animation d'un potager partagé et d'une serre sur le toit terrasse[580]. À partir de cette première mission, Votre parcelle vivante développe une activité d'assistance à maîtrise d'usage spécialisée dans l'installation de potagers : elle réalise des études de programmation, est chargée de mobiliser

[578] Offre de poste pour un CDD à temps partiel, publiée par le QG de la prairie, publié en février 2022.
[579] Site internet de l'association Votre parcelle vivante, consultée en avril 2023.
[580] Entretien avec Jérémy N., responsable développement et animation d'une association nantaise spécialisée dans l'agriculture urbaine Votre Parcelle Vivante, réalisé en juillet 2022

les habitant·es pour les faire participer et construire les espaces destinés à accueillir le potager. Elle est financée principalement par des opérateurs immobiliers – bailleurs sociaux et promoteurs privés – et bénéficie aussi de subventions publiques *via* des appels à projets locaux. La mission de l'association s'apparente finalement à une expertise spécialisée dans l'accompagnement des jardins partagés, documentée dans les travaux de Vandebroucke *et al.* qui soulignent le recours croissant « à l'expertise des structures spécialisées dans la médiation sociale, l'animation environnementale, les techniques de jardinage ou de paysagisme » dans le cas des jardins collectifs à Paris, Lyon et Marseille (Vandenbroucke et al. 2017).

Ainsi, tous ces prestataires chargés d'être au contact des futur·es habitant·es sont des structures économiques de petite taille (moins de 10 salarié·es) et relativement récentes. Ils proviennent de mondes professionnels variés et proposent des activités dans la continuité de leur secteur d'activité d'origine (concertation, communication, animation sociale) et en mobilisant des thématiques et des méthodes qui leur sont propres (services à la personne, agriculture urbaine, habitat participatif…).

Si leurs profils et activités semblent proches de ceux décrits par A. Mazeaud et M. Nonjon dans leur ouvrage sur l'ingénierie de la démocratie participative (Mazeaud et Nonjon, 2018), les prestataires étudiés mobilisent les termes de « maîtrise d'usage » et « d'accompagnement » plus que celui de participation (cf. chapitre 3). La maîtrise d'usage peut, selon les approches et les objectifs poursuivis, se combiner ou non à une approche participative de la conception urbaine. Dans certains cas, les usagers sont consultés pour formuler des besoins mais sans être décideurs finaux des choix en matière de conception ou de gestion. Dans d'autres, la maîtrise d'usage peut ouvrir des « formes actives de participation » : les usagers sont alors à l'origine d'un diagnostic et de la construction d'une demande, ce qui constitue un « processus politique ascendant » (Vulbeau, 2014). Dans tous les cas, les professionnels spécialisés défendent le fait que la maîtrise d'usage devrait être accompagnée.

« L'accompagnement » est un autre terme omniprésent dans la description des activités des entreprises étudiées, également dans le livre blanc de l'assistance à maîtrise d'usage[581], le sociologue A. Boulayoune, qui retrace la généalogie du terme d'accompagnement social, montre que celui-ci se construit en opposition à « l'assistanat » :

> « L'accompagnement serait donc censé annihiler tout effet de dépendance en s'opposant à une prise en charge contrainte des individus, synonyme d'assistanat. Nous aurions affaire à des agents non pas passifs, mais actifs de leur insertion, aidés en cela par des accompagnateurs disposant de techniques et d'outils aptes à développer les ressources des personnes accompagnées et solliciter leurs compétences. L'accompagnement a pris forme dans la culture du projet**.** L'injonction

[581] Réseau national de l'AMU, *Livre blanc de l'AMU*, 2020, 34 p. On compte 26 occurrences du terme « accompagnement » et 22 occurrences du terme « accompagner ».

> au projet semble d'ailleurs avoir accentué les formes de dépendance et fragilisé les personnes, de telle manière qu'elles ne pourraient plus vivre de manière autonome dans leur projet et ressentiraient le besoin d'être accompagnées (Boutinet, 2002). » (Boulayoune, 2012, p. 10)

La « posture d'accompagnement » que revendiquent les AMU, comme la décrit le livre blanc du réseau national, est définie comme suit : « neutralité, bienveillance, non-jugement, écoute active » et a pour but de « favoriser les changements de comportements durables ». Si la première partie de la définition laisse entendre que « l'accompagnant » a un rôle d'animateur ou de facilitateur par rapport à un groupe d'habitants, qui s'opposerait alors à celui d'un expert sachant, la seconde partie dévoile les normes implicites qui devraient guider l'accompagnement : une injonction à suivre des pratiques durables.

Si une division du travail schématique existe entre conseil en amont du processus de production d'une part, et accompagnement aux côtés des futur·es habitant·es d'autre part, l'état des lieux des activités exercées par les entreprises et associations analysées souligne la porosité et la continuité des missions (Tableau 6.2., *infra*). En diversifiant leurs activités, les professionnels qui constituent l'ingénierie du partage acquièrent la possibilité de s'inscrire dans les différentes étapes des projets immobiliers, des études de conception à l'offre de services une fois le programme livré et habité. Ces activités ne sont pas étanches et correspondent schématiquement à deux phases du processus de production immobilière : d'abord une phase de montage du projet où des choix déterminants en matière économique et juridique sont faits par les promoteurs, accompagnés d'experts et consultants, puis une phase de chantier et de livraison concomitante à d'éventuelles démarches de maîtrise d'usage, qu'il est possible de mettre en place une fois les premières ventes de logements effectuées.

S'il s'agit pour la plupart d'entre elles d'une extension de leurs activités existantes, certaines entreprises et associations étudiées sont nées de l'opportunité locale et circonstancielle d'une niche de marché, notamment Le QG de la prairie et Votre parcelle vivante.

Tableau 6.2. – Les activités de l'ingénierie du partage

Source : entretiens et analyse documentaire.

En foncé, activité principale et/ou fréquemment exécutée par l'entreprise ou l'association ; en clair : activité(s) exercée(s) de manière secondaire (en termes de fréquence et de nombre de missions dédiées).

		Conseil/expertise		**Accompagnement**		
	Activités préalables et/ou principales	**Conseil**	**Expertise thématique**	**AMU au moment de la conception**	**AMU après la livraison (animation / accompagnement pédagogique)**	**Services à la personne, gardiennage**
Consultants						
La clé des villes Conseils	Conseil en urbanisme					
JBD Conseils	Conseil en urbanisme					
Villéo Expertise	Géomètre et conseil en immobilier					
Accompagnateurs communication/ concertation						
Co-echo	Communication					
Entente Nature	Concertation					
Accompagnateurs professionnels de la production urbaine						
Ecolien	AMO ingénierie environnementale construction					
L'élan participatif	Architecture					
Accompagnateurs issus du secteur associatif / autres origines professionnelles						
Le QG de la prairie	Ingénierie / projet urbaine					
Votre parcelle vivante	Agriculture urbaine					

3. Les marchés de l'ingénierie du partage : une logique de l'offre ?

Les services vendus au titre de « l'ingénierie du partage », sont associés à diverses méthodes et outils, et peuvent relever de divers champs d'activités et de différentes temporalités du programme immobilier. Les entreprises et associations étudiées répondent indirectement à une commande publique, reprise à leur compte, et traduite par les promoteurs qui répondent aux appels d'offre ; elles mettent aussi en place des stratégies de développement et créent des offres, pour diversifier et accroître leur activité. Les prestataires privés étudiés se développent dans les interstices de secteurs jusque-là peu marchandisés, relevant d'initiatives citoyennes spontanées ou de l'action publique : émergence de projets collectifs entre habitants, dynamique et animation de relations de voisinage, services résidentiels à la personne, animation de quartiers neufs. Ils articulent leur activité avec un discours prônant l'intérêt social ou général, et ainsi, l'impact social positif de leur intervention.

3.1. Une opportunité de nouvelles prestations de services

Les commandes des aménageurs sont interprétées par les promoteurs immobiliers mais aussi par les prestataires présentés, issus de secteurs variés, qui y voient l'opportunité de créer de nouvelles prestations et d'étendre leur clientèle. En répondant (différemment) à la demande publique, ils contribuent aussi à la structurer, comme le montrent A. Mazeaud et M. Nonjon dans le cas de la démocratie participative (Mazeaud et Nonjon, 2018).

3.1.1. De l'expérimentation à la construction d'un produit

Pour s'attirer de nouveaux clients et générer de nouvelles commandes, certains prestataires défendent des principes de conception et de gestion, arrêtés à partir de projets expérimentaux rendus très visibles. A partir d'une première expérimentation de « démarche de maîtrise d'usage » qui répondait à la commande de la SAMOA mais qui la dépassait, l'agence Co-echo est identifiée et sollicitée « pour des prestations – cette fois rémunérées au temps passé- de maîtrise d'usage sur d'autres programmes immobiliers »[582]. L'agence affirme que c'est cette première expérimentation qui lui a permis ensuite de développer une activité de « concertation et de maîtrise d'usage », prise en charge par un pôle de quatre salariées à partir du début des années 2020. Partant de ses expériences professionnelles, l'agence Co-echo construit progressivement une offre autour de cette thématique et défend un seuil minimum d'investissement des promoteurs à l'assistance à maîtrise d'usage dans les projets immobiliers : en termes de moyens financiers (un minimum de 1% du budget de l'opération dédié à l'assistance à maîtrise d'usage) et en termes de surfaces consacrées dans le programme (1% des surfaces d'un programme dédié à un projet collectif sous la forme d'une surface dite « capable » pour « faire émerger une communauté habitante »)[583]. De la même

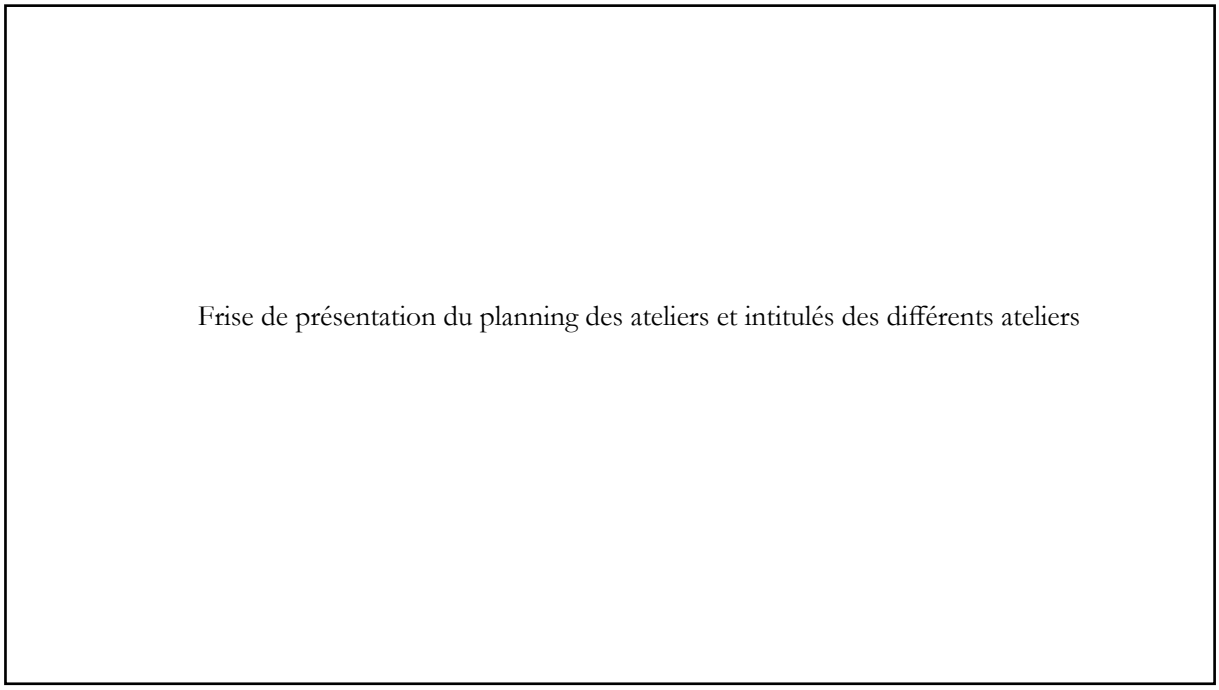
[582] Site internet de l'entreprise Co-echo, consulté en août 2024.
[583] Entretien avec Elisa Y., consultante concertation chez Co-echo, réalisé en février 2022

manière, le collectif d'architectes L'élan participatif, qui travaille pour le projet rochelais, tente de défendre systématiquement la présence d'un « espace partagé » dans les projets immobiliers qu'il suit. Sans cela, le « vivre-ensemble » leur paraît compromis : ce serait ainsi un dispositif indispensable pour permettre les échanges entre voisins, tout projet nécessitant un accompagnement professionnel pour être bien approprié par les habitants[584].

Sur le terrain rochelais, le groupement d'opérateurs immobiliers du premier lot, l'îlot E, poursuit un objectif de programme d'habitat participatif. Pour cela, une mission est financée par les promoteurs et bailleurs pour accompagner la démarche (Figure 6.3., *infra*). Les professionnelles choisies – le collectif L'élan participatif, organisent des réunions d'information sur le projet mais aussi des ateliers mensuels pour « constituer le groupe noyau », c'est-à-dire faire se rencontrer les potentiels futurs habitants, réfléchir à une charte de « vivre ensemble » et à la programmation des espaces mutualisés et échanger sur le projet architectural d'ensemble avant le dépôt du permis de construire. Dans un second temps, elles organisent des ateliers avec le « groupe noyau » alors constitué pour travailler sur le « vivre ensemble et la conception collaborative », c'est-à-dire écrire une charte commune et élaborer les modalités de gouvernance partagée, répartir les logements entre les ménages au sein de la future résidence, programmer les usages et l'aménagement des espaces mutualisés, des logements et du jardin commun. Au préalable de ces temps d'échanges avec les futurs habitants, le prestataire s'est mis d'accord avec la maîtrise d'ouvrage, d'abord pour « cadrer la participation », le planning et la méthode de travail puis la renseigner sur l'avancée du processus via des comptes-rendus.

[584] Entretien avec Valérie B. et Madeline de L., architectes et assistantes à maîtrise d'usage, membres du collectif L'élan participatif, réalisé en septembre 2022

Figure 6.3. – Planning des ateliers organisés par L'élan participatif pour le projet du lot 1 à La Rochelle



3.1.2. Diversifier les activités

Comme cela a été montré précédemment, pour certains prestataires privés, l'ingénierie du partage peut être une voie de diversification de leur activité. Ce développement peut aussi se traduire par une diversification des types de clients. Pour Votre parcelle vivante ou L'élan participatif, les promoteurs privés constituent de nouveaux clients importants, en plus des bailleurs et des collectivités et aménageurs publics. Selon un des responsables de l'association Votre parcelle vivante, l'association souhaiterait davantage orienter son activité en faveur de missions relevant d'une utilité sociale, qui se distinguerait d'un pan existant de leurs missions consistant à accompagner des habitants dans la mise en place de potagers partagés sur les toits de copropriétés récentes, en étant financée par les promoteurs des opérations immobilières[585]. Selon ce même responsable, le « modèle économique de la prestation », alimenté par la promotion immobilière mais aussi les missions financées par des entreprises privées (animations ponctuelles, formation), constitue une activité lucrative, qui permet en parallèle de concevoir des projets qui « font sens » : jardins pédagogiques pour des « publics fragiles, projets auprès de bailleurs sociaux ou dans des quartiers « politique de la ville ». Le réseau de professionnels de l'immobilier que l'association a constitué est aussi perçu comme une source potentielle de financement. Compter les promoteurs privés parmi leurs clients permet à des entreprises de s'affranchir (partiellement) des procédures réglementaires des marchés publics, voire de développer des partenariats à l'échelle nationale comme le fait Ville & Partage avec un grand promoteur national. Outre la diversification des types

[585] Entretien avec Jérémy N., responsable développement et animation d'une association nantaise spécialisée dans l'agriculture urbaine Votre Parcelle Vivante, réalisé en juillet 2022.

des clients, le développement de nouvelles offres permet aussi d'accéder à de nouveaux territoires, entreprises ou collectivités) grâce à une concurrence encore peu importante.

Enfin, certains prestataires diversifient leur activité en intégrant de nouveaux objets d'intervention. Ainsi, si le collectif L'élan participatif se consacre initialement à l'accompagnement de projets d'habitat participatif, il réalise aussi dans un second temps des missions d'accompagnement participatif dans des projets résidentiels classiques. De même, Co-echo élargit son spectre d'activités en investissant l'échelle du programme immobilier, en parallèle des missions de concertation portant sur des politiques publiques métropolitaines ou régionales.

Que ce soit via le lobbying en faveur de leur activité, la diversification d'interventions en amont avec le conseil et en aval avec la vente de services ou encore la proposition de produits labellisés, un constat est commun : l'intervention grandissante de ces prestataires intermédiaires alimente une vision du logement, de l'immeuble mais aussi des relations de voisinage comme des supports entrepreneuriaux. Le recours à des professionnels qui vendent des méthodes induit une dynamique de procéduralisation. Les méthodes sont optimisées, partiellement dupliquées, pour rencontrer des impératifs de rentabilité économique (même limités) des entreprises et des associations, mais aussi pour répondre à la nécessité d'une maîtrise du temps du projet pour les promoteurs immobiliers.

3.2. Une économie relativement fragile

Une responsable d'un syndic nantais gère une résidence dans laquelle le promoteur avait financé des services d'accompagnement à la mise en place d'espaces potagers partagés pendant une année pour la copropriété ; elle qualifie cette intervention du promoteur de « petite étincelle pour donner envie » qu'elle aimerait voir perdurer encore quelques années dans la copropriété afin que les habitants puissent « prendre leur envol »[586]. Les interventions des accompagnateurs sont ainsi souvent qualifiées « d'impulsion »[587], « d'étincelle » ou « d'activation », par les promoteurs, syndics gestionnaires et autres consultants.

Le marché de l'ingénierie du partage décrit demeure toutefois fragile, du fait du caractère aléatoire des missions et de leur courte durée. En effet, les professionnels de l'accompagnement du partage dépendent d'un financement forfaitaire dit « d'amorçage » (des promoteurs ou plus rarement des aménageurs). Les promoteurs consacrent une somme, souvent restreinte et délimitée, pour financer un accompagnement sur un temps précis : la mise en route de la nouvelle résidence.

---

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

587 Par exemple, le « Guide de survie des espaces partagés », présenté par La clé des Villes Conseils lors d'une conférence conseil auprès du CAUE 44, décrit l'AMU comme une « impulsion à donner vers la structure de gestion », qui sera, elle, pérenne : l'assistance à maîtrise d'usage est présentée comme un tiers, et donc un intermédiaire supplémentaire entre les « occupants » (propriétaires et locataires) et une future structure de gestion des espaces partagés (association ou autre).

3.2.1. Le coût de l'ingénierie du partage

L'extension des marchés de services autour du logement et de l'immeuble repose sur une économie dont le financement n'est jamais certain et qui demeure fragile.

Un montant supplémentaire (mais marginal) dans les bilans de promotion

Du fait d'un transfert des objectifs des aménageurs aux promoteurs, ces derniers se retrouvent financeurs sans être toujours à l'initiative ni convaincus par cet accompagnement. Un coordinateur de projet au sein d'une association d'agriculture urbaine, explique que certains aménageurs « créent les conditions pour [leur] intervention – c'est à ça que sert un cahier des charges », alors que les « démarches volontaires de promoteurs » sont beaucoup plus rares. De même, une chargée de mission chez Co-echo évoque une commande « plus ou moins sincère » de la part des promoteurs privés, qui agiraient davantage « en réponse aux attentes des aménageurs »[588]. Comme indiqué précédemment, cette même agence de communication et de concertation négocie donc avec les promoteurs et exige un budget d'intervention représentant 1% du bilan de l'opération pour la maîtrise d'usage. Ce chiffre des « 1% du budget », qui peut faire écho au « 1% artistique » dans les constructions publiques[589], vise à assurer que des montants minimums soient alloués aux prestataires concernés. Selon ces deux prestataires, si certains promoteurs prévoient des montants suffisants pour leurs interventions, d'autres n'y consacrent qu'une somme dérisoire, ne permettant pas de mettre en place un bon accompagnement.

> « Donc là très clairement pour moi, c'est une copro qui n'a pas été assez accompagnée, c'est à dire que le budget n'a pas été suffisant. Mais là en fait on n'a pas maîtrisé grand-chose sur ce projet-là, sur la partie négo'. Ce qui fait que ça a été fragile sur le montage… Bon, en tout cas, si j'ai bien compris, le budget alloué à la maîtrise d'usage a été beaucoup moins important que prévu. Et finalement l'animation a été résiduelle, c'est-à-dire qu'on n'a pas pu proposer plus de 6 ateliers à l'année et c'est évidemment insuffisant. Pour démarrer, pour amorcer, c'est complètement insuffisant. »
> Entretien avec Jérémy N., responsable développement et animation d'une association nantaise spécialisée dans l'agriculture urbaine Votre Parcelle Vivante, réalisé en juillet 2022

Alors que l'association d'agriculture urbaine n'a été sollicitée que tardivement, une fois le projet remporté et en cours de construction, la mission de l'association doit correspondre à la somme prévue par le promoteur pour la « maîtrise d'usage », sans que le contenu des missions ait pu être discuté en amont.

---

588 Entretien avec Jérémy N., responsable développement et animation d'une association nantaise spécialisée dans l'agriculture urbaine Votre Parcelle Vivante, réalisé en juillet 2022 ; entretien avec Nina T., chargée de projet concertation & maîtrise d'usage chez Co-echo, réalisé en février 2022.

589 Depuis 1951, les commanditaires publics sont obligés de consacrer 1% des budgets de construction au financement d'œuvres d'art, sous forme de commande ou d'acquisition.

Dans tous les cas, les promoteurs acceptent de financer et de travailler avec ces prestataires puisqu'ils ne représentent qu'une part minoritaire dans les bilans de promotion. Les promoteurs qui répondent à l'appel d'offres d'Aquitanis pour la première phase du quartier de Bongraine doivent tous fournir un bilan prévisionnel de promotion sur un lot fictif d'environ 90 logements (libres, abordables et locatifs sociaux). Parmi les promoteurs lauréats, Loire et Pierre Immobilier indique que 60 000 euros seront dédiés à une assistance à maîtrise d'usage (AMU) et 60 000 euros à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) dite « participative », parmi des honoraires de construction de presque un million d'euros, et par rapport à un montant total de dépenses de plus de 15 millions d'euros. Plus de 800 000 euros sont par ailleurs consacrés à des frais de commercialisation (communication et honoraires du service de commercialisation du promoteur)[590].

Chez le promoteur local Eden Promotion, aucun montant n'est spécifiquement consacré à la participation ou à une assistance à maîtrise d'usage : ces frais sont *a priori* compris dans les honoraires de construction pour l'architecte (presque 1 million d'euros, pour un total de plus de 1,35 million d'euros d'honoraires de construction). Pour un montant similaire à celui affiché par le promoteur précédent en termes de dépenses, les frais de commercialisation représentent près de 1,2 million d'euros. Enfin le promoteur national Quartus détaille davantage le bilan prévisionnel de son offre : de nombreux prestataires sont listés, associés à des objectifs spécifiques du projet et à des montants financiers définis. Parmi ces prestataires, le promoteur prévoit de consacrer plus de 100 000 euros à une mission « d'assistance à maîtrise d'usage », qui comprend plusieurs intitulés : implication dans une « stratégie participative » à l'échelle de la ZAC, « création de valeur d'usage » tout au long du projet et suivi après la livraison[591]. À l'échelle d'un bilan de promotion, ces montants demeurent relativement marginaux.

Si ces prestations semblent relativement indolores financièrement pour les grands promoteurs, d'autres entreprises de promotion spécialisées dans l'accession sociale à la propriété, tenues économiquement par des marges plus réduites, soulignent le coût de cet accompagnement professionnel :

> « Il y avait quand même une grosse mission et après, on ne va pas se cacher qu'il y a aussi une question financière. Les agences comme [Ecolien] coûtent extrêmement cher donc… Là, on avait fait je crois 6 ou 7 journées d'ateliers avec [Ecolien]. Des journées entières donc ça, en termes d'impact économique sur les opérations comme les nôtres… Nous qui avons des marges assez réduites et des budgets un peu serrés, c'est… Ce n'est pas neutre quoi. **»**
> Entretien avec Arthur E., responsable de programmes, coopérative nantaise de promotion CoopCommuna, réalisé en janvier 2021

[590] Loire et Pierre immobilier, offre pour le projet de Bongraine, 2021.
[591] Horizon Groupe, offre pour le projet de Bongraine, 2021.

Dans le cas de cette même résidence, le responsable de programme explique ensuite avoir animé directement un certain nombre d'ateliers, sans passer par une agence intermédiaire, ce qui a impliqué un investissement conséquent en temps consacré au projet.

Au niveau d'un bilan d'aménagement, le poids de l'ingénierie du partage demeure limité, sans être négligeable. Dans la ZAC de Bongraine, les montants engagés à la « stratégie participative » du projet sont faibles par rapport à ceux dédiés aux études de conception ou à la dépollution du site[592]. Pour pouvoir compléter un bilan de ZAC « serré », selon ses propres termes, l'aménageur, a répondu à des appels d'offres publics afin de bénéficier de subventions[593]. L'appel à manifestation d'intérêt PIA4, remporté en 2022, permet de capter près d'1 million d'euros de subventions supplémentaires. Le recrutement d'une assistance à maîtrise d'usage à l'échelle du quartier est par exemple co-financé par cette subvention[594]. Le déploiement d'une ingénierie supplémentaire permet de bénéficier d'aides publiques, ce qui dilue *a posteriori* le coût engagé par l'aménageur.

Un coût partiellement délégué à la copropriété

Si le coût de l'ingénierie du partage repose sur les bilans d'aménagement et de promotion d'une part, sur l'aide de subventions publiques pour les missions d'expertise et de consultance d'autre part, il peut s'appuyer dans un second temps sur le budget des copropriétés nouvellement créées (cf. chapitre 7).

Les promoteurs prévoient le plus souvent de financer des activités d'animation ou d'accompagnement pour une durée limitée, de quelques mois à plusieurs années. Ils présentent ces services comme étant « offerts » aux habitant·es, à charge ensuite pour les prestataires de défendre l'utilité de leur activité pour la faire perdurer. Dans la résidence Panoramik, l'association d'agriculture urbaine Votre parcelle vivante est financée par le promoteur pour accompagner l'installation de potagers partagés. Le montant réservé par le promoteur a permis de financer quelques ateliers, ce qui n'est pas estimé par le prestataire comme suffisant pour lancer véritablement le projet de potagers partagés.

Lors de la deuxième assemblée générale de copropriété, le renouvellement du contrat de l'association est soumis au vote, comme l'explique la responsable du syndic de l'immeuble :

---

592 Lors d'une réunion de travail début 2022, l'aménageur Aquitanis présente un état de lieux de son bilan global d'aménagement à l'équipe de maîtrise d'œuvre, dont la somme prévisionnelle des dépenses est de l'ordre de 23 millions d'euros : En termes de coûts, près de la moitié des dépenses sont consacrées à la conception des espaces publics, mais aussi à des travaux d'archéologie et la construction d'une passerelle. Ce bilan n'intègre pas les frais d'études, qui sont détaillés dans un second temps par la cheffe de projet. Sur le montant total d'environ 1 million d'euros, plus des trois quarts portent sur la conception et la mission d'écologie urbaine, alors que la mission dite « concertation » est estimée à 140 000 euros.

593 Aquitanis, document de Travail, janvier 2022, 9 p.

594 Il est écrit dans le cahier des charges que « l'accompagnement des habitants est un point central du traité de concession et fait partie intégrante des actions cofinancées par dossier de financement PIA4 ».

> « Et la preuve, c'est que l'association [Votre parcelle vivante], son contrat a été voté à l'unanimité, que ça s'est bien passé et que là je vous dis, on repropose… Moi j'y participe beaucoup. Je suis beaucoup d'ateliers, je fais des reportages. *A priori*, il semblerait que ça ne soit pas trop mal parti pour être renouvelé. Et si c'est renouvelé, là, c'est un bon test, parce que quand c'est renouvelé, c'est à la charge des copropriétaires. Et là, on voit si ça fonctionne ou pas.
> Parce que… Je veux dire quand c'est subventionné… Excusez-moi mais ce n'est pas péjoratif quand je dis ça ! En même temps, on peut y aller… Là, aujourd'hui, s'ils y vont, c'est eux qui décident d'y aller et c'est eux qui décident de financer leur projet. Donc c'est autre chose »
> Entretien avec Julia N., directrice et gestionnaire immobilier, cabinet de syndic Bassemont et Richet, réalisé en février 2022

L'intervention de Votre parcelle vivante est donc d'abord financée par le promoteur pendant une année – période qui est qualifiée de « subventionnée » par le syndic gestionnaire de la copropriété. Puis, la mission de l'association est prolongée à la suite du vote du syndicat des copropriétaires ; ce moment marque le passage d'un service présenté comme « gratuit » et financé par le promoteur à des charges supplémentaires, payées par les copropriétaires, jusqu'à ce qu'ils décident d'arrêter la prestation.

Pour contrer un changement qui pourrait être trop brutal entre la « gratuité totale » d'une prestation et son financement intégral par la copropriété, certains opérateurs immobiliers imaginent un « modèle économique » progressif dans le temps. Ainsi, dans le programme Métropolia, l'entreprise Le QG de la prairie est financée pendant deux ans, à moitié par le promoteur immobilier du programme et à moitié par les copropriétés du programme. C'est ce qu'explique un des dirigeants du QG de la prairie :

> « Donc dans le modèle économique, elle [l'entreprise le QG de la prairie] était sur les deux années, vraiment en mission de -comme je disais- mission d'activateur, cofinancée par [le promoteur]. Donc à moitié par [le promoteur] et à moitié par les habitants. On a eu un vote lors des premières AG, justement, qui a été du coup voté pour deux ans et notre contrat d'activateur de cette communauté habitante va s'arrêter en juillet 2021 ».
> Entretien avec Etienne D., gérant de l'entreprise coopérative Le QG de la Prairie, réalisé en février 2021

Ce système de co-financement permet de prolonger les missions des prestataires, à partir d'un même montant dépensé par le promoteur immobilier.

Ainsi, certains prestataires envisagent de négocier un prolongement voire une pérennisation de leur activité (d'animation, de gestion, de prestations de services) auprès des copropriétaires, au-delà du financement des promoteurs. Ce passage du financement des promoteurs à celui de la copropriété est ambigu puisque les prestataires défendent aussi, paradoxalement, une intervention courte dans une logique d'autonomisation des résidences. Il arrive que les prestataires endossent également le rôle d'« activateurs », comme l'explique la responsable de la conciergerie Le QG de la

prairie en 2021, alors qu'elle déploie son activité dans la résidence Metropolia, après le programme Rivîle :

> « Nous, notre objectif c'est d'aller justement dans la mise en place d'outils pérennes, notamment liés à la communication. C'est pour ça qu'on n'a pas fait le choix d'une plateforme, qui pourrait être dépendante de la conciergerie. Alors certains vont nous dire « commercialement, vous êtes très bêtes ! », mais je pense que pour le bien de notre mission, l'idée, c'est vraiment qu'il y ait une autonomisation de ces communautés-là, donc c'est pour ça qu'on a choisi un outil comme WhatsApp qui était l'outil qui était le plus utilisé en termes de réseau social fermé, on va dire, outil de communication, on va dire. Donc voilà, c'est en fait toute cette structure-là, même si voilà notre mission s'arrête en juillet, on laissera des choses qui pourront être pérennes dans le temps, que ça soit la solution…Et du composteur également avec OUIVALO, puisque là ça ne passe pas par l'intermédiaire de notre structure, mais c'est en direct avec OUIVALO pour les habitants. Donc voilà, on a toujours eu cette réflexion-là de se dire on est là comme un activateur de cette vie d'îlot et on met en place des choses pérennes. »
> Entretien avec Etienne D., gérant de l'entreprise coopérative Le QG de la Prairie, réalisé en février 2021

La rentabilité – et la survie – économique de l'entreprise entre ainsi en tension avec « autonomisation » des habitants qu'elle défend. Si l'entreprise souhaite poursuivre son activité dans les copropriétés d'Inspirations, elle tente aussi de ne pas créer de dépendance technique ou organisationnelle et ne promeut pas une poursuite à tout prix de ses prestations de services. Pourtant, son modèle économique dépend du financement de ses services par les copropriétaires, après la phase de financement des promoteurs immobiliers. En l'occurrence, Le QG de la prairie fait finalement faillite en 2023.

La fragilité de l'économie du partage s'explique par le caractère temporaire du financement des promoteurs immobiliers et son transfert incertain aux copropriétés, qui se voient parfois imposer des frais supplémentaires sans les avoir demandés. Le syndicat des copropriétaires, au moment de l'Assemblée générale de copropriété, peut décider de la poursuite des prestations, selon leur utilité dans l'immeuble et leur coût, ou la refuser.

3.2.2. Une économie accessoire ?

Les budgets dédiés aux missions d'accompagnement au partage sont souvent considérés comme secondaires par rapport à d'autres types de prestations, et donc susceptibles d'être fortement réduits en cas d'aléas.

Pour le projet du lot 1 de la ZAC de Bongraine, l'écart est très important entre le premier devis chiffré d'une assistance à maîtrise d'usage et le budget prévu par le groupement de promoteurs et de bailleurs[595]. L'entreprise d'AMU n'est pas en position de force dans les négociations, alors que

[595] Observation d'une réunion de travail avec l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet de Bongraine, janvier 2022.

les coûts de construction et des matériaux augmentent fortement au début des années 2020. Les professionnelles ont conscience que leur travail n'est pas une priorité dans le projet immobilier :

> « Valérie B. : Parce qu'en fait, malheureusement le coût de construction a tellement augmenté… Ils ont tellement de contraintes environnementales. On le voit bien sur Bongraine ! Nous, sur Bongraine, on a divisé par deux. (…)
> Madeline de L. : Et on n'a pas la mission complète. On leur a dit mais bon… On parle de certains sujets, mais on verra au fil de l'eau s'il faut s'adapter, et cetera. Mais la difficulté d'aujourd'hui c'est que les prix de construction ont tellement augmenté que forcément, on est ceux avec… En gros il y a le paysage, il y a le côté humain qui y passe même avant le paysage ; donc on est un petit peu les premières à être… un petit peu déshabillées si je puis dire.
> Valérie B. : On est la cerise sur le gâteau. »
> Entretien avec Valérie B. et Madeline de L., architectes et assistantes à maîtrise d'usage, membres du collectif L'élan participatif, réalisé en septembre 2022

Les entreprises concernées sont tenues de défendre l'utilité de leur intervention, dans des contextes de budgets serrés. Elles doivent composer entre les financements accordés et les contraintes temporelles et organisationnelles de leurs missions. Nina T., chargée de projets chez Co-echo, évoque les conditions financières de l'activité :

> « Sur [un projet immobilier sur l'Ile de Nantes], c'était à peu près 80 000€ mais sur 5 ans quoi ! Donc, ça demande de phaser pour que ce soit utile vraiment au projet quoi, pas qu'on fasse plein de petits trucs partout. [Harmonîle], c'était plus de 200 000, donc ce n'est pas la même chose. Après dans ces montants-là, ce n'est pas que l'accompagnement Co-echo, il y a aussi pas mal de charges externes selon les parties prenantes qu'on souhaite associer tout au long du projet »
> Entretien avec Nina T., chargée de projet concertation & maîtrise d'usage chez Co-echo, réalisé en février 2022

Ainsi, ces forfaits consacrés dans le budget du projet immobilier doivent *a priori* permettre à l'entreprise de se rémunérer mais aussi de payer des prestataires spécialisés supplémentaires si besoin – sur les usages écologiques par exemple, ou pour couvrir le fait « d'outiller financièrement les habitants », c'est-à-dire de laisser un budget pour qu'ils structurent une association[596]. Dans certains cas, ces sommes doivent aussi permettre l'existence d'un poste (temporaire) de gestionnaire présent.e sur place. Les montants engagés sont alors plus conséquents, même si ces postes correspondent souvent à des emplois relativement précaires, peu rémunérés mais exigeant de multiples compétences pour l'exercice de fonctions polyvalentes, dans une logique d'optimisation des activités du·de la salarié·e. Par exemple, Le QG de la prairie publie une offre d'emploi d'animateur·rice-concierge. Il s'agit d'un emploi à durée déterminée à temps partiel qui exige la tenue d'une permanence sur place trois jours par semaine, la gestion de services de pressing,

[596] Entretien avec Nina T., chargée de projet concertation & maîtrise d'usage chez Co-echo, réalisé en février 2022

cordonnerie, retoucherie ; la programmation et l'organisation d'animations ; des actions de communication et de « fédération de la communauté habitante »[597].

De plus, les missions financées s'étalent souvent sur plusieurs mois voire années, compte-tenu des temporalités des projets immobiliers et urbains et des aléas fréquents auxquels ils sont soumis (en termes de construction et de commercialisation notamment). Ces différents facteurs, de même que l'incertitude lors des négociations et la forte dépendance à la conjoncture immobilière fragilisent les certaines petites structures spécialisées, qui subissent aussi la concurrence de groupes de plus grande taille, entreprises qui développent une activité de maîtrise d'usage, de concertation ou de communication en parallèle d'autres activités plus rémunératrices[598]. La fragilité économique d'une partie des acteurs de l'ingénierie du partage et de la valeur créée autour de ces prestations de services conduit à nuancer l'hypothèse d'une marchandisation avancée de ce nouveau secteur d'activité.

[597] Le QG de la prairie, Offre d'emploi publiée en 2021.
[598] Entretien avec Elisa Y., consultante concertation chez Co-echo, réalisé en février 2022.

Conclusion

Ce chapitre décrit les marchés pluriels de l'ingénierie du partage, dans les nouveaux quartiers dits « expérimentaux », « modèles », « durables », « participatifs » et complexes. Les offres immobilières distinctives sont ainsi élaborées par les promoteurs immobiliers, mais aussi *avec* voire *grâce à* cette ingénierie du partage plurielle.

Les prescriptions induites par la commande publique à des opérateurs privés entrainent la multiplication des prestataires intermédiaires et, à la marge, une standardisation progressive des offres proposées. Cette mise en marché conduit à faire de l'immeuble, de la valeur d'usage dans le logement mais aussi des relations de voisinage de potentiels supports d'activités entrepreneuriales. Ce chapitre souligne l'extension des marchés de prestations de services autour du logement, de l'immeuble et du quartier, dans la continuité de travaux portant sur la mise en marché de politiques sociales, de l'intermédiation sociale chez les bailleurs sociaux (Leclercq, 2021) ou de la démocratie participative (Mazeaud et Nonjon, 2018) (Nonjon et Mazeaud), et de travaux portant sur le transfert de risques économiques et politiques du projet urbain du public vers le privé (Barman, 2016). La fragilité des modèles économiques et des marchés professionnels suscités par la multiplication de ces prestations ne permet cependant pas de conclure à une marchandisation et une valorisation exponentielle du partage ; il en montre du moins les limites.

À leur manière et en fonction des rationalités et pratiques propres à leurs champs professionnels, les différents acteurs présentés et décrits précédemment participent à un travail de prescription du partage dans le logement collectif (cf. chapitre 7). Les intervenants professionnels supplémentaires qui élaborent (en partie) les modalités de gestion des futures résidences et quartiers, instillent des normes d'habiter ou des modes de vie, dans les usages des logements mais aussi dans les rapports de cohabitation et de voisinage. 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 susceptibles d'être prescrites et anticipées de manière partielle, en amont de la livraison des projets. L'objectif est de comprendre les ressorts de cette prescription du « partage » : comment la construction de modalités spatiales, économiques et juridiques de la gestion participe-t-elle à susciter des normes d'habiter ?

Chapitre 7. Prescrire le « partage » au travers d'outils spatiaux, juridiques et économiques

Introduction

Sur les deux terrains, les promoteurs programment des « espaces partagés » dont la conception matérielle est assortie de règles et d'outils spécifiques – statut juridique, mode de « gouvernance » et de gestion, prestations d'accompagnement – pour mettre en œuvre le « partage ». En 2019, dans le cadre d'une réponse à une consultation pour construire un projet immobilier sur l'Ile de Nantes, un grand promoteur national propose par exemple un « espace partagé » d'une surface d'environ 100 m^2, qui sera juridiquement une partie commune de la copropriété, entretenue par le syndic. Le promoteur réserve un budget de 60 000 euros pour financer un prestataire « d'accompagnement des usages » et prévoit d'intégrer au programme un service de conciergerie numérique, pour gérer l'accès aux « espaces partagés » mais aussi permettre aux futur·es habitant·es de « se rencontrer, s'entraider »[599].

Il s'agit dans ce chapitre de détailler et comprendre les mécanismes de prescription du « partage », c'est-à-dire les outils et les techniques déployés par les promoteurs et les acteurs qui les accompagnent, dans une perspective de sociologie des outils de gestion (Chiapello et Gilbert, 2013). Le recours au terme « prescrire » fait référence à des modalités qui imposent, de manière plus ou moins précise et contraignante, les pratiques à venir. Les espaces deviennent « partagés » par la production de règles de fonctionnement et de normes ; c'est donc bien l'élaboration de « dispositifs spatiaux » qui est en jeu (Estebanez, 2010). Ce chapitre poursuit également l'analyse socioprofessionnelle engagée pour détailler qui prescrit quoi : en plus du rôle de l'ingénierie du partage (cf. chapitre 6), d'autres professionnels participent à la mise en œuvre juridique et économique des projets immobiliers, notamment les notaires et les syndics, futurs gestionnaires.

Ces prescriptions, matérielles et immatérielles, sont plurielles : ce sont des choix architecturaux et d'aménagement, des types de montages juridiques et économiques propres aux « espaces partagés », des règlements et des chartes, des prestations d'accompagnement des futur·es habitant·es par des prestataires professionnels. Si elles sont présentées ci-après de manière thématique, ces dimensions spatiales, juridiques, économiques et normatives s'articulent selon trois types de logiques : logique gestionnaire, logique participative et logique entrepreneuriale.

Ce chapitre s'appuie sur l'analyse d'un corpus documentaire qui renseigne sur la conception architecturale, les modalités de gestion et les montages juridiques et économiques des futures résidences : comptes rendus de réunions, rapports, notes, plans, présentations, projets de règlements de copropriété et de chartes[600]. Des entretiens ont été effectués avec des notaires et des

[599] Grand promoteur national, offre pour un lot du secteur République sur l'Ile de Nantes, 2019, p. 18.
[600] Le cas nantais est prépondérant dans l'analyse de ce chapitre. Dès qu'il est possible et pertinent de le faire, le parallèle avec le cas rochelais est dressé à partir de matériaux divers : plans, règlements, chartes.

syndics qui participent à ces étapes de mise en œuvre des programmes immobiliers. L'observation d'ateliers, ainsi que des entretiens, permettent de documenter le travail des accompagnateurs professionnels dits « assistants à maîtrise d'usage »[601] qui participent à une diffusion de normes participatives auprès de potentiel·les futur·es habitant·es.

1. Prescrire le « partage » par l'espace ?

Les « espaces partagés » étant analysés comme des dispositifs spatiaux, il s'agit en premier lieu de s'intéresser au rôle de l'espace dans la prescription du « partage ».

1.1. Une architecture spécifique à Nantes et à la Rochelle ?

Dans certains projets d'habitat participatif, un vocabulaire architectural spécifique est utilisé pour « créer une vie collective »[602] : on y retrouve souvent des espaces de vie partagés localisés à des endroits stratégiques, une cour intérieur fermée, l'utilisation de matériaux qui se distinguent de ceux des immeubles voisins comme la brique, le bois, ou l'aluminium, ou encore l'organisation des circulations à l'intérieur du programme pour faciliter les rencontres (Lenel, 2021). À Nantes et à La Rochelle, l'impératif de « partage » est visible avant tout par l'intégration « d'espaces partagés » spécifiques au sein des programmes immobiliers ; susciter le « partage » entre les habitant·es n'est pas le principal objectif qui a guidé l'ensemble de la composition urbaine ou les choix architecturaux des opérations immobilières étudiées.

1.1.1. Dans le quartier de la Prairie-au-Duc à Nantes, des formes urbaines denses et des « espaces partagés » relativement peu visibles

Les programmes de l'Ile de Nantes se caractérisent par des formes urbaines résultant de l'objectif de densité bâtie porté par la collectivité et des intentions architecturales des équipes de maîtrise d'œuvre successives. Dans le secteur de la Prairie-au-Duc, l'urbaniste Paul Chemetoff a introduit dans les fiches de lot le principe de « l'îlot ouvert », emprunté à l'architecte Christian de Portzamparc (Chemetoff et Berthomieu, 1999). Cette expression désigne un îlot urbain dans lequel les bâtiments ne sont pas tous mitoyens à l'intérieur de l'îlot et où les hauteurs varient pour ne pas produire une trame urbaine monotone et qui induit de fait la présence d'une cour intérieure privée, réservée aux habitant·es de l'îlot. Chaque lot a été conçu par une agence d'architecture différente, afin de répondre à l'objectif de pluralité architecturale dans le quartier, défendu par

[601] Les entreprises « d'assistance à maîtrise d'usage » interrogées interviennent dans des résidences nantaises habitées ou dans un programme rochelais en cours de conception en 2022.

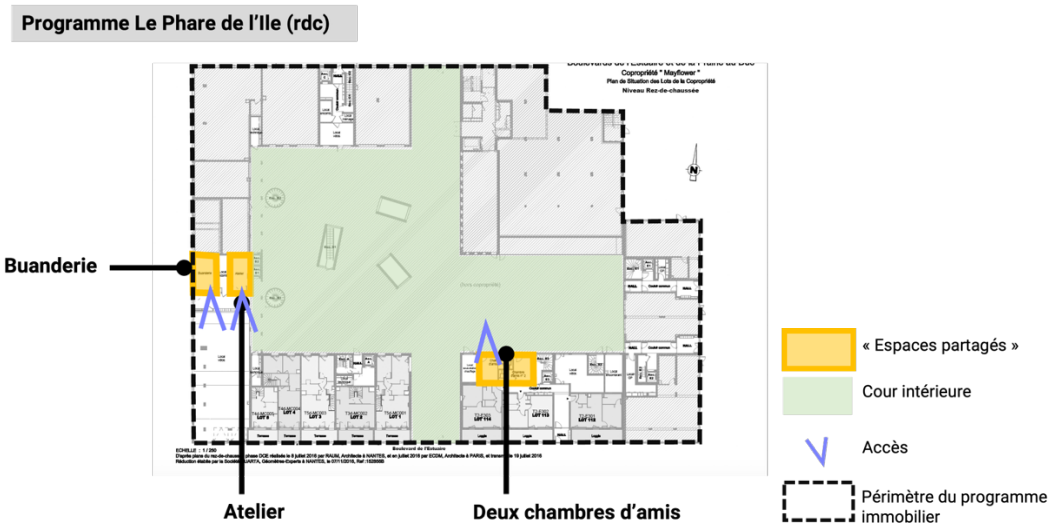
[602] Dans le cas de projets de co-habitat à Bruxelles, la sociologue E. Lenel définit « l'architecture communautaire » comme une architecture contemporaine qui « *propose un vocabulaire spatial spécifique, supposé favoriser la création d'une vie collective* » (2021). Dans ces projets qui promeuvent une manière alternative d'habiter, l'architecture occupe un rôle particulier : elle se voit assigner le rôle d'*« instrument au service de l'intégration d'individus et de familles ne se connaissant généralement pas avant le lancement du projet, au sein d'une communauté de voisins* » (*ibid.*).

l'aménageur. Pourtant, le quartier de la Prairie-au-Duc est à plusieurs reprises critiqué dans la presse locale pour sa « laideur »[603], du fait de la monotonie de son architecture ou de l'utilisation récurrente du béton (Bottani, 2021).

Dans les projets de la Prairie-au-Duc, la localisation des « espaces partagés » est définie par les équipes de maîtrise d'œuvre dans une perspective d'optimisation de la conception (cf. chapitre 5), alors que dans l'habitat participatif les « espaces partagés » sont souvent situés stratégiquement au centre du programme, afin d'en maximiser la visibilité pour les habitant·es (Lenel, 2021). La plupart des « espaces partagés » sur l'Ile de Nantes occupent une localisation plutôt confidentielle au sein des résidences. Une partie des « espaces partagés » sont situés en toiture des bâtiments, un emplacement peu propice aux rencontres quotidiennes spontanées entre voisins·es. Même lorsqu'ils sont placés en rez-de-chaussée, les locaux sont peu visibles. Ainsi, la buanderie, l'atelier et les chambres d'amis du Phare de l'île sont accessibles depuis la cour commune mais demeurent confidentiels pour les non-informé·es du fait du manque de signalétique et de l'opacité de certains locaux[604]. La faible visibilité de ces espaces est renforcée par les surfaces relativement réduites qu'ils occupent au regard de la taille des opérations, qui comptent souvent plusieurs bâtiments et donc plusieurs portes d'accès, halls et cages d'escaliers. Au rez-de-chaussée, les accès aux « espaces partagés » peuvent être prévus par les concepteurs selon les publics auxquels s'adressent les fonctions programmées : des locaux pour les habitant·es de l'îlot lorsqu'ils sont uniquement accessibles depuis la cour commune ou les halls d'entrée de la résidence (salles du programme Puzzle ou de la copropriété A de Panoramik) (Figure 7.1.) ; des locaux potentiellement ouverts à un public extérieur, lorsqu'ils donnent sur la rue. Dans ce dernier cas, ils s'apparentent visuellement à des locaux commerciaux classiques, tels que les locaux du programme Rivîle (Figure 7.1.).

603 *20 Minutes*, « Nantes : le nouveau quartier Prairie-au-duc pointé du doigt pour sa « laideur » », 19/11/2020, URL : https://www.20minutes.fr/societe/2911383-20201119-nantes-nouveau-quartier-prairie-duc-pointe-doigt-laideur, consulté en décembre 2024.
604 Carnet de terrain, visite du programme Le Phare de l'Ile, avril 2021.

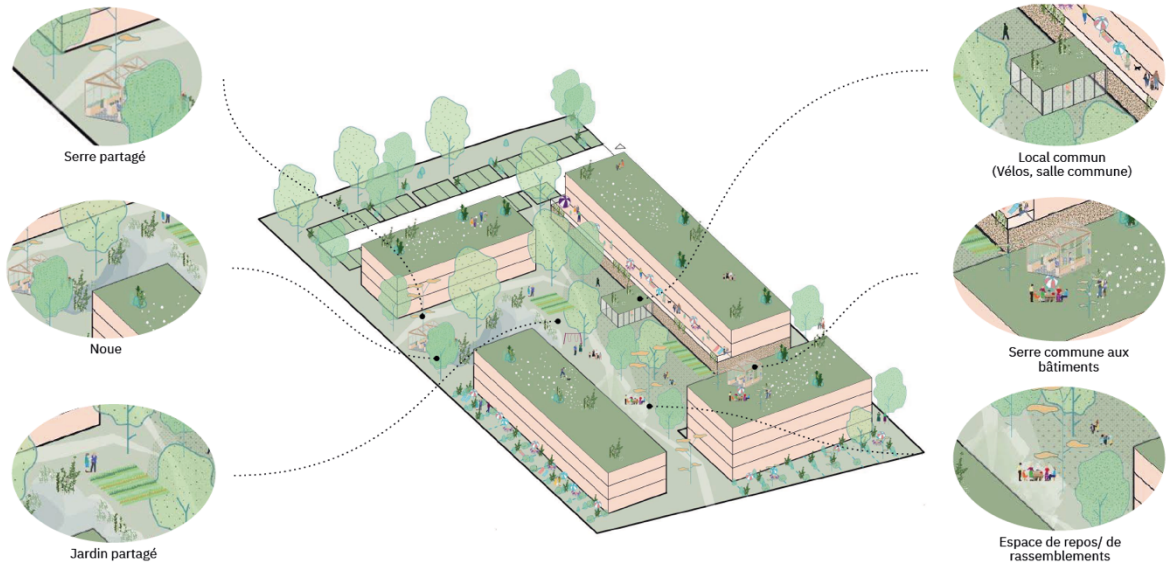
Figure 7.1. – Localisation des espaces partagés dans certains programmes étudiés
Source : plans des bâtiments au moment du dépôt des permis de construire, réalisation personnelle.



1.1.2. Dans la ZAC de Bongraine à Aytré, une architecture bioclimatique etdes « espaces partagés »

Dans le cas de la ZAC de Bongraine à Aytré, la composition urbaine et architecturale des programmes du quartier répond à des principes de conception bioclimatique (bâtiments peu épais pour faciliter des logements traversants, implantation permettant la circulation du vent et favorisant l'ensoleillement) et vise à favoriser les échanges et les usages communs entre habitant·es. Les urbanistes du projet préconisent ainsi une cour intérieure centrale par lot, explicitement destinée à des usages collectifs : « local commun », « jardin partagé », « espace de repos/de rassemblement » ou encore « serre commune aux bâtiments » (Figure 7.2.).

Figure 7.2. – Les « espaces communs possibles » dans un lot immobilier de la ZAC de Bongraine. Source : Groupement de maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC Bongraine à Aytré, Plan guide, Septembre 2021, Cahier n°5 « Programme et usages », 38 p.

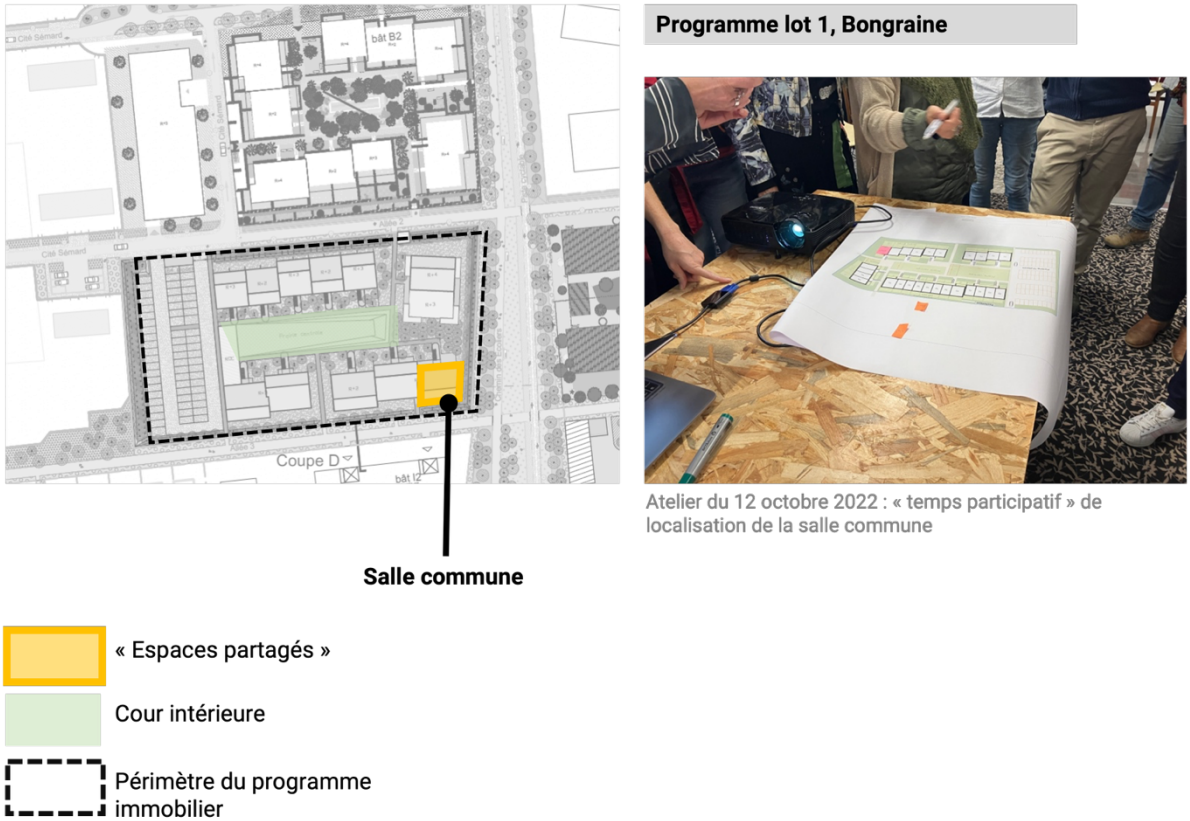


Différents espaces communs possibles appliqués à un lot fictif du quartier

La localisation des « espaces partagés » dans le programme peut faire l'objet d'une délibération avec les futur·es habitant·es. Dans le lot 1, un projet « d'habitat participatif » de la ZAC de Bongraine, les ménages impliqués dans la conception du projet, plusieurs années avant la livraison, sont consultés sur la localisation de la future salle commune dans la résidence. En octobre 2022, lors d'un atelier de travail organisé et animé par deux assistantes à maîtrise d'usage, membre du collectif L'élan participatif, les futur·es habitant·es sont invité·es à placer un petit carton de couleur représentant la salle sur un plan général du projet[605] (Figure 7.3.). Au terme d'une discussion entre la quinzaine de personnes présentes, il est décidé de situer la salle commune au rez-de-chaussée, face à un futur espace public *a priori* passant et central du quartier. Dans le cas du lot 1, les principes de conception architecturale de la résidence – de petits immeubles mitoyens, dont les entrées donnent toutes sur une cour commune – participent à la marge à encourager des usages collectifs par l'espace.

[605] Compte-rendu de l'observation de l'atelier 3, programme immobilier du lot 1, ZAC de Bongraine, octobre 2022.

Figure 7.3. – Le lot 1 à Bongraine, un projet dit d'habitat participatif où la localisation des espaces communs et la conception architecturale font l'objet d'un travail avec une partie des futur·es habitant·es. Source : plans et photographie personnelle, oct. 2022



À Nantes, la prescription spatiale du partage se traduit principalement par la présence « d'espaces partagés », souvent peu visibles, au sein d'immeubles dont la conception architecturale générale demeure relativement standardisée. Ils font néanmoins l'objet d'un travail important des professionnels (et parfois des futur·es habitant·es) quant à leur aménagement préalable : mobilier, équipement, ou encore « ambiance ». De manière différente, à Aytré, une réflexion architecturale est menée pour créer des résidences dont les principes d'accès, la taille, le nombre de cages d'escalier suscitent des échanges entre voisin·es et cette réflexion architecturale intègre aussi la production « d'espaces partagés » spécifiques.

1.2. Des aménagements intérieurs déterminants pour encadrer les futurs usages

Plus que la localisation des « espaces partagés » dans les programmes, ce sont surtout les aménagements intérieurs et les équipements de ces espaces qui peuvent influer sur les futurs usages, lorsqu'ils sont prédéterminés par les promoteurs.

1.2.1. Des fonctions induites par les aménagements intérieurs des « espaces partagés » : une logique gestionnaire ?

Dans certains projets nantais, l'aménagement intérieur des « espaces partagés » – choix des matériaux de revêtement au sol, équipements techniques des espaces, type de mobilier – est décidé par les promoteurs et détermine étroitement la fonction de ces espaces. Dans la résidence Le Phare de l'île sur l'Ile de Nantes, l'aménagement des locaux communs réalisé par le promoteur conformément aux fonctions programmées – une buanderie, un atelier de bricolage et deux chambres d'amis – ne laisse que peu de place à une réorientation potentielle des usages. C'est le cas également lorsque le promoteur Brochern prévoit un espace de coworking aux Sycomores, un vaste programme immobilier au Nord de Nantes : l'espace est alors divisé en salles de réunions et box téléphoniques (Figure 7.4.).

Figure 7.4. – Des usages programmés par les promoteurs à travers l'équipement et l'aménagement des locaux.
En haut : une « buanderie partagée », un « atelier de bricolage » et une « chambre d'amis » dans la résidence Le Phare de l'île, Nantes, avril 2021 ; en bas : un espace de coworking en cours d'aménagement dans le projet des Sycomores, Nantes, février 2022

Une fois ces locaux réalisés, les pratiques habitantes dans ces espaces sont alors en grande partie déterminées par leur aménagement. La définition de fonctions précises prévues pour être « partagées » répond à un « logos gestionnaire ». La logique gestionnaire du partage se caractérise par un souci pratique de maîtriser et de gérer efficacement (c'est-à-dire de manière performante et rationnelle) ce qui est partagé (Boussard, 2008). Cette logique s'exprime lors d'une réunion portant

sur les usages de la cour commune de la résidence Le Phare de l'Ile. Après un atelier avec un panel censé être représentatif des futur·es habitant·es, une réunion est organisée par le promoteur avec des syndics. Alors que le programme est en cours de conception, les syndics sont consultés pour donner leur avis sur la conception de la cour commune :

> « Il y a une réflexion sur la cour de l'immeuble qui était assez intéressante, où là le syndic a beaucoup joué (…) Parce qu'au départ, l'idée des habitants c'était : « on prendra des kiosques, des fontaines, on aime le bruit de l'eau, c'est apaisant tout ça… » [Petit rire] Et puis le syndic, je me souviens très bien il disait… Un type qui avait beaucoup d'expérience… Il nous disait : "Mais attendez, le kiosque là… Le soir, vous allez avoir des jeunes en dessous. Ils vont faire de la musique, ils vont faire du bruit, ils vont faire ça… Est-ce que c'est ça que vous voulez ?" Les gens : "Bah non non, non, non, non." Donc, en fait, par exemple, on a supprimé toute idée d'avoir un espace couvert [dans la cour]. Parce qu'on est quand même dans une cour qui est extrêmement minérale, ça c'est le programme. Et donc on a privilégié par exemple, le confort acoustique de l'ensemble plutôt que ce genre de chose. Le bruit de l'eau, fontaine, [d'autres propositions faites par les participant·es du panel] ? [En imitant l'intervention du syndic] "Attendez mais le bruit de l'eau en continu comme ça ? Ça, vous allez le mettre au début et vous allez l'arrêter très vite". Et finalement, on a même supprimé les bancs. Pour que les gens ne puissent pas stationner dans la cour. C'est un lieu de passage. C'est un lieu voilà où on passe. »
> Entretien avec Dominique K., ex-directeur de programme au sein du promoteur Osmose Groupe Immo, réalisé en mars 2022.

C'est finalement l'intervention d'un syndic qui a orienté le choix final en matière de conception de la cour commune. Sans interdire les usages partagés entre futur·es voisin·es, ces préconisations gestionnaires tendent à limiter les usages des espaces communs et contrôler l'aménagement de façon à éviter ce qui pourrait être perçu indésirable au sein de la résidence.

1.2.2. Un aménagement des « espaces partagés » prévu pour être participatif

L'aménagement et l'équipement des « espaces partagés » peuvent aussi être moins contraints par les décisions préalables des promoteurs et faire l'objet de réunions avec une partie des futur·es habitant·es, avant la livraison. Dans le cas de la ZAC de Bongraine, l'aménageur exige que les choix en matière d'aménagement et de définition des fonctions des « espaces partagés » soient systématiquement faits avec les futur·es habitant·es. Le plan guide de la ZAC suggère des usages potentiels de ces espaces mais précise que rien ne doit être décidé au préalable par les professionnels :

> « Allant au-delà de simples parties communes fonctionnelles (circulations, halls, locaux techniques et vélo…), elles seront le lieu d'usages que le logement ne peut pas toujours accueillir (festifs, sportifs, artistiques, "bricoleurs"…) et/ou mutualisent des pièces qui peuvent l'être (buanderie, chambre d'ami·e·s…). Les Petites Serres [les espaces partagés résidentiels privés] peuvent se situer dans l'enveloppe du bâti ou dans des espaces extérieurs abrités. Il est demandé de ne pas déterminer à l'avance leur destination mais de la laisser à la main des futurs habitants. A titre indicatif, une surface de 1 m^2/logement sera considérée

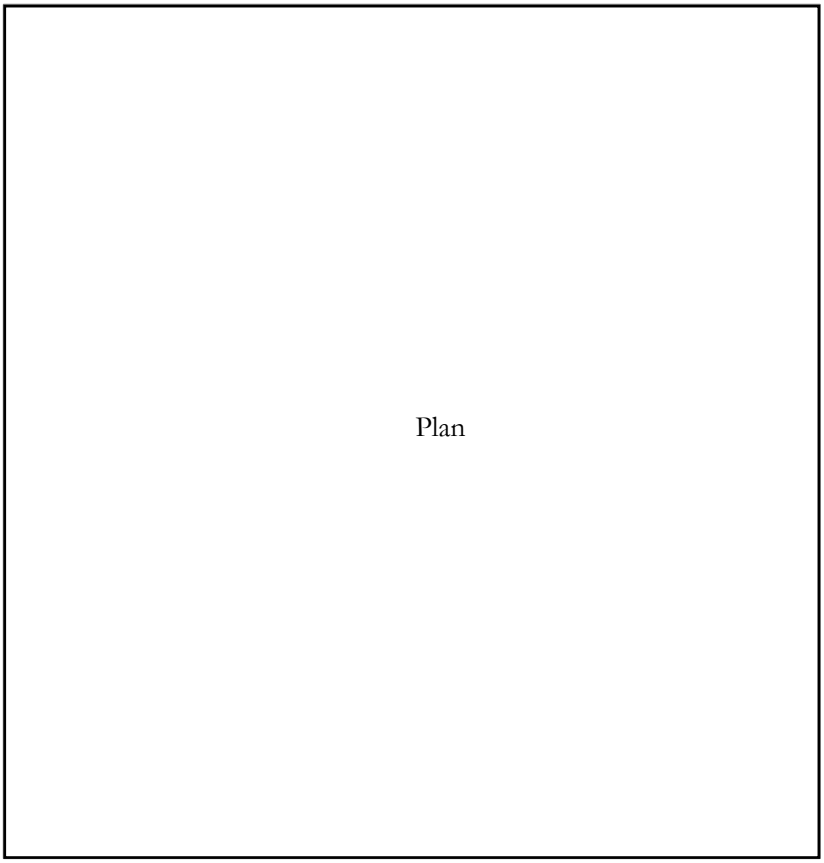
comme un plancher ; cette surface peut être ajustée à la hausse en fonction de la vocation, du type de construction, etc. » (Plan guide de la ZAC de Bongraine à Aytré, Cahier n°5 « Programme et usages », Septembre 2021, p. 22).

Dans le programme du lot 1, qui fait l'objet d'une démarche d'habitat participatif à l'initiative des opérateurs immobiliers, la localisation des espaces communs (cf. *supra*) mais également les aménagements intérieurs sont définis à partir des usages souhaités par une partie des futurs ménages habitants, lors d'ateliers dédiés[606].

La participation habitante à l'aménagement des espaces peut aussi faire l'objet de dispositifs plus ponctuels, dans lesquels les marges de manœuvre laissées aux habitant·es sont restreintes. En 2018, deux terrasses « partagées » du programme Metropolia sur l'Ile de Nantes font l'objet d'un atelier, quelques mois avant la livraison. Animé par Co-echo et financé par le promoteur, cet atelier vise à amener les participant·es de l'atelier à formuler des « préconisations en matière d'usages et d'aménagement »[607] de ces deux terrasses, dont la localisation et le degré d'accessibilité ont été décidés en amont, par le promoteur. Par ailleurs, les huit participant·es, futur·es habitant·es du programme ne seront pas nécessairement des bénéficiaires de ces deux terrasses, qui ne concernent que deux des quatre copropriétés composant Metropolia. Enfin, les décisions laissées aux participant·es concernent uniquement l'ameublement des espaces : l'atelier est donc consacré aux « ambiances » souhaitées pour les futures terrasses (Figure 7.5.). Selon le compte-rendu de l'atelier[608], l'ambiance souhaitée par les participant·es pour ces espaces est qualifiée « d'esprit guinguette », et pourrait se matérialiser par la présence de fanions et de guirlandes lumineuses ; le mobilier est coloré ou en bois. Les aménagements intérieurs évoqués et localisés sur un plan lors de l'atelier sont un coin salon, un solarium avec des transats, un coin barbecue avec une plancha, un local fermé pour ranger des outils, des bacs de plantations ou encore une ruche. Toutes ces préconisations mentionnées lors de l'atelier ont ensuite été transmises au promoteur qui s'est chargé d'équiper et meubler ces terrasses.

606 Atelier n°2 sur l'habitat participatif du lot 1, qui porte sur les usages souhaités des espaces partagés ; atelier n°3 sur l'implantation et les aménagements intérieurs de ces mêmes espaces, 2022.
607 Co-echo, compte-rendu de l'atelier organisé pour le programme Metropolia, 2018.
608 Co-Echo, compte-rendu de la démarche de co-conception des espaces communs pour le programme Metropolia, atelier du 7 juin 2018, en présence de huit participant·es.

Figure 7.5. – Lors d'un atelier dédié à l'aménagement des terrasses communes, un plan par terrasse est effectué par les participant·es pour illustrer le mobilier et le matériel souhaités. Source : Co-echo, compte-rendu de l'atelier organisé pour le programme Metropolia, 2018.



L'aménagement intérieur résulte ici en partie du choix de certain·es habitant·es mais ces participant·es n'ont joué qu'un rôle secondaire – meubler l'espace – et participent à légitimer la demande en « espaces partagés » une fois ceux-ci conçus. Si les prescriptions spatiales du « partage » – architecture, localisation aménagement intérieur des « espaces partagés » dans le programme– participent à la diffusion d'une logique participative (échanger entre voisins, se rencontrer, mutualiser certaines fonctions), celle-ci ne joue qu'un rôle marginal par rapport à la logique gestionnaire, prédominante.

Les outils spatiaux mis en œuvre pour prescrire le « partage », et qui font parfois l'objet de méthodes participatives, semblent ainsi secondaires dans l'encadrement du fonctionnement à venir des résidences. Ils prennent leur sens en étant articulés aux modalités juridiques et économiques prescrites (Tableau 7.1.).

Tableau 7.1. – Synthèse des prescriptions spatiales et des logiques correspondantes

	Logique gestionnaire	**Logique participative**	**Logique entrepreneuriale**
Prescriptions spatiales Conception architecturale et aménagement matériel	Des espaces partagés aux fonctions précises pour anticiper et contrôler les usages *Exemples des locaux communs du Phare de l'Ile*	Des espaces partagés conçus pour susciter des échanges et favoriser les usages communs : tournés vers le cœur d'îlot, visibles par le plus grand nombre d'habitants du programme, dont l'aménagement et la localisation sont débattus avec les futur·es habitant·es *Exemple de la salle commune du lot 1 de la ZAC de Bongraine*	/

2. Prescrire la « partage » par les règles juridiques

Le montage juridique, c'est-à-dire l'activité juridique mise en œuvre pour déterminer les règles qui vont régir la propriété et organiser la gestion des immeubles (dont celles des « espaces partagés »), joue un rôle central dans la prescription du « partage ». Les choix effectués en matière de statuts juridiques des « espaces partagés » et les règles qui en découlent déterminent la répartition de la propriété et les délimitations des espaces communs et privatif. Elles orientent également les usages, les accès et les modes de gestion des espaces.

Toutes les résidences étudiées à Nantes et à la Rochelle contiennent une ou plusieurs copropriétés, statut juridique prépondérant dans le logement collectif privé en France depuis plusieurs décennies (Lefeuvre, 1999, 2023 ; Simon, 2022). Toutefois, les espaces qualifiés de « partagés » peuvent relever de différents statuts de propriété (Tableau 7.2.). À chaque statut juridique correspondent des règlements, plus ou moins encadrés par la loi (loi de la copropriété de 1965, ordonnances et décrets pour les associations syndicales libres).

Tableau 7.2. – Des statuts juridiques variés pour les « espaces partagés »
Source : entretiens réalisés en 2022, projets de règlements de copropriété dans le cas des programmes Panoramik, Puzzle et Le Phare de l'île

Nom du programme	Espaces et services partagés	Statut juridique des espaces partagés
Rivîle (lot N1), 187 logements 2 copropriétés	Un espace dédié à la conciergerie et au coworking, avec une salle privatisable	Local privé, partie privative de copropriété, propriété d'un des promoteurs de l'opération
	Un jardin potager	Partie privative, rattachée au local privé de la conciergerie, propriété d'un des promoteurs de l'opération
Panoramik (lot N3), 104 logements 11 volumes dont 2 volumes résidentiels en copropriétés	Deux salles communes (identifiées dans l'offre comme une bibliothèque et une salle de réception)	Parties communes de la copropriété du volume 4
	Un toit-terrasse avec un potager	Parties communes de la copropriété du volume 5
Puzzle (lot N4) 100 logements 1 copropriété	Deux salles communes, un atelier, et un toit terrasse pour l'ensemble du programme	Parties communes de la copropriété
	Une salle commune ; un atelier ; une chambre d'amis et une buanderie pour les logements en « habitat participatif »	Parties privatives, propriétés d'une ASL dédiée à la partie du programme en habitat participatif
Le Phare de l'île (lot N2) 134 logements 1 copropriété	Deux chambres d'amis ; un atelier ; une buanderie	Parties communes de la copropriété
Harmonîle (lot N5) 108 logements 1 copropriété	Un local commun dont l'activité doit être définie	Local privé, propriété d'une foncière promoteur/syndic
	Terrasses partagées	Non connu (NC)
	Espace commun pour les seniors	NC
Metropolia 4 copropriétés 1 ASL correspond au périmètre de l'opération immobilière	Deux terrasses partagées	Parties communes des copropriétés Oxygène et Épure, où sont localisées les deux terrasses
	Local dédié à la conciergerie	Lot privatif de l'ASL Metropolia
	Deux salles de sport	Lots privatifs de l'ASL Metropolia
Lot 1, 70 logements 1 copropriété 1 ASL de quartier en projet	Une salle commune, une buanderie, un atelier bricolage	Le statut juridique des espaces communs n'a pas encore été arrêté au moment de l'observation en 2022-2023.

Les statuts de propriété des « espaces partagés » octroient des droits et devoirs variés aux copropriétaires et habitant·es de ces espaces. Qui peut accéder ou qui, au contraire, est exclu de l'utilisation de ces espaces ? Qui peut espérer en dégager une rente immobilière ou bénéficier du prix de la vente ? Qui peut en définir les règles d'organisation et de gestion ? Des travaux de recherche qui portent sur la propriété et les communs permettent de complexifier les distinctions entre propriété privée, propriété d'État et propriété commune en considérant la propriété comme un faisceau de droits – *bundle of rights* (Ostrom, 2015 ; Schlager et Ostrom, 1992). En adaptant cette approche au cas spécifique de la propriété résidentielle, V. Le Rouzic (Le Rouzic, 2019, 2020) définit plusieurs droits relatifs à la propriété d'un logement[609]. Parmi ceux-ci, plusieurs sont pertinents et importants pour décrire la propriété et les usages des « espaces partagés » dans les immeubles : le droit d'accès et d'usage ; le droit de les louer voire les vendre et le droit de déterminer leurs règles d'utilisation et de gestion. Le choix de tel ou tel statut de propriété résulte des objectifs visés par le promoteur et son équipe de conception mais aussi des pratiques notariales (Encadré 7.1.).

Encadré 7.1. – Les professionnels du droit : l'intervention ordinaire des notaires dans la production immobilière

La mise en œuvre des projets urbains et immobiliers bénéficie de manière ordinaire d'un suivi juridique, *via* des services internes, propres aux institutions et entreprises, mais aussi *via* l'intervention extérieure de notaires et de géomètres. Ces derniers interviennent systématiquement dans le montage des programmes immobiliers et participent à une partition juridique de l'espace, partition foncière mais aussi en volume. Les géomètres sont chargés de faire des relevés de terrain, pour mesurer et délimiter les parcelles vendues. Après la division de la parcelle, les services notariaux qui accompagnent les promoteurs participent à « découper » juridiquement le programme immobilier et à créer les structures de gestion (copropriétés, volumes) qui vont le composer. Les notaires sont responsables de la rédaction des actes authentiques qui attestent des transactions foncières entre aménageurs et promoteurs, comme les cahiers des charges de cession de terrain, l'état descriptif de division, l'état descriptif volumétrique, les cahiers des charges de servitude ou les règlements de copropriété. Ces documents répartissent les futures charges (qui paie quoi ?) et prescrivent les servitudes (qui est responsable de quoi ?).

À Nantes, un même office notarial accompagne à la fois l'aménageur et les promoteurs. Au sein de cet office qui rassemble plus de 130 collaborateurs, deux services s'attachent à la production de logements neufs : le service « foncier et maîtrise foncière », qui travaille aux côtés des aménageurs et le service « copropriété et promotion immobilière », qui travaille pour les

609 V. Le Rouzic s'inspire du travail d'Ostrom qu'il adapte à la propriété résidentielle. Il définit ainsi un droit d'accès et d'usage, un droit de prélèvement (c'est-à-dire le droit de prélever une rente immobilière), un droit de gestion (déterminer les règles d'utilisation et de transformation), un droit d'exclusion (déterminer les autres utilisateurs et leurs droits spécifiques), un droit d'aliénation (droit de vendre les droits précédents de façon permanente ou sur une période donnée), un droit de transformation (droit de construire, détruire, réhabiliter) et un droit de préemption (droit de racheter certains droits préalablement aliénés) (Le Rouzic, 2020).

promoteurs[610]. À la Rochelle où la ZAC n'est pas au même stade d'avancement, ces questions juridiques ne sont pas encore d'actualité. Lorsque des sujets d'ordre juridique commencent à être évoqués, l'aménageur fait appel à ses propres juristes et à une des entreprises AMO de la maîtrise d'œuvre, qui propose également des missions de géomètres-experts[611].

En plus de ce travail notarial ordinaire, les professionnels du droit sont sollicités par les aménageurs et les promoteurs sur les deux terrains en tant que juristes afin de proposer des modalités juridiques adaptées aux spécificités des projets et aux objectifs programmatiques et de gestion des nouveaux quartiers. Juriste au sein du service copropriétés et promotion de l'étude notariale nantaise, Delphine P. s'occupe du montage juridique des programmes immobiliers. Selon Delphine P., une intervention de plus en plus en précoce des notaires serait préférable pour mieux anticiper et intégrer les implications juridiques des objectifs initiaux. Concrètement, le « partage » des espaces prescrit par les notaires correspond à une traduction juridique somme toute routinière du découpage de la propriété dans les ensembles immobiliers privés. Pour les notaires, les « espaces partagés » n'ont pas de sens juridiquement. Les termes utilisés dans les documents sont ceux d'espaces ou d'équipements communs, et renvoie aux « *parties communes* », au même titre que des murs mitoyens ou des parkings mutualisés[612]. Chaque espace ou équipement commun correspond à un usage : Delphine P. ne conçoit pas par exemple qu'il puisse y avoir un espace commun, sans inscrire *a minima* un usage dans le règlement de copropriété.

Si une partie des « espaces partagés » est gérée selon le régime ordinaire des parties communes de copropriété, d'autres font l'objet de prescriptions juridiques particulières voire d'expérimentation en matière de droit et de structures de gestion, justifiées par les professionnels au nom du « partage ».

[610] Entretien avec Delphine P., et Alfred M., notaires spécialisé·es en promotion immobilière et aménagement au sein d'un office notarial nantais, mars 2022.
[611] En raison d'un état moins avancé du projet rochelais par rapport au projet nantais , les sujets d'expertise et de suivi juridiques sont moins prégnants à La Rochelle qu'à Nantes.
[612] De nombreux parkings sont dits « foisonnés », c'est-à-dire que les places ne sont pas attitrées mais qu'elles sont mutualisées ; cela implique souvent une mutualisation entre des personnes qui habitent l'opération immobilière et des personnes qui y travaillent afin d'optimiser d'utilisation des parkings de jour comme de nuit.

2.1. Parties communes et copropriété : une logique gestionnaire ordinaire (et ses limites au « partage »)

Certains « espaces partagés » sont juridiquement des parties communes de copropriété. C'est le cas des salles communes et du toit-terrasse de Panoramik[613], des salles communes et de la terrasse de Puzzle, des chambres d'amis, de la buanderie et de l'atelier du Le Phare de l'île[614].

2.1.1. Des « espaces partagés » parties communes de copropriété

Le régime de la copropriété instaure de fait l'existence de parties communes, propriétés indivises des copropriétaires. Dans ces programmes-là, au même titre que le jardin de la copropriété, les voies d'accès, le gros œuvre des bâtiments, les corridors, les « espaces partagés » sont détenus collectivement par le syndicat des copropriétaires. Ils font partie d'une quote-part de parties communes assignée à chaque lot individuel, dont la valeur est relative à la part du lot privatif par rapport à l'ensemble des parties. Cette quote-part détermine aussi le montant des charges associées à chaque lot. Les « espaces partagés » concernent alors l'ensemble des copropriétaires[615] puisqu'ils sont détenus et gérés par le syndicat des copropriétaires, comme le définit la loi sur la copropriété de 1965, et s'apparentent à une forme de propriété collective. A. Chaigneau distingue d'une part des situations de propriété collective où les propriétaires s'organisent pour gérer un bien en commun et uniquement en assurer la préservation, comme un mur mitoyen et d'autre part, des cas où « la propriété collective résulte de la mise en commun de biens propres pour réaliser un projet commun » (Chaigneau, 2017). Dans ce dernier cas, les propriétaires sont alors rassemblés par une « ambition commune qui justifie et guide les règles de construction du collectif et de gestion des biens, voire du partage » (*ibid.*, 2017, p. 954).

Dans les règlements de copropriété, une partie est classiquement dédiée à l'usage des parties communes. Lorsque les « espaces partagés » sont des parties communes, certains règlements de copropriété précisent que leurs usages sont réservés aux occupant·es des logements ou des commerces du programme[616]. Les fonctions des espaces communs peuvent être inscrites dès le règlement (« le local vélos, la buanderie, le local encombrant et l'atelier, situés au rez-de-chaussée du bâtiment » et « les deux chambres d'amis situées au rez-de-chaussée du bâtiment », dans le programme Le Phare de l'île) ou être mentionnées de manière plus vague, en laissant la destination

[613] Les parties communes générales sont listées dans le projet de règlement de copropriété de Panoramik, (p. 33) : « canalisations », « branchements de déversement à l'égout », « compteurs centraux d'eau, de gaz et d'électricité », « escalier d'accès aux étages », « local vélo », « local encombrant », « toiture terrasse végétalisée au douzième étage », « toiture terrasse technique au douzième étage », « deux locaux communs à usage associatif ».
[614] Projets de règlements de copropriété des programmes cités.
[615] Sauf s'ils sont qualifiés de « parties communes spéciales » et affectés à une l'usage et l'utilité d'une partie des copropriétaires, comme le permet la loi ELAN.
[616] Projet de règlement de copropriété, Panoramik, p. 37 : « seul les occupants (propriétaires, locataires ou ayant droits) de logements pourront utiliser ces locaux. Dans le projet de règlement de copropriété du Phare de l'Ile, il est écrit que leurs usages sont réservés aux lots principaux, soient les habitations et les commerces.

finale des locaux à l'appréciation des futurs habitant·es de la résidence. Ainsi, dans le projet Panoramik, il est écrit dans le règlement de copropriété que « cet immeuble comprend notamment deux locaux communs au rez-de-chaussée destinés à un usage associatif de l'ensemble immobilier dont fait partie le présent immeuble. La destination particulière de ces locaux concourt à la destination générale de l'immeuble »[617].

2.1.2. Des modalités de gestion classiques et des charges de copropriété supplémentaires

Comme dans les copropriétés construites dans les années 1970-1980 avec de nombreux espaces et équipements communs, la gestion d'espaces et de services supplémentaires se traduit par des charges à payer en plus par les copropriétaires.

Dans les programmes Panoramik et Le Phare de l'île sur l'Ile de Nantes, des « espaces partagés » sont conçus par les promoteurs (salle commune, terrasse avec un potager ; buanderie, chambres d'amis et atelier de bricolage). Ceux-ci n'impliquent pas la mise en place d'une offre de services marchands, tels que des services d'animation[618]. Le syndic du Phare de l'île sur l'île de Nantes (en exercice en 2021[619]) indique que la gestion des « espaces partagés » de la résidence est incorporée dans l'offre de base de son cabinet, dans un montant forfaitaire[620]. Il précise que cela représente une charge de travail supplémentaire pour le syndic, d'autant que les réservations des chambres d'amis ne sont pas automatisées et nécessitent la tenue d'un planning, sans application ou logiciel. La gestion s'effectue, selon ses termes, « de façon très basique ». Le gestionnaire explique qu'un système de conciergerie de résidence avait été envisagé, financé par un abonnement des résidents, afin de gérer la buanderie et les chambres d'amis (notamment les réservations), mais qu'il a été abandonné compte tenu de la complexité de son fonctionnement et de son coût généré :

> « Très vite, quand on avait fait des appels d'offres et des demandes de devis pour avoir un système de conciergerie par exemple, ou un système d'abonnement géré par un professionnel sur à la fois la buanderie et les chambres d'amis… Très vite, économiquement, ça n'était pas viable. Ce qui veut dire qu'on aurait eu ces services, peut-être de façon mieux organisée, plus pérenne, mais avec des coûts de fonctionnement pour la copropriété qui n'étaient pas acceptables ou qui auraient nécessité un abonnement très important. On a plutôt choisi de le faire en direct et ce qui permet finalement pour la buanderie… Il n'y a aucun frais hein ! Il faut juste venir avec sa lessive. Et pour les chambres d'amis uniquement les frais de nettoyage, du coup post-hébergement. Qu'on a limité aussi [la durée de réservation] dans le temps volontairement. Je crois qu'on l'a limitée à trois nuitées consécutives. Juste pour vous donner une notion de coût, je crois que le nettoyage doit être dans les 50 € TTC [toutes charges comprises], et donc si on reste 3 nuits, 4 jours, ça fait 50 € pour les amis sur ces trois nuits. »

---

617 Projet de règlement de copropriété, Panoramik, p. 33.
618 Certains espaces bénéficient d'un accompagnement financé de manière temporaire par le promoteur – par exemple des prestations d'ateliers pour l'aménagement d'un potager partagé pour la terrasse de Panoramik.
619 Choisi par le promoteur comme syndic provisoire, ce syndic a été changé depuis par les copropriétaires de la résidence.
620 Entretien avec Lionel F., gestionnaire de copropriétés chez Syndic&Immo, réalisé en février 2021.

> Entretien avec Lionel F., responsable du programme, gestionnaire de copropriétés chez Syndic&Immo, réalisé en février 2021.

Cette approche de la gestion des « espaces partagés » est choisie principalement au nom d'une économie de moyens et d'une gestion efficace et optimisée de la copropriété. Le gestionnaire précise également que le fonctionnement des chambres d'amis a été discuté lors de la première assemblée générale de la copropriété et que les copropriétaires ont tranché pour qu'il ne soit pas possible de générer de l'argent pour le syndicat, en louant davantage les chambres d'amis :

> « Ils étaient conscients d'avoir acheté avec ces services-là ou en tout cas ces possibilités-là. Ils voulaient que ça reste vraiment dans l'esprit "chambre d'amis"… C'est pour ça que l'aménagement pour l'instant est aussi… Ça n'a pas été équipé justement pour être… Je ne sais pas, comme une chambre type Airbnb tout meublé avec une télé ou des choses comme ça. Il n'y a pas cet équipement-là. Il n'y a vraiment que de quoi dormir, et du mobilier pour faire bureau. »
> Entretien avec Lionel F., gestionnaire de copropriétés chez Syndic&Immo, réalisé en février 2021.

Le mode de gestion mis en place vise la maîtrise des coûts de gestion et s'inscrit à rebours de la recherche d'un « modèle économique » d'exploitation des locaux disponibles (cf. *infra*). Ces espaces sont prévus par les promoteurs et leurs équipes pour être gérés et entretenus par le syndic de copropriété et ce coût supplémentaire se répercute sur les charges de copropriété. La part potentielle et le montant par rapport au reste des charges résidentielles sont difficilement isolables et quantifiables. Toutefois, il semble que les coûts supplémentaires, intégrés au montant global des charges, demeurent minimes, car ils sont mutualisés à l'échelle de l'ensemble des logements concernés et qu'ils ne couvrent que des frais d'entretien.

2.1.3. Les limites du statut de parties communes au « partage »

Même s'il est *a priori* compatible avec un objectif de mise en commun, le statut juridique des parties communes de copropriété est remis en question par certains aménageurs, promoteurs et consultants étudiés[621].

D'une part, ce statut est critiqué par certains consultants et aménageurs, notamment Aquitanis et La clé des villes Conseils, car il serait un obstacle au « partage » selon une logique participative. Parce qu'il repose sur le droit de la copropriété, ce statut signifie que ce sont les copropriétaires et non les occupant·es de la résidence qui en sont responsables, ce qui exclut les locataires des prises de décision. Ces mêmes professionnels mettent en avant la notion de « communs » relative aux « espaces partagés ». Le fait que les charges associées à l'entretien de ces espaces se répercutent sur le montant général des charges de la copropriété a pu amener des

[621] Entretien avec Fiona C., responsable d'opérations à la SAMOA, réalisé en mars 2022 ; entretien avec Delphine P., et Alfred M., notaires spécialisé·es en promotion immobilière et aménagement au sein d'un office notarial nantais, réalisé en mars 2022.

syndicats de copropriétaires à mettre en vente les locaux communs dans d'autres projets. La perspective d'une possible mise en vente des locaux communs va à l'encontre du projet de « partage » et de « communs » porté par ces professionnels. Un des objectifs sous-jacents est alors d'empêcher les futur·es habitant·es de revendre les « espaces partagés ».

D'autre part, le statut de parties communes pour les « espaces partagés » est remis en cause par certains syndics gestionnaires au nom du principe d'optimisation de la gestion et d'économies de charges. Le statut de parties communes se rapporte uniquement au périmètre de la copropriété, alors que certains espaces sont conçus pour être partagés entre plusieurs copropriétés voire au niveau de tout le futur quartier. Le problème du statut des parties communes est alors que les « espaces partagés » généreraient trop de charges de copropriété. Il importerait d'imaginer d'autres statuts juridiques, pour prévoir des modèles de gestion moins générateurs de charges, notamment en imaginant des structures de gestion privée de plus grande taille.

Alors que la critique gestionnaire rejoint la critique participative, des structures juridiques telles que l'association syndicale libre, l'association, la société coopérative sont proposées pour compléter l'organisation en copropriété dans les résidences étudiées, en particulier en ce qui concerne la propriété et la gestion des « espaces partagés », et pour répondre aux différents problèmes soulevés par une organisation qui reposerait uniquement sur les organes de gestion et de propriété de la copropriété.

2.2. Association et société coopérative : des structures organisationnelles en plus de la copropriété pour prescrire une « gouvernance » partagée répondant à une logique participative

Si la prescription du « partage » passe par les statuts juridiques imposés aux espaces (cf. supra), elle transparaît aussi dans le choix des structures de gestion prévues pour les ensembles immobiliers, que les professionnels étudiés désignent par le terme de « gouvernance ».

La « gouvernance » est différenciée de la notion de « gestion » par les professionnels étudiés. Ainsi, dans une note publiée sur le fonctionnement des quartiers neufs (cf. chapitre 1)[622], deux consultant·es distinguent la gouvernance, qui renverrait à la structuration administrative, de la gestion qui recouvrirait l'intervention d'acteurs variés (exploitants, *property manager*, médiateur, maîtrise d'usage) pour s'occuper des espaces, réseaux, services du quartier. La diffusion du terme de « gouvernance » pour désigner le fonctionnement et la gestion d'un quartier n'est pas anodine. Ce terme désigne les « procédures de coordination des acteurs » (Weinstein, 2017) à des niveaux variés de systèmes d'action collective – au sein d'une entreprise, d'une ville, d'un État voire du monde. Cette notion renvoie aussi depuis les années 1980 à une vision idéologique : un moindre rôle de l'État au profit d'un recours grandissant aux acteurs privés, au nom d'une « *conception technocratique d'institutions "efficaces"* » (*Ibid.* 2017).

[622] Baraud-Serfaty, Isabelle et Rougé, Nicolas. « Les aménageurs au défi du fonctionnement des quartiers. Gouvernance et gestion », note réalisée pour le Réseau National des Aménageurs (RNA), février 2020, 16 p.

Alors que les régimes de la copropriété (ou de l'ASL, cf. infra) encadrent la gestion de biens immobiliers collectifs, certains professionnels – chez les aménageurs et les consultants mais aussi les promoteurs –, souhaitent renforcer la dimension *partagée* de la prise de décision en créant des organisations consacrées à la « gouvernance » au sein des résidences, notamment pour organiser, gérer et animer les « espaces partagés ». Pour cela, ils préconisent la mise en place de types d'organisations qui seraient davantage susceptibles de faire participer les habitant·es, comme l'association (de loi 1901) ou la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC). Proposées dans les deux terrains étudiés, ces formes juridiques ne sont pas nouvelles, mais sont relativement peu utilisées en France dans la gestion ordinaire du logement collectif privé, hormis dans l'habitat participatif (D'Orazio, 2017 ; Lefeuvre et al., 2023). Pour les professionnels, ces formes juridiques renvoient à une connotation morale positive : elles peuvent être associées à la notion de « communs », de coopératives, et considérées comme des preuves organisationnelles du « partage ».

2.2.1. L'association (de loi 1901) : un bon outil pour « structurer une communauté habitante »

La création d'une association rassemblant les habitant·es, quel que soit leur statut d'occupation, est proposée par certains promoteurs à l'échelle de la résidence, et par l'aménageur rochelais à l'échelle du quartier. Contrairement aux organes obligatoires de la copropriété (syndicat des copropriétaires, conseil syndical), l'association aurait le mérite de représenter celles et ceux qui habitent et non uniquement celles et ceux qui sont propriétaires. Comme l'association peut rassembler tous les ménages du voisinage (de la résidence ou du quartier), elle serait un outil susceptible de « structurer une communauté habitante »[623], selon les termes utilisés par certains consultants (et repris par les promoteurs). Des promoteurs, ou l'aménageur Aquitanis, imposent la mise en place d'une telle structure – en la créant d'ores et déjà avant l'arrivée des ménages ou en la mentionnant dans le règlement de copropriété – et l'associent à des missions spécifiques de gestion des espaces communs. Ainsi, en 2022, Aquitanis crée l'association des « communs de Bongraine », alors qu'aucun immeuble n'est encore en construction[624] tandis que le promoteur CoopCommuna planifie l'existence de « L'association habitante des 100 », prévue pour gérer les locaux communs de la résidence Puzzle.

Dans le cas du programme Harmonîle, la création d'une association est suggérée et non imposée par les accompagnatrices, lors d'un atelier portant sur la « communauté habitante »[625] (cf. infra). La responsable de programmes du promoteur, présente lors du même atelier, met en avant certains avantages de l'association : cela permettrait de « poser des règles », ouvrirait la possibilité

[623] Entretien avec Nina T., chargée de projet concertation & maîtrise d'usage chez Co-echo, réalisé en février 2022.
[624] Ainsi, la création d'une association dédiée au futur quartier par l'aménageur contribue à formaliser la participation des riverains et potentiels futurs habitants au projet urbain, à encadrer la gestion de certains lieux communs mais aussi à préfigurer une organisation coopérative du quartier.
[625] Carnet de terrain, observation d'un atelier consacré à la réflexion sur la « communauté habitante », animé par Co-echo pour le programme Harmonîle, mars 2022, Nantes.

de réserver une salle, mais aussi de bénéficier de subventions de la part de la collectivité[626]. Durant la démarche d'accompagnement du projet Harmonîle, la création d'une association est ainsi présentée à plusieurs reprises comme un objectif susceptible d'être moteur d'un projet collectif pour les futur·es voisin·es. Tout en s'inscrivant dans une logique participative, elle répond également à des problèmes juridiques et économiques. L'association permet de prétendre à des subventions publiques ; elle permet aussi de rendre certains lieux accessibles à des personnes non résidentes, en étant exemptée de procédures administratives lourdes, sur le modèle des bars associatifs. En effet, il suffit pour cela que les personnes intéressées deviennent membres de l'association pour pouvoir accéder au lieu en question, sans nécessité de qualifier le lieu comme « établissement recevant du public » (ERP). Ce fonctionnement *via* l'adhésion permet également une forme de cooptation, propre à rassurer les habitant·es tout en améliorant la fréquence d'utilisation des locaux partagés.

2.2.2. Une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) de quartier pour Bongraine : principe et débats

Un autre type de structure juridique proposé pour faire participer les habitant·es est la société coopérative d'intérêt collectif (SCIC). Nouvelle forme de coopérative créée en 2001, la SCIC a la particularité de viser, dans la production des biens et des services, un objectif « *d'intérêt collectif qui présente un caractère d'utilité sociale* »[627] ; elle peut à ce titre bénéficier de subventions publiques, comme l'association. Elle est composée de plusieurs collèges d'associé·es – bénéficiaires, contributeur·rices, salarié·es autour d'un projet commun – ce qui en fait un organe de production mais aussi *a priori* une structure d'incarnation d'une économie locale (Defalvard, 2017). À la différence d'une association, c'est une société, basée sur un modèle certes coopératif[628] mais aussi commercial[629]. La SCIC est un mode d'organisation prôné dans le secteur de l'économie sociale et solidaire, de l'entrepreneuriat social, à côté d'autres statuts coopératifs comme les sociétés coopératives de production (SCOP). Cette forme juridique est par exemple fréquemment conseillée par des organismes institutionnels comme une « bonne pratique » dans le cas de la création de « tiers-lieux » (France Tiers-Lieux, 2023).

---

[626] Carnet de terrain, observation d'un atelier consacré à la réflexion sur la « communauté habitante », animé par Co-echo pour le programme Harmonîle, mars 2022, Nantes.
[627] La SCIC est instituée par la loi n°2001-624 du 17 juillet 2001.
[628] Elle répond à un principe de lucrativité limitée et la redistribution des bénéfices aux associé·es est encadrée : une partie importante des bénéfices est nécessairement affectée à des réserves impartageables.
[629] Ainsi, les SCIC sont fréquemment utilisées pour de nouveaux types de contractualisation ou de travail partenarial entre acteurs privés et collectivités, pour produire des services ou des biens d'utilité sociale comme du logement social, des transports ou des équipements collectifs. Les domaines de l'alimentation, l'énergie, la santé ou les transports comptent parmi les activités courantes portées par des SCIC.

Une SCIC de quartier à Bongraine : un projet de l'aménageur

Dans leurs missions de conseil et d'expertise de montage de projets immobiliers, les consultant·es de la clé des Villes Conseils (entreprise elle-même structurée en SCOP), suggèrent fréquemment la création de SCIC pour gouverner et organiser de futurs « tiers-lieux » mais aussi, plus rarement, pour formaliser un fonctionnement coopératif à l'échelle d'un grand projet immobilier[630].

Dans la ZAC de Bongraine, dès sa réponse à la consultation des collectivités locales, l'aménageur Aquitanis propose de mettre en place une SCIC de quartier pour gérer les services et espaces partagés à l'échelle du quartier, qualifiés de « communs »[631]. Reprenant la volonté participative portée par les collectivités locales, Aquitanis fait plusieurs propositions pour susciter une « gestion *coopérative* » du futur quartier : recruter et financer temporairement un animateur·ice de quartier, pour accompagner les futur·es habitant·es vers une gestion coopérative[632] mais surtout mettre en place une gestion coopérative expérimentale, notamment *via* la création d'une SCIC de quartier. Il s'agit à ce moment-là d'une proposition nouvelle, qui n'a jamais été mise en œuvre dans d'autres projets d'Aquitanis[633]. Selon l'aménageur, une société coopérative de quartier pourrait avoir vocation à être propriétaire et gestionnaire des « communs du quartier »[634] : l'équipement de quartier privé la Maison Bongraine, les espaces résidentiels « partagés » dans les copropriétés ainsi que d'autres infrastructures et espaces éventuels (panneaux solaires, réseau de chaleur, espaces extérieurs). L'objectif à terme est, pour l'aménageur, que « l'ensemble des services [soit] basé sur l'initiative des habitants et l'autogestion », afin de préserver la « nature très coopérative (prise en charge par les habitant·es eux-mêmes) de Bongraine »[635].

Les vertus de la SCIC sont promues en particulier par Guillaume F., rattaché à la direction de l'aménagement d'Aquitanis, au nom d'une volonté de rupture avec les manières classiques de produire et gérer la ville qui seraient, elles, incarnées par l'ASL (sur l'ASL, voir *supra*). Guillaume F. défend ainsi une vision alternative à un modèle marchand de la gestion immobilière et du quartier, celui de l'ASL : « si on veut changer les choses, il faut changer de mode de gouvernance et le rapport à la propriété »[636] ; son objectif premier est que les citoyen·nes « montent en compétence », ne soient plus dans une attitude de « clients » face à des professionnels mais soient « acteurs », ayant la maîtrise de ce dont ils sont propriétaires en commun. Si une ASL est une association destinée à

630 Par exemple, une SCIC est suggérée par l'entreprise de conseil dans le cas d'un grand projet parisien ; la SCIC permettrait de rassembler au sein d'une même instance des investisseurs, des usager·es et les collectivités locales. La création d'une SCIC est aussi envisagée lorsque les consultant·es de La clé des Villes Conseils réalisent une mission sur la faisabilité de la mise en place d'un gestionnaire de quartier sur l'Ile de Nantes.
631 Aquitanis, offre, 2018, p. 85.
632 Proposition qui est estimée financièrement à environ 200 000 euros.
633 Entretien avec Céline D., cheffe de projet responsable de la ZAC de Bongraine, Aquitanis, réalisé en décembre 2021.
634 Aquitanis, offre, 2018, p. 85.
635 Aquitanis, offre, 2018, p. 81.
636 Compte-rendu d'une réunion rassemblant l'équipe de maîtrise d'œuvre et l'aménageur du projet de Bongraine et portant sur la SCIC, janvier 2023.

l'entretien et à la gestion, sans but commercial, une SCIC est avant tout une société, qui poursuit un objectif de production de biens et de services. L'introduction d'une société dans l'organisation de la gestion immobilière du futur quartier n'est pas soulignée par l'aménageur comme une rupture majeure : plus que la dimension commerciale, c'est avant tout le caractère coopératif de la SCIC qui est valorisé dans les discours.

Une structure entrepreneuriale pour les « communs du quartier »

Lors de la mise en œuvre de la ZAC de Bongraine, l'élaboration de la SCIC focalise l'attention des collectivités locales et des équipes de concepteurs et de consultants, qui constituent la maîtrise d'œuvre urbaine. Si le projet paraît ambitieux, il est aussi source d'inquiétude car il reste nébuleux[637]. Faut-il nécessairement créer une SCIC ? Qui constituera la SCIC et en sera membre ? La propriété des espaces et services communs doit-elle être portée par la SCIC ou par une ASL ? Ces questions occasionnent de nombreux débats dans des réunions rassemblant l'aménageur, des prestataires privés consultants et des juristes[638]. Si les locataires du futur quartier ne seront par définition pas propriétaires de leur logement, l'idée poursuivie par l'aménageur est de permettre une participation des locataires à la gestion des communs du quartier, en achetant une part, à prix réduit, de la SCIC. Cette dernière offrirait la possibilité d'ouvrir le sociétariat au-delà du cercle des propriétaires puisque l'acquisition d'une part de la SCIC serait décorrélée du fait d'être propriétaire d'un logement dans le quartier. Cet achat de part sociale serait le gage d'un engagement dans la gestion et la « gouvernance » du quartier.

La propriété des « communs du quartier » est donc un sujet central dans les discussions entre professionnels, qui s'interrogent sur la pertinence de faire de la SCIC le cadre dans lequel s'organise la propriété des « communs du quartier »[639]. Ces débats sur les structures les mieux adaptées pour la gestion du quartier ne reposent pas toujours sur une connaissance juridique approfondie des droits, devoirs et conséquences de la mise en place d'une société (SCIC) plutôt qu'une ASL ou une copropriété (des instances dédiées à la gestion immobilière sans but commercial) ; ils renvoient à une dimension idéologique quant à la vision du futur quartier de Bongraine. Dans le cas du projet rochelais, la SCIC représente une structure juridique innovante qui incarne une gestion *coopérative* du quartier, pour une partie des salarié·es de la direction de l'aménagement d'Aquitanis. Cet outil juridique n'est toutefois pas défendu de manière unanime au sein de l'établissement ; il suscite notamment l'inquiétude d'un salarié du service « gestion et copropriété », qui craint la transformation d'une belle idée initiale en « usine à gaz » du fait de la potentielle multiplication des

637 Comptes-rendus de réunions observées rassemblant l'équipe de maîtrise d'œuvre et l'aménageur du projet de Bongraine, 2022-2023.
638 Comptes-rendus de réunions observées rassemblant l'équipe de maîtrise d'œuvre et l'aménageur du projet de Bongraine, 2022-2023.
639 La clé des Villes Conseils, Note à destination de l'aménageur intitulée « Des communs de quartier : quels modes de fonctionnement », janvier 2023. Une note d'aide à la décision rédigée par La clé des Villes Conseils à destination de l'aménageur énumère les questions en suspens dont la suivante : « quelle structure juridique mettre en place pour instaurer une propriété collective privée dont pourraient s'emparer tous les habitants du quartier (propriétaires et locataires de la ZAC, voire au-delà) ? ».

charges annexes (entretiens, taxe foncière, impôts, frais de gestion)[640]. Cette inquiétude est partagée par d'autres membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui soulignent la nécessité de mettre en place avant tout une solution fiable et rassurante pour les futur·es habitant·es.

Les débats que suscite cette potentielle expérimentation juridique en 2022-2023 témoignent d'une réflexion précoce, alors que le chantier du quartier débute à peine, sur les manières d'encadrer et de susciter le « partage », y compris en promouvant des outils juridiques expérimentaux, sans assurance de leur faisabilité et de leur applicabilité à une activité de gestion immobilière.

Si l'association et la société coopérative sont promues comme des organisations suscitant une logique participative du partage, les frontières sont parfois poreuses avec une logique entrepreneuriale – projet entrepreneurial de la SCIC, qui est une société, ou possibilité de capter des subventions grâce au statut associatif. J'entends par logique entrepreneuriale une logique d'action qui vise à optimiser les espaces produits par rapport à la gestion des immeubles et des quartiers neufs, c'est-à-dire à les exploiter économiquement mais aussi à « faire projet » autour d'eux. Cette logique valorise la rentabilisation économique mais également la prise de risque, l'innovation et la création d'emploi.

2.3. L'association syndicale libre (ASL), un outil prescriptif du partage au service d'une logique entrepreneuriale ?

Pour répondre aux difficultés posées par le statut des parties communes (cf. infra), notamment celle d'empêcher la revente et de permettre la gestion d'espaces situés au-delà du périmètre de la copropriété, les promoteurs et leurs équipes peuvent avoir recours à l'association syndicale libre (ASL). Les « espaces partagés » ont alors le statut de lots privatifs, cédés à une ASL et non celui de parties communes de copropriété [641].

Créée initialement pour gérer des espaces communs de lotissements, l'ASL permet à des propriétaires de biens immobiliers ou fonciers de s'organiser pour « *mettre en valeur les propriétés* »[642] 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. Comme l'ASL est un outil juridique « souple », elle est utilisée par les professionnels syndics, notaires et consultants comme un outil prescriptif efficace des usages, des modalités d'organisation de la propriété mais aussi de la gestion des « espaces partagés ».

---

[640] Entretien avec Thibaud D., salarié au sein du service « gestion et copropriété » chez Aquitanis, réalisé en juillet 2022.
[641] Entretien avec Delphine P., et Alfred M., notaires spécialisé·es en promotion immobilière et aménagement au sein d'un office notarial nantais, réalisé en mars 2022
[642] Une note d'information produite par la préfecture de la Loire-Atlantique, mise à jour le 13 juillet 2012, cite les ordonnances et décrets relatifs aux ASL et précise l'importance des statuts de chaque ASL, qui régissent l'objet et le périmètre de l'ASL mais aussi ses modalités de fonctionnement, de financement, et de potentielle dissolution. Toute mission ne peut pas être assignée à une ASL : elle peut viser à « mettre en valeur les propriétés » (outre « prévenir les risques naturels », « préserver et exploiter des ressources naturelles », « aménager ou entretenir des cours d'eau » etc). URL : https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Media/Fichiers/pref/demarches/Notice-association-syndicale-libre, consulté en octobre 2024.

2.3.1. Un regain d'intérêt pour l'ASL

À Nantes, le montage sous forme d'ASL est fréquemment proposé par le géomètre de l'entreprise Villéo Expertise, qui a rédigé les statuts de l'ASL du programme Metropolia et des Sycomores ; il est aussi promu par le syndic Cabinet Dupontoix qui consacre depuis quelques années une branche de ses activités à la gestion et la direction d'ASL dite « de quartier »[643] (Encadré 7.2.).

Encadré 7.2. – Les syndics, prescripteurs d'un partage gestionnaire et entrepreneurial ?

Un rapport de recherche récent propose une socio-histoire ainsi qu'une description du groupe professionnel des syndics et montre que ce groupe comporte trois segments : cabinets indépendants, groupes depuis les années 1970 et nouveaux entrants issus de l'économie numérique (Barnhusen et al., 2023)[644]. À Nantes, des syndics professionnels sont identifiés, comme des cabinets indépendants et familiaux et tendent à occuper une place de plus en plus importante, en amont des projets immobiliers[645]. Depuis la seconde moitié des années 2010[646], des promoteurs prennent l'habitude de solliciter des syndics au moment des réponses aux appels d'offres, afin de rassurer les collectivités et aménageurs. Comme le dit le directeur d'un syndic nantais indépendant, la présence d'un cabinet de syndic dès les concours permet de « crédibiliser les choix » vis-à-vis du fonctionnement de l'ensemble immobilier[647]. À la différence de syndics dits « de promotion », filiales de groupes de promotion, qui sont décriées du fait de leur dépendance aux promoteurs immobiliers, ils seraient davantage en mesure de rassurer collectivités et ménages particuliers.

Ces syndics dispensent tantôt des conseils 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 de la future opération immobilière, tantôt, plus rarement, des missions de conseil rémunérées[648]. Identifiés comme des experts de la gestion des immeubles, ces syndics nantais

643 Entretien avec Cyril K., gérant du syndic nantais Cabinet Dupontoix, réalisé en février 2022.

644 Selon cette étude, les cabinets indépendants mettent l'accent sur une « culture » propre à l'entreprise, et valorisent une vision du métier basée sur le « conseil » et non uniquement l'exercice gestionnaire du métier ; en cela, ils construisent un discours en opposition aux stratégies des grands groupes (Foncia, Nexity, Citya).

645 Parmi ces professionnels indépendants, l'entreprise Cabinet Martigny est une entreprise familiale créée en 1924 de 170 salariés qui regroupe quatre métiers : syndic de copropriété, gestion locative, location et vente de logements. Gérante d'environ 500 copropriétés, elle intervient dans la métropole nantaise, mais aussi à Saint-Nazaire, Guérande, Rennes et Dinard. Le cabinet Dupontoix est une entreprise familiale de gestion immobilière (syndic, gestion locative, vente) fondée en 1986 qui compte presque 200 salariés. Elle possède une dizaine d'agences dans le Grand Ouest, dans les zones aux marchés immobiliers attractifs et gère environ 300 copropriétés dans l'agglomération nantaise. Syndic nantais depuis 1993, le cabinet Cabinet Bassemont & Richet est initialement spécialisé dans l'immobilier ancien puis se tourne aussi vers l'immobilier neuf afin de diversifier son « portefeuille d'immeubles ». Spécialisée dans l'agglomération nantaise, l'entreprise compte une trentaine de salariés et une centaine de copropriétés en gestion.

646 D'après plusieurs entretiens réalisés avec des syndics nantais, dont avec le Cabinet Bassemont & Richet.

647 Entretien avec Gaël M., co-président de l'entreprise Cabinet Martigny Syndic, réalisé en février 2022

648 Le Cabinet Dupontoix a récemment développé un service de conseil à destination des promoteurs et des aménageurs. C'est une entreprise de gestion immobilière bien intégrée dans des réseaux de bureaux d'études et de promoteurs nantais mais aussi nationaux. Elle dispose d'un contrat d'exclusivité avec un promoteur local, et met en place un partenariat de missions d'AMO avec un bureau d'études spécialisé dans les études de marché, à l'échelle nationale.

apportent d'abord une expertise relative au droit de la copropriété ; ils aident à la rédaction des règlements de copropriété pour alerter ou simplifier les choix de montage juridique. Les syndics conseillent les promoteurs à propos de la future gestion 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[649].

Alors que le syndic occupe de fait une position « d'intermédiaire entre les copropriétaires et les prestataires de services » (chauffagistes, plombiers, avocats…) avec lesquels il établit de nombreux contrats (Barnhusen et al., 2023, p. 65), le cabinet Dupontoix tend à développer en parallèle une activité de prestations de services résidentiels, via une application appelée Chez Moi.

Si l'ASL est présentée par certains géomètres et notaires comme un outil « innovant » dans les programmes étudiés, livrés à la fin des années 2010, il s'agit pourtant d'un régime d'organisation courant de la propriété commune de biens immobiliers. Les ASL sont fréquentes dans le cas de grands ensembles immobiliers conçus dans les années 1970 et 1980 et nécessitant la gestion de dalles ou de parkings à l'échelle d'un quartier, comme les Olympiades[650] ou le quartier de l'Horloge, près des Halles, à Paris. S'il est courant de créer une ASL pour gérer des équipements communs entre plusieurs copropriétés (Le Garrec, 2010), ce type de structure de gestion est pourtant mentionné dans des études juridiques qui réfléchissent à de *nouvelles* modalités de gestion immobilière. L'ASL semble connaître un regain d'intérêt de la part des professionnels de la production urbaine, alors que la taille des ensembles immobiliers tend à croître et que la mutualisation d'infrastructures, d'espaces et de services devient plus systématique[651].

2.3.2. Des statuts « souples » de l'ASL : la possibilité d'élaborer un dispositif prescriptif de la propriété et de la gestion

Le régime de l'ASL offre une grande souplesse dans l'élaboration des modalités de fonctionnement et leur application : l'organisation, l'objet ou le mode de financement d'une ASL ne sont pas régis par une loi mais dépendent des statuts qui sont rédigés au moment de la création de la structure. Comme les statuts d'ASL se caractérisent par une contractualisation plus libre que le règlement de la copropriété, il est alors possible d'y inscrire des clauses précises, notamment

[649] Entretien avec Isabelle C., responsable innovation, Cabinet Martigny Syndic, réalisé en mars 2022

[650] Présentée comme une méta-copropriété ou une « copropriété horizontale » (car gérant des équipements au niveau de la dalle et du sol), l'ASL des Olympiades gère par exemple la surface piétonne du rez-de-dalle, les voiries et équipements communs aux différentes copropriétés du quartier (source : site internet ASL Olympiades, consulté en octobre 2024).

[651] Une étude intitulée « Copropriétés en écoquartiers : faut-il s'inquiéter ? », réalisée par le sociologue T. Souami, interroge les modalités de gestion immobilière en copropriété, dans le cadre des quartiers dits durables. Ces ensembles immobiliers intègrent de nouvelles contraintes – dont la mutualisation d'infrastructures techniques à l'échelle urbaine pour répondre à des objectifs environnementaux - qui bousculent les modalités ordinaires de gestion et occasionnent la multiplication d'outils juridiques complexes en plus de la copropriété, dont l'ASL (Souami, 2015).

d'inscrire dans les statuts des règles qui complexifient la cession des lots privatifs de ladite ASL. Le choix de créer des lots privatifs d'ASL répondrait donc au problème de la revente des locaux communs, pointé par certains professionnels (cf. supra).

Certains statuts d'ASL suggèrent également des modes de gestion spécifique pour les futurs quartiers. Un notaire nantais décrit ainsi le développement « d'ASL de quartier » pour les projets urbains nantais les plus récents de la manière suivante :

> « 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 Alfred M., notaire spécialisé en aménagement au sein d'un office notarial nantais, réalisé en mars 2022

Ainsi, dans les statuts de l'ASL des Sycomores publiés en juin 2017, la description de l'objet de l'ASL indique « la fourniture via un prestataire spécialisé de services à la personne » (…), le déploiement via un prestataire spécialisé d'une conciergerie automatisée », et « l'organisation via un prestataire spécialisé du lien social entre résidents et entre résidents et riverains sous forme d'animations ». Plus loin, dans une section intitulée « règlement intérieur », les statuts de l'ASL stipulent que « l'association s'engage à contracter la gestion de la conciergerie avec un prestataire spécialisé » et qu'en ce qui concerne le fonctionnement, « les membres auront la faculté de solliciter, via une application informatique dédiée, des services et prestations auprès du prestataire de conciergerie retenu par l'association. »[652]. La mention répétée d'un « prestataire spécialisé » et d'une application numérique dessinent un mode de gestion associant ASL et services marchands, pour assurer une gestion professionnelle et informatisée des espaces et services dits partagés – sans mettre l'accent sur la participation des futur·es habitant·es à la gestion. Un mode de gestion spécifique peut être prescrit, et associé de fait au règlement de l'ASL dès sa création, comme le montrent les extraits des statuts des Sycomores. Grâce à cet outil « souple », les professionnels notamment syndics et consultants en immobilier, peuvent intégrer la vente de services, et par extension une mise en marché du partage, dans les règlements et statuts rédigés avant l'arrivée des habitant·es.

[652] Statuts de l'ASL Sycomores, juin 2017.

2.3.3. Mettre en commun via l'ASL : une échelle privée d'intérêt général qui prend le relais des financements publics

Le partage *via* l'ASL est encouragé afin de mutualiser la gestion et les équipements collectifs à l'échelle de plusieurs centaines de logements ; la prescription marchande – payer des services de gestion et d'animation privés de quartier – prendrait le relais de financements publics en diminution. Ainsi, Cyril K., gérant du Cabinet Dupontoix, explique la genèse de son activité de gestion d'ASL en tant que syndic :

> « [à propos d'un projet immobilier de grande ampleur sur lequel il est sollicité à titre de futur syndic et prestataire de services résidentiels] Bon déjà c'est un îlot de… Il y a peut-être 30 000 m^2 de bureau, 1000 logements. Se pose la question de : qu'est-ce qu'on offre en fait comme services ? Est-ce qu'on s'occupe de quelque chose ou pas ? Est-ce que c'est la collectivité qui prend tout, ou est-ce que c'est la collectivité qui transfère en fait à une entité plus locale un certain nombre de choses ? Et là, la réponse en fait, qu'on a dans tous les territoires, c'est qu'ils ont moins d'argent. Ils ne peuvent pas tout faire. À la fois, la collectivité veut quand même peser, puisqu'ils ont la défense de l'intérêt général… Ce que j'aime bien moi, dans cette partie-là, c'est le côté "défense de l'intérêt général" – Alors qu'en copropriété quelquefois quand vous êtes en contre-pouvoir avec un conseil syndical qui est grosso modo représentant des propriétaires, avec des gens très bien quelquefois ou très compliqués quelquefois ; certains défendent les intérêts particuliers, ils se font élire… C'est le premier qui lève la main qui se fait élire – Là, ce que j'aime bien dans la logique des ASL, moi, c'est qu'on trouve en fait une… le côté en fait collect… intérêt général ! Donc du coup on se rapproche plus de la partie collectivité, enfin municipalité, enfin le…Vous voyez ? »
> Entretien avec Cyril K., gérant du syndic nantais Cabinet Dupontoix, réalisé en février 2022.

Parce qu'elle permet de gérer des espaces et services au-delà du périmètre de la copropriété, l'ASL est défendue par certains gestionnaires comme une organisation juridique permettant de développer mais aussi d'imposer de nouveaux services de gestion privée, en substitut de certaines missions d'intérêt général des collectivités publiques. Cela rejoint des réflexions menées à l'échelle nationale, dans des réseaux professionnels d'aménagement comme le réseau national des aménageurs, le RNA. En juillet 2021, un groupe de travail portant sur les « cadres juridiques et coopératifs »[653] de l'aménagement s'intéresse à l'ASL[654], en la présentant comme une alternative au financement public des équipements et services d'intérêt général, dans un contexte de resserrement du budget des collectivités, comme cela est explicité dans l'introduction du compte-rendu de l'atelier :

> « La fourniture de services d'intérêt général ne mobilise plus seulement des financements publics et la tarification aux usagers, mais des moyens publics et/ou privés et du financement participatif » (…) « plus largement, fournir des services d'intérêt général, selon

[653] Compte-rendu du groupe de travail 3 du Réseau National des Aménageurs, « Faire vivre la ville et le territoire serviciels dans la durée : focus sur l'ASL, les écosystèmes d'acteurs, les modèles de gouvernance et de financement », 1er juillet 2021, 17 p.
[654] La séance est intitulée « Faire vivre la ville et le territoire serviciels dans la durée : focus sur l'ASL, les écosystèmes d'acteurs, les modèles de gouvernance et de financement ».

des modalités différentes des services et équipements publics traditionnels, nécessite de trouver de nouveaux modèles économiques et de former des écosystèmes d'acteurs renouvelés »[655].

Lors de cet atelier, le syndic Cabinet Dupontoix présente notamment un de ses projets d'ASL de quartier. Autoproclamé « opérateur de services urbains », le syndic Cabinet Dupontoix tend à proposer des services adaptés aux « besoins et ressources du territoire » ; il se qualifie aussi de « chef d'orchestre afin de faire se rencontrer offre et demande »[656].

Les prescriptions juridiques peuvent prendre des formes plurielles : statut de propriété des espaces ; règlements (de copropriété ou statuts d'ASL) qui s'y rapportent ; création de structures de gestion spécifique pour organiser la « gouvernance ». Rédigés par des notaires et des géomètres, puis relus par les syndics et les promoteurs, ces documents réglementaires sont souvent élaborés en amont de la livraison du projet, parfois plusieurs années avant l'arrivée des premier·es habitant·es. Ce travail juridique contribue à encadrer voire verrouiller, par des règles liées à des statuts et des contraintes techniques, certaines pratiques et choix des futur·es habitant·es autour des « espaces partagés » : usages imposés ou suggérés, accès et degré d'ouverture, interdiction de revente des espaces conçus pour être partagés et recours à des services marchands.

Les syndics, mais aussi les notaires (cf. infra), tentent d'intégrer les nouveaux « espaces partagés » dans la gestion technique, comptable et administrative ordinaire de la copropriété. Les prescriptions juridiques sont révélatrices de la diffusion de logiques entrepreneuriale et participative, en plus d'une logique gestionnaire du « partage » dans l'immeuble (Tableau 7.3.). Ces expérimentations juridiques sont aussi révélatrices de la circulation de « bonnes pratiques » dans les modalités juridiques qui contribuent à encadrer les pratiques à venir au nom de modèles dits innovants.

Tableau 7.3. – Synthèse des prescriptions juridiques et des logiques correspondantes

	Logique gestionnaire	**Logique participative**	**Logique entrepreneuriale**
Prescriptions juridiques Règles juridiques et organisationnelles	Parties communes de copropriété Gestion professionnelle ordinaire de la copropriété et des parties communes par un syndic *Exemple du Phare de l'Ile*	Création de structures de « gouvernance » partagée comme une association habitante ou une SCIC *Exemple de la SCIC de Bongraine*	Lots privatifs, de copropriété ou d'ASL Gestion professionnelle via une ASL et vente de prestations de services par un tiers (ou par le syndic)

655 Compte-rendu du groupe de travail 3 du Réseau National des Aménageurs, « Faire vivre la ville et le territoire serviciels dans la durée : focus sur l'ASL, les écosystèmes d'acteurs, les modèles de gouvernance et de financement », 1er juillet 2021, p. 1.

656 Entretien avec Cyril K., gérant du syndic nantais Cabinet Dupontoix, réalisé en février 2022. L'offre de services Chez Moi a été créée et financée depuis quelques années à travers des investissements conséquents en termes de fonds propres de l'entreprise. C'est une application numérique de services de conciergerie, qui se traduit aussi par la présence ponctuelle d'une concierge sur place – dont la présence est optimisée entre plusieurs résidences et plusieurs tâches.

3. Prescrire le « partage » par les modèles économiques

Si la conception d'espaces et services « partagés » est prise en compte dans les bilans de promotion et d'aménagement (surfaces construites, financement de services ou d'équipements), se pose ensuite la question du coût de leur gestion. Dans certains cas, le fonctionnement de ces espaces repose sur une gestion ordinaire de la copropriété : ce sont des parties communes, financées par les charges de la copropriété (cf. *supra*). Dans d'autres cas, les « espaces partagés » font l'objet d'une réflexion sur l'élaboration de « modèles économiques ».

Terme fréquemment utilisé en sciences de gestion, un « modèle économique » ou « business model » a une « double dimension descriptive et performative » : il vise à définir et faire advenir un marché : d'une part, il « attache un prix à un produit » ; d'autre part il « détermine un modèle de revenu », et ce revenu correspond à une « proposition de valeur » et un ensemble potentiellement large de partenaires et de clients qu'il s'agit de mobiliser pour « créer de la valeur » et « engendrer des flux financiers » (Mellet, 2023). L'utilisation de cette notion, critiquée par un pan de la recherche sur l'économie sociale et solidaire (Cottet, 2024)[657], va de pair avec une réflexion sur la valorisation économique des « espaces partagés » par une certaine ingénierie professionnelle (consultants mais aussi syndics gestionnaires). Selon ces derniers, les « espaces partagés » peuvent devenir le support de projets entrepreneuriaux locaux, celui d'une extension de leurs propres activités marchandes, et plus largement celui d'une « économie du partage »[658] qui permettrait à terme d'assurer une autonomie financière de l'immeuble. Un objectif est alors visé : générer des revenus pour couvrir les charges, qui englobent l'offre de services supplémentaires.

L'élaboration de « modèle économique » pour certains « espaces partagés » contraint l'utilisation des espaces, d'une part, et diffuse une rationalité entrepreneuriale dans la gestion de l'immeuble, d'autre part. C'est en ce sens que ces « modèles économiques » participent à prescrire une logique entrepreneuriale du partage.

3.1. Des « espaces partagés », supports de projets entrepreneuriaux locaux ?

Même s'ils sont qualifiés « d'espaces partagés », certains espaces s'apparentent à des locaux commerciaux ordinaires : ce sont souvent des lots privatifs de la copropriété dans laquelle ils se situent, dont le propriétaire est un tiers privé, qui s'avère être souvent le promoteur du programme. Dans la résidence Rivîle sur l'Ile de Nantes, le local accueillant la conciergerie et des espaces dédiés au coworking sont détenus par un des promoteurs ; le local commun de la résidence Harmonîle appartient à une foncière immobilière, co-détenue par le promoteur et le futur syndic du

[657] Le « modèle économique » tendrait à invisibiliser les facteurs humains des projets ; certains lui préfèrent ainsi le terme de « modèle socio-économique » qui met davantage l'accent sur les ressources humaines.
[658] Rappelons que le terme « d'économie du partage » est une expression, connotée de manière méliorative par les entreprises relevant du capitalisme de plateforme (Airbnb, Uber…), qui désigne le fait de créer de la valeur grâce à l'optimisation des usages des biens, plutôt que de leur propriété.

programme[659]. Ces espaces sont alors loués – dans un premier temps à des montants de loyer inférieurs au marché local – à des « porteurs de projets », terme qui désigne dans le vocabulaire professionnel des personnes, structurées juridiquement en entreprise ou association, et engagées dans un projet entrepreneurial émergent.

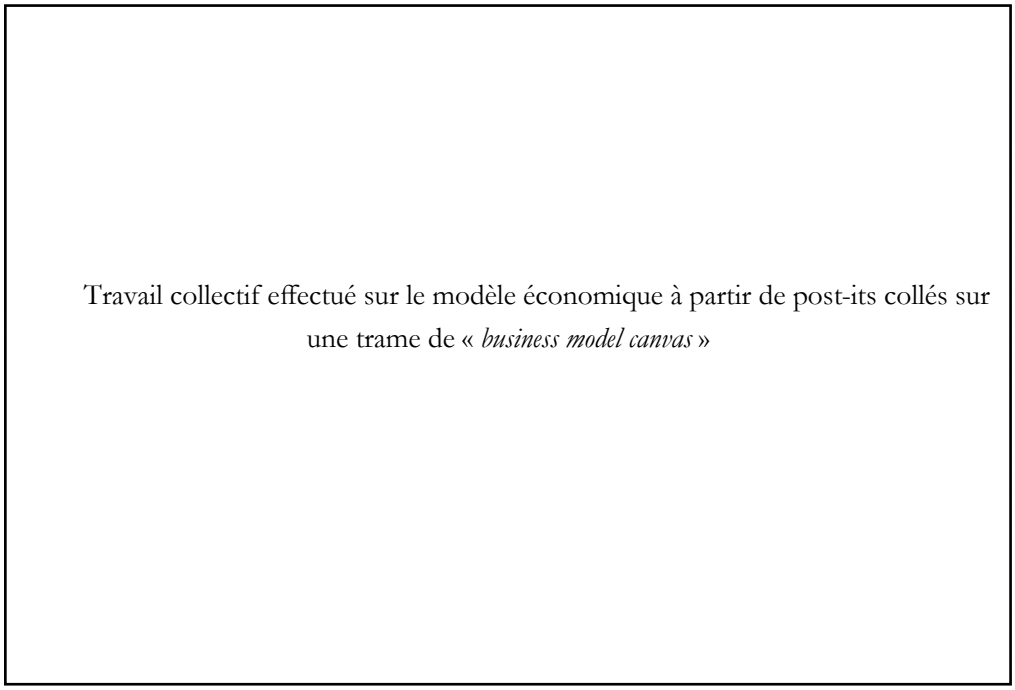
3.1.1. Dans le programme Rivîle, des « espaces partagés » pour générer une nouvelle activité entrepreneuriale dépendante de l'économie de la copropriété

À Nantes, au moment de la conception du programme Rivîle, les promoteurs de l'opération prévoient des locaux partagés[660], notamment pour y installer une « conciergerie » de quartier. Ce terme recouvre à la fois un lieu physique, lieu de rencontre ouvert à tout le quartier, et une structure entrepreneuriale, chargée de gérer les espaces partagés du programme (gîte, espace de coworking, potager) et de proposer des offres de services à la personne, sur le modèle des conciergeries d'entreprises. Ce projet entrepreneurial de conciergerie, qui deviendra à terme l'entreprise Le QG de la prairie, fait l'objet d'une réflexion sur son « modèle économique » d'exploitation.

Concrètement, les personnes impliquées dans la démarche de maîtrise d'usage du projet, associées à des professionnels de l'immobilier (promoteurs, consultants et syndics) prévoient les coûts et les recettes associés à une « proposition de valeur ». La « proposition de valeur » correspond à l'activité susceptible de créer de la valeur, et donc de générer des revenus, revenus qui viennent alimenter le modèle économique. La « proposition de valeur » est un terme utilisé dans le cadre de la matrice d'Osterwalder, un outil courant des sciences de gestion pour construire des modèles économiques. Il permet d'avoir une vue schématique d'ensemble des différentes dimensions de la future activité : coûts et recettes potentielles, caractéristiques de la « clientèle cible », mais aussi des partenaires et réseaux, etc. (Figure 7.6.). Dans le cas de la conciergerie prévue pour le programme Rivîle, « l'offre de services » est initialement de proposer des services à la carte pour les habitant·es du quartier, de gérer les « espaces partagés » de la résidence et d'animer la vie de quartier[661].

[659] Entretien avec Angélique W., responsable du programme, Nantéa Promotion, réalisé en mars 2022 ; Entretien avec Cyril K., gérant du syndic nantais Cabinet Dupontoix, réalisé en février 2022.
[660] Dans le programme, les locaux présentés comme étant partagés sont juridiquement des lots privatifs, propriétés du promoteur – le modèle prévu ne relève donc pas à proprement parler de l'exploitation de parties communes de l'ensemble immobilier.
[661] Rapport d'activité 2013 de l'association qui préfigure l'entreprise Le QG de la prairie, projet Rivîle, 171 p.

Figure 7.6. – Modèle économique et définition d'une offre de services.
Source : Rapport d'activité de l'association Rivîle, 2013, p. 130.



157

Tableau 7.4. – Un modèle économique prévisionnel de la conciergerie du programme Rivîle
Source : Rapport d'activité de l'association Rivîle, 2014, p. 26.

Dépenses prévisionnelles	**Recettes prévisionnelles**
Charges salariales « Administrateur » (environ 30 000 euros/an) « Concierge régisseur » (environ 21 600 euros/an) ; « Animateur/chargé de développement » (environ 18 000 euros/an pour 0,8 ETP[662]) « Personnels de ménage » (18 000 euros/an pour 1 ETP) **Loyer annuel** 4680 euros/an pour le local de la conciergerie 75 900 euros/an pour l'espace consacré au coworking (Rentabilité à 6%) **Charges locatives** 3250 euros/an pour la conciergerie 17 710 euros/an pour l'espace consacré au coworking **Frais fixes** de maintenance, assurance, téléphonie, etc.	**Gestion locative des espaces consacrés au coworking** Poste fixe de coworking : 269 euros/poste/mois ou 15 euros/jour Location salle de réunion : entre 80 et 150 euros/la demi-journée selon le statut (coworkers fixes, réguliers, abonnés, externe) **Gestion des parties communes des copropriétés du programme immobilier, facturée au syndic** 1,10 euros/m² de communs 30 000 euros/an pour les espaces verts **Prestations de ménage pour particuliers / entreprises** 1,3 euros/mois/m² de bureau 15 euros/h pour des particuliers **Souscription d'abonnements aux services de la conciergerie :** 10 euros/mois/foyer ; 150 euros/mois/entreprise

[662] Un équivalent temps plein (ETP) est l'unité fréquemment utilisée pour mesurer les effectifs d'une entreprise ; c'est une unité de mesure proportionnelle au nombre d'heures travaillées. Un ETP pour l'année correspond à un·e salarié·e travaillant à temps plein sur 12 mois.

En termes de dépenses, cinq salarié·es sont prévu·es : deux personnes affectées au ménage, une personne « concierge » qui se consacrera à l'entretien quotidien, y compris des espaces verts, une personne chargée de l'animation de l'espace de coworking et enfin un administrateur. Les recettes du modèle reposent principalement sur la gestion locative d'espaces consacrés au coworking, mais aussi sur la vente de services, via la souscription d'un abonnement ou à la carte[663]. Les services compris dans l'abonnement correspondent à l'organisation d'activités culturelles ; la mise en relation avec des prestataires (pressing, artisans) ; de petites interventions techniques et également la possibilité d'accéder, à un tarif préférentiel, à la location d'espaces. Il est prévu que la future entreprise en charge de la conciergerie s'occupe de l'entretien des immeubles du programme (ménage, entretien des espaces verts), et soit donc en partie financée par les charges de copropriété. L'équipe qui a élaboré le programme immobilier (promoteur, consultants, assistants à maîtrise d'usage) fait ainsi reposer le « modèle économique » sur un certain nombre d'hypothèses économiques. Parmi ces hypothèses on trouve l'idée que le loyer annuel dépendrait d'un taux de rentabilité fixé par le propriétaire, en l'occurrence le promoteur immobilier (Tableau 7.4.).

Les promoteurs du programme immobilier prévoient donc un modèle d'exploitation économique qui repose sur une participation financière des ménages habitants, selon plusieurs canaux : *via* les charges de copropriété mais aussi en faisant l'hypothèse que les ménages vont s'abonner aux services proposés par l'entreprise. Dans le programme Rivîle, le projet entrepreneurial spécifique prévu et articulé aux « espaces partagés » contraint donc les usages, le rôle des futurs ménages habitants et les modes de gestion pour que le modèle économique de l'entreprise de conciergerie soit *in fine* rentable. Il implique l'intégration de la vente de services résidentiels marchands pour financer les équipes salariées ; les ménages habitants deviennent en partie financeurs de l'emploi local. Ces coûts s'avèrent toutefois difficiles à faire reposer sur les charges des copropriétaires ; le projet est annulé quelques mois après la livraison du programme et érigé en contre-modèle. Dorénavant, si projet entrepreneurial il y a autour des « espaces partagés », l'enjeu des « modèles économiques » est d'être neutre par rapport aux charges de la copropriété.

3.1.2. Dans le programme Harmonîle, des « espaces partagés » supports d'un projet entrepreneurial indépendant de l'économie de la copropriété

À la suite de ce projet entrepreneurial jugé trop ambitieux en termes de recettes et de dépenses équivalentes, d'autres configurations sont envisagées. Pour le programme Harmonîle sur l'Ile de Nantes, produit quelques années après Rivîle, le promoteur local Nantéa Promotion et le syndic Cabinet Dupontoix tentent de tirer les leçons des difficultés précédemment rencontrées. Ainsi, l'espace présenté comme « commun » dans le projet Harmonîle est en réalité un lot privatif détenu par une foncière composée du promoteur et du syndic et son « modèle économique » est autonome par rapport à l'économie de la copropriété. Cyril K., responsable du futur syndic du

[663] Compte-rendu d'un entretien avec une des personnes à l'initiative du QG de la Prairie, réalisé en 2017 par La clé des Villes Conseils, dans le cadre d'une mission pour la SAMOA.

programme, explique que « l'immeuble est considéré comme un tiers » : « si personne dans l'immeuble ne veut des services, ils ne payent rien ». Le syndicat de copropriété n'aura donc pas un droit d'accès propre à ce local. Le local en question est pourtant qualifié « d'espace commun » par le promoteur, au moment de la réponse à l'appel d'offre public mais aussi au moment de la commercialisation des appartements de la résidence. En 2022, ce local est destiné à être une salle commune de la résidence servies senior, incluse dans le programme, à hauteur de 20 % du temps d'ouverture de la salle. Le reste du temps, le local sera loué à un « porteur de projet »[664], sélectionné en concertation avec une petite partie de futur·es habitant·es qui a réalisé un « cahier des charges habitant », comme l'explique la responsable du programme chez son promoteur :

> « En espérant effectivement qu'il y ait une activité qui sorte un petit peu du lot, qui réponde à la fois au "cahier des charges habitant" et nous, à ce qu'on attend, c'est à dire qu'on veut une activité...… Enfin... voilà une activité qui soit ouverte pour nos résidents, pour nos habitants, qui permette finalement à cette communauté habitante de se croiser, être dans l'échange, qui soit ouverte, évidemment sur le quartier, en complémentarité de toutes les... de tous les commerces ou toutes les activités qui y sont déjà. Et on veut aussi ça, c'était une petite complexité du cahier des charges, que ce porteur de projet n'occupe le local que 80 % du temps puisque 20 % du temps doivent être dédiés […] à l'animation de la résidence senior, qui se trouvera au sein d'Harmonîle. Et puis évidemment, il faut que le dispositif soit pérenne, qu'il y ait un *business plan* qui fonctionne. »
> Entretien avec Angélique W., directrice de programmes, Nantéa Promotion, réalisé en mars 2022

Dans ce cas-là, l'objectif est d'autonomiser le fonctionnement des « espaces partagés » par rapport aux charges de la copropriété, tout en maximisant sa fréquence d'utilisation. Cette autonomie du fonctionnement économique va de pair avec une réorientation du projet initial : il ne s'agit plus d'un espace destiné aux habitant·es de la résidence mais d'un projet entrepreneurial « d'intérêt général » susceptible d'attirer leur attention. Contrairement à une entreprise commerciale ordinaire qui occuperait un local d'activité, les « porteurs de projet », choisis par les promoteurs, parfois en collaboration avec une partie des futur·es habitant·es comme dans le cas d'Harmonîle doivent développer des activités susceptibles de dégager un loyer, tout en répondant à un objectif de « partage ». Dans le cas du programme Harmonîle, c'est finalement un projet de cantine à destination des habitant·es du quartier, employant en cuisine des personnes réfugiées, qui est lauréat de l'appel à projet.

[664] D'après un entretien avec un des responsables du syndic Cabinet Dupontoix, réalisé en février 2022, ce dernier qualifie les futurs « porteurs de projets » de « prestataires qui amèneront certains services, en dehors des heures réservées aux séniors ». D'après la responsable de programmes chez Nantéa Promotion (entretien réalisé en mars 2022), les modalités prévues sont un loyer nul pendant 3 ans puis un loyer à 100 euros donc décoté pendant 3 ans. L'engagement du promoteur court donc sur 6 ans, tout en « espérant la viabilité économique du futur porteur de projet ».

3.2. L'immeuble « entrepreneur de lui-même » grâce à la mise en marché du partage

Contrairement aux programmes immobiliers où la réduction des charges passe par la diminution des surfaces communes et des charges qui leur sont associées, il s'agit ici de répondre à l'équation ambivalente de proposer des services et des espaces « partagés » en plus, tout en maîtrisant les charges. Pour cela, un objectif sous-jacent est celui d'optimiser et de rationaliser la gestion de l'immeuble, en générant des recettes et en baissant les coûts de gestion. Si l'économie immobilière ordinaire de la copropriété ne répond en principe pas à un objectif entrepreneurial mais à celui d'une gestion à l'équilibre entre dépenses et charges, certaines solutions préconisées visent à générer des recettes pour diminuer voire annuler les coûts.

Faire diminuer les coûts de gestion en rationalisant le travail gestionnaire

Une première stratégie pour atténuer le poids des charges générées par les espaces et services supplémentaires est de faire en sorte de diminuer les coûts de gestion. La dépense majeure de ces activités, notamment dans le cas des conciergeries, correspond à la rémunération du temps passé de professionnels, la présence physique imposant un coût incompressible correspondant au salaire. Sur un modèle proche de celui des gardiens d'immeubles pour les bailleurs sociaux, ce service de proximité impose de rémunérer des personnes pour qu'elles soient présentes et qu'elles puissent répondre aux sollicitations. Pour optimiser les coûts de gestion, un premier moyen envisagé est de rationaliser le travail des gestionnaires professionnels, en s'inscrivant dans une logique d'économies d'échelle. Pour le Cabinet immobilier Dupontoix, les gestionnaires salariés sont ainsi mutualisés entre plusieurs résidences (résidences seniors, ensembles immobiliers avec services). Une autre possibilité envisagée pour diminuer les coûts de gestion est d'avoir recours à la participation des habitant·es, c'est-à-dire à un travail bénévole et gratuit des futur·es habitant·es pour certaines activités de gestion et d'animation (cf. chapitre 8). L'objectif d'une gestion à bas coût des ensembles immobiliers rencontre ici un autre objectif des professionnels étudiés, celui d'un engagement participatif[665] des copropriétaires.

Optimiser et rentabiliser l'usage des espaces partagés

Chercher des solutions pour compenser les charges de gestion immobilière n'est pas une idée nouvelle. Certaines copropriétés acceptent par exemple l'installation d'une antenne relais ou de panneaux publicitaires sur leur façade, en échange d'une compensation financière. Cependant,

[665] Dans le cas de programmes immobiliers s'inscrivant dans une dimension participative, comme Puzzle sur l'Ile de Nantes ou l'lot 1 dans la ZAC de Bongraine, il est attendu par les promoteurs que les futurs habitants prennent en partie en charge la gestion des espaces communs via une association dédiée pour la résidence Puzzle. Il n'y a pas de réflexion en amont sur l'élaboration d'un modèle économique propre aux espaces partagés, qui sont confiés aux habitants et dont ils deviennent ensuite responsables de la gestion et l'animation.

il s'agit de recettes relativement faibles et ne nécessitant pas d'organisation spécifique. Dans les projets étudiés, l'optimisation des charges vise à offrir davantage de services et d'espaces aux résident·es, sans qu'ils payent trop en s'appuyant sur les « espaces partagés » comme des « actifs » immobiliers potentiels, pour reprendre les termes du syndic gestionnaire Cyril K.[666] Cela peut se traduire par l'optimisation de l'usage de services et des espaces partagés, rendus disponibles à la location lorsqu'ils ne sont pas utilisés. Ainsi, selon Nicolas D., consultant et géomètre, les espaces mutualisés résidentiels doivent servir le plus possible.

> « Si on génère un commerce, il faut absolument que ce commerce puisse s'ouvrir le plus possible. Un espace partagé aussi, un espace partagé… Il faut qu'à un moment donné, on puisse y faire telle ou telle activité. Donc qu'il soit dédié aux résidents, mais à un moment donné, ça devient l'AMAP ; à un moment donné, ça devient un centre de coworking, comme il y aura aux Sycomores. (…) Et ce qu'on se rend compte, c'est que plus ça sert, plus aussi, on va réussir à financer cet équipement - enfin, son fonctionnement au quotidien, parce que ce sera une multitude peut-être de petits euros modiques pour chacun… Le gars qui va venir à un moment donné faire une conférence sur la sophrologie, on va dire « la salle, vous restez 1h30, c'est 40 euros quoi ». Et effectivement les gens qui vont venir, qui vont prendre place, qui vont écouter la conférence, ils vont peut-être payer 10 € chacun, mais du coup, ça va financer cette personne-là. Et ça va financer aussi la salle. Alors que si on ne fait pas ça et qu'on veut rentabiliser sur une courte durée, bah la salle il va peut-être falloir la louer 150 € de l'heure quoi ! Et là ce n'est plus abordable. Donc tout le monde y trouve son compte. À commencer par les copropriétaires qui ont une salle qui est partagée, qui ne leur coûte plus rien et qui rapporte de l'argent. »
> Entretien avec Nicolas D., géomètre et consultant, fondateur d'une entreprise d'AMO en immobilier Villéo Expertise, réalisé en février 2022.

Cette valorisation potentielle et « abordable » serait rendue possible par une maximisation de l'usage des espaces disponibles (local, place de parking, toiture), des fréquences d'utilisation (jour/nuit, semaine/week-end) et des types d'usages susceptibles d'être accueillis. Le fonctionnement des espaces partagés serait dans ce cas proche de celui des plateformes de location de courte durée : ces espaces seraient susceptibles de rapporter des recettes supplémentaires (locatives) à la copropriété.

Vers l'immeuble qui « rapporte l'argent nécessaire à son propre entretien »[667] ?

Dans d'autres cas, plus exceptionnels, tels que celui de la résidence Edison Lite (Encadré 7.3.) des surfaces immobilières sont même destinées à générer des recettes pour les ensembles immobiliers. Selon certains professionnels consultants, l'idéal est ainsi celui de l'immeuble sans charge :

---

666 Entretien avec Cyril K., gérant du syndic nantais Cabinet Dupontoix, réalisé en février 2022.
667 Entretien avec Nicolas D., géomètre et consultant, fondateur d'une entreprise d'AMO en immobilier Villéo Expertise, réalisé en février 2022).

« Peut-être qu'à terme, si on fonctionne bien, si on met un peu de photovoltaïque en autoconsommation collective en haut, si on met des salles partagées qu'on commence à louer, des emplacements de stationnement, à un moment donné, on n'aura peut-être plus de charges du tout de la copropriété et ça c'est le saint-graal. Le but à atteindre, c'est que la personne n'ait plus de charges à payer parce que le bâtiment, il vit tellement bien, il est tellement ancré dans son territoire qu'il rapporte l'argent nécessaire à son propre entretien. C'est peut-être un peu le monde des bisounours, mais c'est vraiment l'objet recherché, enfin par moi »

Entretien avec Nicolas D., géomètre et consultant, fondateur d'une entreprise d'AMO en immobilier Villéo Expertise, réalisé en février 2022.

Encadré 7.3. – Edison Lite, le projet « zéro charge » de copropriété

Dans le projet Edison Lite qui comprend une vingtaine de logements, le promoteur dédie 40 % des surfaces à des espaces communs : un atelier de réparation, une cuisine, un potager et un solarium. Une des autres spécificités du projet est une réflexion sur la question des charges de copropriété : le « modèle économique » de gestion de l'immeuble a été étudié pour que les charges de copropriété soient minimes voire nulles, car les habitant·es seront également copropriétaires des locaux commerciaux loués en rez-de-chaussée[668]. Les revenus locatifs sont estimés à 40 000 euros par environ, ce qui dépasse les charges de copropriété estimées à 33 000 euros annuels et une clause est aussi intégrée pour empêcher la copropriété de vendre le local pendant 10 ans. Ainsi, ces surfaces génèrent des recettes via les loyers perçus et « *l'immeuble d'habitation n'est alors plus perçu comme un centre de coûts mais comme un actif qui produit ses propres recettes pour équilibrer ses dépenses et en faire ainsi un immeuble zéro charge* »[669], selon les termes du co-gérant du promoteur de l'immeuble Loftissime. Situé dans le 13ème arrondissement, ce projet est lauréat de l'appel à projets innovants « Réinventons Paris ». Il a bénéficié de conditions exceptionnelles de production : terrain vendu au montant correspondant à la valeur France Domaine, visibilité médiatique et projet vitrine des promoteurs immobiliers impliqués[670].

Ainsi, l'analyse de ces « modèles économiques » mis en place pour augmenter les recettes et faire diminuer les dépenses va dans le sens d'une logique de mise en marché[671] du partage. Les « modèles économiques » produits reposent en partie sur l'économie ordinaire de la gestion d'une copropriété, en partie sur la valorisation des espaces disponibles.

L'élaboration et la diffusion de « modèles économiques » propres aux espaces partagés a plusieurs effets prescriptifs : sur les pratiques professionnelles, notamment de gestion ; sur les usages, et la logique d'optimisation et rentabilisation des « espaces partagés » et donc *in fine* sur les pratiques des habitant·es. L'impératif d'élaborer et d'équilibrer un modèle économique n'est pas

668 La Tribune, « Le logement de demain : des espaces partagés et des habitants impliqués », 24 mai 2017

669 Communiqué de presse du promoteur Loftissime et Nouvelles fonctions urbaines « Edison Lite est lauréat sur le site Edison, Paris 13è », 03/02/2016, consulté en octobre 2024.

670 *Les Échos*, « Paris teste la formule de l'immeuble sans charges de copropriété », 4/03/2016, par Myriam Chauvot, consulté en octobre 2024.

671 Pour souligner la récupération économique du partage – de la mutualisation, de la participation « bénévole » habitante – je propose la notion de « mise en marché du partage » plus que « d'économie du partage », très connotée et utilisée de manière méliorative par les entreprises relevant du capitalisme de plateforme (Airbnb, Uber…).

l'apanage de certains professionnels isolés mais relève d'une logique diffuse. La maîtrise gestionnaire des recettes et dépenses de la copropriété rencontre l'objectif d'optimisation de l'usage des espaces, mais aussi des enjeux participatifs – intégrer les futur·es habitant·es à la gestion de leur immeuble. La recherche d'un « modèle économique » est néanmoins surtout revendiquée par les gestionnaires professionnels et certains consultants AMO ; elle est aussi reprise par les promoteurs qui peuvent valoriser la viabilité et l'acceptabilité de futurs projets économes en charges mais riches en services, auprès de l'aménageur, de la collectivité et de leurs futur·es acheteur·euses.

La construction de « modèles économiques » tend à inscrire l'économie de la copropriété dans une logique de rentabilisation et à prescrire le partage au nom d'une logique entrepreneuriale et marchande. En optimisant les coûts générés par de nouvelles offres, la mise en place de « modèles économiques » contribue à faire des « espaces partagés » des dispositifs de « fabrique des entrepreneurs » (Giraudeau, 2014), se diffusant au sein des secteurs professionnels mais aussi des professionnels vers les habitant·es (Tableau 7.5.).

Tableau 7.5. – Synthèse des prescriptions économiques

	Logique gestionnaire	**Logique participative**	**Logique entrepreneuriale**
Prescriptions économiques « Modèle économique » et logique de rentabilité	Gestion professionnelle ordinaire de la copropriété et des parties communes par un syndic, rémunérée via des charges de copropriété *Exemple du Phare de l'Ile*	Participer à la gestion pour faire des économies	Construction de « modèle économique » de gestion de l'ensemble immobilier, intégrant les « espaces partagés » comme supports

4. Prescrire le « partage » par l'accompagnement

Les démarches dites d'accompagnement des (futur·es) habitant·es réalisées par une ingénierie professionnelle du partage (cf. chapitre 6) véhiculent des valeurs – participation, partage, convivialité – et des normes d'habiter qui témoignent d'une forte injonction *morale* au partage.

Le travail d'accompagnement s'appuie sur un « dispositif participatif »[672] central (Gourgues et Petit, 2022) : l'organisation d'évènements collectifs entre (futur·es) habitant·es. Ces évènements peuvent prendre des formes variées et répondre à des objectifs pluriels : « réunions » pour informer, « ateliers » pour faire travailler ou évènements dits « conviviaux » pour faire se rencontrer les ménages. Si les professionnel·les[673] de l'accompagnement parlent toujours de manière englobante « d'habitant·es », ce sont en réalité majoritairement les ménages acquéreurs qui sont concernés par

[672] Selon Gourgues et Petit (2022), la notion de « dispositif participatif » renvoie à des « critères techniques et procéduraux, écartant leurs objectifs politiques initiaux » et donc à « la participation comme une politique de l'offre partant du haut » qui répond à des « besoins ciblés » de son commanditaire : conception, facilitation, évaluation ou suivi. À ce titre, le dispositif participatif « rend possible la participation quand dans le même temps, il la contraint » (Gourgues et Petit, 2022).

[673] Dans cette sous-partie, j'utiliserai le terme « professionnelles » car les concerné·es parmi les enquêté·es. sont très majoritairement des femmes.

ces évènements collectifs[674]. L'observation d'évènements collectifs organisés dans le cadre d'opérations immobilières à Nantes et à La Rochelle mettent en évidence l'importance de cette étape, organisationnelle plus que matérielle, dans la prescription participative du « partage » (Tableau 7.6.).

Tableau 7.6. – Synthèse des évènements collectifs observés dans le cadre des programmes du lot 1 dans la ZAC de Bongraine et Harmonîle

	Observations
Lot 1 de la ZAC de Bongraine, 69 logements, livraison prévue pour 2026	*Toutes les réunions observées dans ce cadre ont duré à peu près deux heures et ont eu lieu en soirée, dans le local de permanence du projet de Bongraine, La Rochelle* - Réunion d'information, organisée par L'élan participatif (deux accompagnatrices professionnelles), en présence d'une dizaine de professionnel·les de la maîtrise d'ouvrage du programme, une quarantaine de personnes, juin 2022 - Atelier 1, organisé par L'élan participatif, une vingtaine de participant·es, juillet 2022, environ 2 heures en soirée - Atelier 2, organisé par L'élan participatif, septembre 2022, une vingtaine de participant·es, environ 2 heures en soirée - Atelier 3, organisé par L'élan participatif, octobre 2022, une vingtaine de participant·es, environ 2 heures en soirée
Programme Harmonîle, Prairie-au-Duc à Nantes, 108 logements, livraison en septembre 2022	- Atelier « Structurer la communauté habitante » de la résidence Harmonîle, organisé par Co-Echo (une accompagnatrice), avril 2022, en présence de la responsable du programme du promoteur, huit futu·es habitant·es propriétaires, au siège social du promoteur du programme, environ 2 heures en soirée. - « Apéro-convivial », organisé par Co-Echo (une accompagnatrice), en présence de la responsable du programme du promoteur, des équipes commerciales du promoteur, de deux salarié·e du futur syndic du programme, mai 2022, dans le local de la conciergerie du QG de la Prairie au sein du programme voisin Rivîle, une cinquantaine de participant·es futur·es habitant·es, environ 2 heures en soirée.

4.1. Une injonction participative contraignante dans un projet mixte « d'habitat participatif »

Le lot 1 de la ZAC de Bongraine est un projet immobilier mixte qui compte 16 logements vendus en accession aidée à la propriété par une coopérative spécialisée dans l'accession à la propriété[675], 31 logements vendus en accession libre par Loire et Pierre Immobilier, un promoteur nantais et 21 logements locatifs sociaux, dont le bailleur social est l'office public de l'habitat de La

[674] Selon la méthode participative envisagée pour le programme, les ménages concernés par ces démarches reflètent plus ou moins la composition effective de l'immeuble. Lorsqu'il s'agit d'évènements organisés longtemps avant la livraison de l'immeuble, ce sont majoritairement des ménages acquéreurs qui sont présents Lorsqu'il s'agit d'un projet visant un objectif « d'habitat participatif », les ménages participants recoupent quasiment les ménages effectivement habitants dans l'immeuble. Dans d'autres cas, les différences peuvent être plus importantes : absence de fait des locataires lors d'ateliers organisés avant la livraison ; participation sur la base du volontariat qui n'assure pas nécessairement une fréquentation importante.

[675] Vendus par une coopérative spécialisée dans l'accession à la propriété, ces 16 logements sont vendus en bail réel solidaire (BRS).

Rochelle. Sous l'impulsion des collectivités locales et de l'aménageur Aquitanis, l'objectif des trois opérateurs immobiliers du programme est de produire un projet d'« habitat participatif ». À ce titre, une dizaine d'ateliers ont lieu en 2022 et 2023, soit au moins trois ans avant la livraison effective de la résidence. Animés par le collectif L'élan participatif qui rassemble deux professionnelles de la maîtrise d'usage, ces ateliers visent d'abord à constituer un groupe de ménages intéressés, puis à les faire travailler sur la conception de leurs logements mais aussi sur la définition, la conception et la gestion des « espaces partagés » de la future résidence.

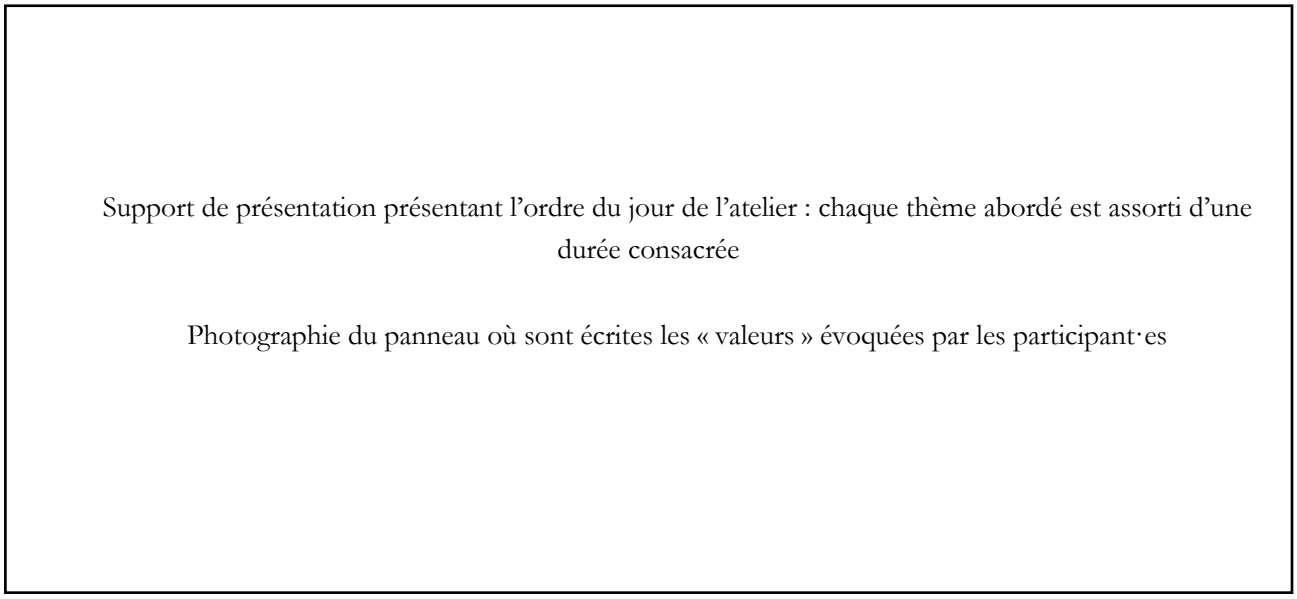
Quatre réunions ont été observées en 2022 : une réunion d'information et trois ateliers de travail (Tableau 7.6.). Ces réunions rassemblent des personnes attirées par la démarche, qui constituent progressivement un petit groupe de ménages engagés qui seront *a priori* propriétaires et locataires dans le futur immeuble. Pour intégrer de futurs locataires sociaux plusieurs années avant la livraison de l'immeuble, un système de pré-commission d'attribution de logements est mis en place par le bailleur social, qui permet aux ménages sous les plafonds de ressources fixés par la loi de participer aux ateliers collectifs.

4.1.1. Le « partage » comme valeur centrale du projet participatif, médié par des dispositifs participatifs

Dans le projet du lot 1 à Bongraine, le sujet des « valeurs » est abordé explicitement, comme cela est courant dans le cas des projets d'habitat participatif, à l'initiative de groupes d'habitant·es (Servain, 2020). Ainsi, en juin 2022, lors de la première réunion d'information sur le projet qui rassemble une quarantaine de personnes intéressées[676], Valérie B., assistante à maîtrise d'usage au sein de L'élan participatif, débute la rencontre par une présentation de « l'habitat participatif » : elle le définit comme un « mode de vie [qui] repose sur des valeurs de partage, de solidarité et d'échange. Vivre en habitat participatif, c'est créer de la mixité et du lien social dans un quartier »[677].

[676] Plusieurs couples, femmes seules et une majorité de personnes âgées d'une cinquantaine-soixantaine d'années.
[677] C'est ce qui est affiché sur le support de présentation qui accompagne l'intervention de Valérie B., juin 2022.

Figure 7.7. – « Ordre du jour » et résultats du tour de table des « valeurs » lors du premier atelier du lot 1 de Bongraine, juillet 2022.
Source : support de présentation de l'atelier, juillet 2022 et photographie personnelle.



Un premier atelier a lieu un mois plus tard avec les ménages souhaitant s'engager dans la démarche. Largement féminin (15 femmes et 5 hommes), le public de l'atelier est aussi majoritairement composé de personnes seules et de quelques familles monoparentales. En termes de profils sociaux, peu de personnes évoquent leur métier – une femme est architecte, une autre ingénieure. Les « valeurs » sont au cœur du projet puisque dès cette première rencontre, les participant·es sont invité·es à « récapituler les valeurs qui [les] réunissent », comme cela est indiqué dans « l'ordre du jour » de l'atelier (Figure 7.7.)[678]. Les accompagnatrices proposent un temps de « travail participatif » intitulé le jeu du tandem, où chaque participant·e doit répondre à trois questions sur des post-it en 10 minutes : « Avant : d'où je viens ? dans quel cadre de vie j'ai grandi ? Quels rapports avec mes voisins ? Le voyage : avec qui j'ai envie d'embarquer ? La destination : vers où je veux aller ? Quel cadre de vie ? Quelles valeurs ? ».

L'un·e après l'autre, les participant·es répondent et collent leurs post-it pendant qu'une des accompagnatrices note les « valeurs » qui ressortent sur un tableau. Parmi la vingtaine de participant·es, le terme de partage revient très fréquemment, seuls trois ne le mentionnent pas du tout, que ce soit en tant que « valeur » ou en tant que principe de mutualisation d'espaces, de services ou d'équipements[679]. Une large majorité évoque l'envie de partage d'espaces, de services, de moments conviviaux voire de projets communs. Certain·es participant·es énoncent directement

[678] Support de présentation de l'atelier 1, projet du lot 1 à Bongraine, juillet 2022.
[679] Parmi les personnes n'ayant pas évoqué la notion de partage, Yan, la cinquantaine, sera *a priori* un futur locataire des logements sociaux. D'ores et déjà locataire dans le parc du bailleur social de l'opération, il dit qu'il n'a pas de problème avec ses voisin·es, qu'il a envie de « voyager » avec des gens sympas, sans violence, ni racisme, ni personnes trop bruyantes.

leurs valeurs : tolérance, respect, écologie, solidarité, justice, partage, convivialité ou entraide. À la fin du tour de table, les accompagnatrices synthétisent les échanges en entourant les termes qui ressortent à plusieurs reprises : écologie, convivialité, intergénérationnel, partage et mutualisation, entraide (Figure 7.7.). Une des accompagnatrices commente en précisant que c'est « logique » : ceux qui n'aiment pas la convivialité n'ont rien à faire dans un habitat participatif[680].

Ces « temps participatifs » sont étroitement encadrés par l'intervention des accompagnatrices qui présentent les objectifs des séances, formulent les questions posées aux participant·es et synthétisent les échanges en visant à en faire ressortir un avis général. Les « temps participatifs » sont inscrits à l'ordre du jour de tous les ateliers organisés par L'élan participatif à Bongraine : ils sont limités dans le temps et mobilisent des outils dits « d'intelligence collective » et d'animation de réunions : « chapeaux de Bono »[681], tours de table pour identifier les « pépites et râteaux » de chacun·e , temps de *brainstorming* assortis de post-it…

Un autre « temps participatif » est consacré à la localisation de la future salle commune lors du troisième atelier du programme :

> À 19h05, Madeline de L. lance le « travail participatif » autour du plan de l'îlot. Tout le monde se lève. Un post-it « à l'échelle » représente une surface de 65 m^2. Le plan représente le rez-de-chaussée du futur îlot avec les appartements. Aucune mention n'est faite du statut d'occupation des bâtiments. Le reste du quartier ou les accès ne sont pas indiqués. Tout le monde s'agglutine autour de la table. Certain·es restent un peu en retrait faute de place. Une discussion est engagée à propos de la localisation de la salle : doit-elle être centrale par rapport à l'îlot ? Quelles orientations Nord/Sud ? La salle est d'abord placée sur un lot au rez-de-chaussée du bâtiment le plus à l'est, orienté Sud. Un participant demande si ce n'est pas dommage de « sacrifier ainsi un appartement orienté sud » et en angle. Valérie B. et Madeline de L. répondent que cela ne signifie pas qu'il y a un appartement en moins. Le post-it est ensuite localisé en angle vers le « chemin des écoliers » - une voie piétonne centrale du futur quartier, notamment dans un souci de visibilité de la salle, y compris à destination des habitant·es des autres lots du quartier. D'autres questions sont posées à propos des plans présentés et de la localisation de la salle : quelle distance cela représente-t-il ? Où les accès pour les voitures sont-ils prévus ? Cette localisation à une extrémité du lot ne dessert-elle pas ceux et celles qui habitent à l'autre bout ? Valérie B. précise que rien n'est figé, qu'il n'y a pas de numéro sur tous les appartements car il faut aussi placer les locaux techniques et une « maison des assistantes maternelles », prévue dans le programme. À 19h17, tout le monde est invité à se rasseoir et un autre tour de table est organisé sur les autres espaces

[680] Compte-rendu d'observation de l'atelier 1, projet du lot 1 à Bongraine, juillet 2022.

[681] Les « chapeaux de Bono » sont un outil utilisé ici par L'élan participatif dans les ateliers du lot 1 pour animer les différents ateliers. L'outil est présenté à chaque séance. Le principe est d'adopter différents points de vue sur une situation, grâce à l'utilisation de plusieurs « chapeaux » symbolisant l'optimisme (« quels sont les éléments à conserver ? »), les craintes (« quels sont les éléments qui ne fonctionnent pas ? »), la créativité (« comment améliorer la proposition ? ») ou encore les besoins, correspondant chacun à un ensemble de questions à se poser.

communs souhaités : buanderies communes, locaux vélos et atelier de bricolage. (Carnet de terrain, atelier 3 sur les principes de l'organisation spatiale du lot, projet du lot 1 à Bongraine, octobre 2022).

Si l'objectif est bien d'associer les futur·es habitant·es, les marges de manœuvre sont pourtant réduites. Les choix réalisés sont fortement orientés par les conditions du « travail participatif » – ici sur la localisation de la salle commune : une dizaine de minutes consacrées à l'exercice, des informations partielles sur le reste du quartier et une surface de la salle commune d'ores et déjà fixée par les opérateurs immobiliers. Ces outils sont des moyens de guider les participant·es afin d'aboutir à des résultats rapides et convergents, produits par le groupe lors des ateliers, tout en valorisant la participation habitante. Les « ateliers » collectifs – dans lesquels les participant·es sont incité·es à donner leur avis, débattre et parfois délibérer – sont des instances actives de diffusion et de prescription de *valeurs* relatives aux « espaces partagés » par les professionnelles accompagnatrices. Si les ateliers observés peuvent être organisés selon des formats différents (durée, sujets, organisation de l'espace), ils reposent tous sur des méthodes et des outils qui induisent un encadrement du groupe : consignes et questions prédéfinies, outils spécifiques de récolte des avis, objectifs fixés, format de compte-rendu.

4.1.2. Participer pour avoir un logement : une norme contraignante

Dans le cas du projet du lot 1 à Bongraine, la norme participative est puissante et contraignante car elle conditionne en partie l'accès à un logement. Elle s'applique de manière collective – il faut partager et « faire projet » – et individuelle – il faut être présent et participer aux ateliers. En effet, la participation aux ateliers, très en amont de la livraison, permet aux futur·es locataires sociaux de s'assurer l'accès à un logement dans plusieurs années : les ménages intéressés par les logements locatifs sociaux du programme peuvent bénéficier d'un système de pré-attribution, conditionné à la présence aux ateliers participatifs. Comme les premières réunions ont lieu avant le lancement officiel de la commercialisation du programme, la participation aux ateliers fait également office de méthode de pré-commercialisation des logements en accession aidée, qui bénéficient de prix plafonnés pour les acquéreur·euses – un produit résidentiel rare dans l'agglomération rochelaise.

La présence aux ateliers est contrôlée par les professionnelles accompagnatrices : tableau de suivi de présence, feuille d'émargement. Être présent et participer aux ateliers fait alors partie de l'engagement moral dans la démarche collective d'habitat participatif, mise en place et encadrée par les professionnelles du projet. Ainsi, lors de la première réunion d'information autour du programme, au moment de la Bonne semaine, en juin 2022, une liste des inscrit·es permet d'en vérifier la présence. Certains sont là pour « représenter » d'autres personnes intéressées ; d'autres n'étaient pas inscrits en amont de la réunion et font attention à transmettre et marquer leur nom pour « faire partie des listes ». Lors de la réunion, une des accompagnatrices du programme pointe l'importance de la présence aux ateliers. La démarche comprend un atelier par mois, le soir en

semaine pendant environ deux heures – soit 11 ateliers pour la première phase du projet. Elle précise qu'une « chronologie » va être mise en place, qui donnera la priorité à ceux et celles qui sont arrivés en premier. Les autres ateliers organisés par L'élan participatif débutent systématiquement par une vérification de la présence des différents ménages, à partir d'un tableau de suivi.

Alors qu'une accompagnatrice rappelle les « valeurs » du groupe lors du deuxième atelier du projet, une femme d'une cinquantaine d'années, nouvellement arrivée, demande quelles sont les conditions pour rentrer dans le projet et quels sont les coûts ; une autre participante demande où sont passés les dossiers de candidature transmis presque deux mois auparavant, et sans réponse depuis l'été. Si les accompagnatrices répondent et rassurent les participants en indiquant que les dossiers sont à l'étude, le décalage est important entre normes morales de participation et conditions pratiques et concrètes d'accès au logement. La prégnance de la norme participative tend à invisibiliser, ou reléguer au second plan, les difficultés d'accès au logement.

4.1.3. Une logique participative qui rejoint un objectif économique : faire des économies

Les valeurs du projet et les usages des futurs espaces partagés sont abordés lors du même atelier. En septembre 2022, le deuxième atelier[682] est consacré à la poursuite du travail entamé autour des valeurs identifiées lors de la réunion précédente, avant d'en venir à la question des espaces partagés. Les accompagnatrices proposent de commencer par parler « d'usages » avant de parler d'espaces dédiés, qui feront l'objet d'une autre séance de travail.

A partir d'une diapositive intitulée les « atouts de la mutualisation », Valérie B. et Madeline de L. présentent ainsi les « valeurs, usages et espaces de l'habitat participatif » :

> « Dimension écologique : valeurs environnementales dans le projet architectural (avec un mode de construction respectueux de l'environnement et de la santé) et dans les usages des habitants (gestion de l'eau, des déchets, mutualisation d'espaces, d'outils, de compétences…
> Dimension économique : économie des surfaces dans les logements pour permettre les espaces mutualisés ; espaces partagés évolutifs, espaces flexibles, gain d'espaces ; mutualisation des moyens (économies des charges, achats communs)
> Dimension sociale et humaine : de l'intime au collectif (du respect de la vie privée au partage des espaces mutualisés) ; ouverture sur quartier, mutualisation des services, mixité intergénérationnelle ; partage, services, entraide, solidarité, lutte contre la solitude… »[683]

Puis les participant·es sont invité·es à noter sur des post-it les usages qu'ils et elles souhaiteraient partager, à intérieur et à l'extérieur du projet. Cette identification des usages est qualifiée par les professionnelles de « pré-programmation des espaces », avant d'en venir à la

[682] Atelier 2, projet du lot 1 à Bongraine, septembre 2022, atelier observé.
[683] Atelier 2, support de présentation réalisé par L'Élan participatif, septembre 2022.

programmation en termes de fonctions dédiées à des surfaces précises[684]. Les propositions d'usages sont ensuite catégorisées par les accompagnatrices, entre intérieur et extérieur, entre « sphère relationnelle » (échanger, se rencontrer) et « sphère fonctionnelle » (ranger, gérer les déchets). Certaines se répètent à de nombreuses reprises : cuisiner, accueillir des amis ou de la famille, se retrouver ; laver le linge, partager des outils, jardiner, bricoler ou ranger son vélo. Les valeurs mentionnées peuvent s'incarner dans les usages souhaités.

Ainsi, dans le cas de projets immobiliers visant un idéal participatif, un *bon* espace partagé accueille des fonctions tournées vers une utilisation collective, intégrant souvent une dimension écologique. De fait, ces usages récurrents induisent une forme de normalisation des modes d'habiter dans l'immeuble, selon un impératif participatif, écologique et « convivial ». La dimension économique n'est cependant pas occultée. La participation, la mise en place de projets collectifs, la mutualisation d'équipements et d'espaces sont articulés avec un objectif environnemental, un objectif de bien « vivre ensemble » mais aussi une préoccupation : faire des économies.

4.1.4. La charte, une inscription matérielle des valeurs

Les échanges des ateliers, qui font l'objet de restitutions dans des comptes rendus, aboutissent à la production d'une charte, document transmis ensuite aux futurs ménages habitants, qu'ils aient participé ou non aux ateliers précédemment décrits. Ces documents, très fréquents dans les projets d'habitat participatif, sont aussi élaborés dans le cas des programmes immobiliers dits participatifs étudiés, à l'initiative de promoteurs immobiliers. Leur rédaction bénéficie d'un accompagnement professionnel et occupe une place importante dans la démarche participative. Ainsi, le sixième atelier organisé pour le lot 1 du quartier Bongraine porte spécifiquement sur le thème de la « gouvernance »[685]. Les accompagnatrices présentent les différentes pièces administratives qui seront amenées à régir le futur programme : le règlement de copropriété, les statuts de l'ASL de quartier mais aussi la « charte » et les « règles de vie », qui seront rédigées non pas par les géomètres et notaires, comme les autres documents, mais par le groupe lui-même. Les accompagnatrices distinguent d'une part le règlement de copropriété, qui est opposable aux tiers et dont la décision est prise selon les tantièmes, et d'autre part la charte et les règles de vie qui symbolisent l'« engagement moral » des (futur·es) habitant·es[686]. Dans le même atelier, elles présentent le projet d'habitat participatif comme une démarche qui implique un double engagement des participant·es : un « engagement financier » via la signature d'un contrat de réservation d'un des logements mais aussi un « engagement moral », qui se traduit par la présence aux ateliers et la signature de la « charte des valeurs » du projet, qui a pour but d'inscrire la « raison d'être du projet » et les « valeurs communes et partagées » des habitant·es. Quelques mois plus tard,

[684] Ce travail est ambigu puisqu'il a aussi été annoncé, en parallèle, que la surface prévue pour les espaces partagés est d'ores et déjà arrêtée par les maîtres d'ouvrage et comprend 70 mètres carrés de surface de plancher construite en intérieur.
[685] Atelier 6, projet du lot 1 à Bongraine, janvier 2023, compte-rendu, atelier non-observé.
[686] Atelier 6, projet du lot 1 à Bongraine, janvier 2023, compte-rendu et support de présentation, atelier non-observé.

alors que la charte du projet est toujours en cours de rédaction collective, plusieurs « valeurs » du groupe y sont formulées :

> « Nous développons le bien vivre ensemble, le goût d'être ensemble en harmonie, dans la mixité intergénérationnelle, culturelle et sociale ») ;
> « Solidarité » : « favoriser la coopération et créer du lien social »),
> « Partage » : « nous partageons des espaces mutualisés qui nous permettent de vivre des moments et des projets communs, du matériel » ;
> « Environnement, écologie, écoquartier » ;
> « Convivialité » ;
> « Tolérance » ;
> « Organisation » (notre mode de décision est le consentement ») ;
> « Nous » (« nous vivons ensemble tout en respectant l'intimité de chacune ») ; « semeur de bonnes graines » (« ensemble, soyons exemplaires ! »).
> (Extraits de la Charte habitante du projet du lot 1, en cours de rédaction, document daté de mars 2023)

Si ce document ne contient aucun élément opposable ou contractuellement engageant, il véhicule des valeurs morales qui contribuent à fixer des normes d'habiter à venir. Le « partage » fait figure de valeur récurrente, dans les ateliers organisés comme dans les chartes. Cette injonction au partage résulte des valeurs affichées par les professionnels – maîtrises d'usage mais aussi opérateurs immobiliers bailleurs et promoteurs- et des points de vue des potentiels futur·es habitant·es, récoltés et médiés par des dispositifs participatifs spécifiques.

4.2. Des normes participatives diffuses dans une résidence « collaborative »[687]

Le promoteur Nantéa Promotion vise à faire de son programme Harmonîle un projet immobilier « emblématique »[688], caractérisé par une dimension « collaborative ». Avec Co-echo, son prestataire spécialisé en concertation et communication, le promoteur élabore une démarche de « maîtrise d'usage ». Ils organisent des ateliers à destination des futur·es habitant·es tout au long du processus de conception, d'abord avec un « panel de citoyens » en 2017-2018 puis avec une partie des futur·es habitant·es. Dans ce programme qui compte une centaine de logements, le promoteur poursuit également un objectif de mixité « générationnelle » : 15 logements sont consacrés à un projet d'habitat participatif pour des personnes seniors, porté par un bailleur social ; 20 logements font partie d'une résidence senior gérée par une filiale du syndic Dupontoix. Le reste des 73 logements dits « familiaux » s'adressent à des « familles et des jeunes couples » selon le promoteur : 20 logements sont vendus en accession abordable, 24 à des prix maîtrisés réservés à des ménages propriétaires occupants et le reste est vendu à prix libre, à des ménages occupants ou investisseurs.

[687] Cet adjectif est utilisé pour qualifier le programme dans les brochures de vente du promoteur.
[688] Ce terme est utilisé sur le réseau social Linkedin par le promoteur, alors qu'il présente la livraison de l'opération immobilière, octobre 2023.

À partir de 2020, soit plus de deux ans avant l'emménagement, des évènements collectifs sont organisés pour faire se rencontrer les ménages et pour programmer le local commun de la résidence, via l'élaboration d'un appel à projet[689]. Sur un total d'une vingtaine de rencontres, deux évènements collectifs ont été observés : un atelier en avril 2022 consacré au sujet de la « communauté habitante », qui a rassemblé moins d'une dizaine de futur·es habitant·es propriétaires ; puis quelques semaines plus tard, un « apéro convivial » pour réunir les futur·es voisin·es peu de temps avant la livraison de l'immeuble et présenter les résultats de l'appel à projet relatif au local commun, cet évènement rassemblant alors une quarantaine de futur·es habitant·es.

4.2.1. Une norme participative souple

Dans le cas du programme immobilier Harmonîle, la référence à des valeurs partagées par les futur·es habitant·es est plus indirecte que dans le projet du lot 1. Il ne s'agit pas d'un projet s'inscrivant dans une démarche globale « d'habitat participatif » qui impliquent la formalisation de valeurs communes et d'un projet de résidence commun. La participation aux évènements organisés pour le projet Harmonîle repose uniquement sur le volontariat des acquéreur·euses qui ont d'ores et déjà acheté leur logement dans la résidence.

Le local présenté comme « commun » au moment de la commercialisation est un lot privatif, détenu par le promoteur et le syndic (cf. supra). Les ménages acquéreurs sont invités à participer à la rédaction d'un cahier des charges pour se local commun, afin de lancer un appel à projets pour choisir une structure entrepreneuriale (association, entreprise) susceptible de louer et d'occuper le local ; les ménages ne sont donc aucunement incités à prendre eux-mêmes en main ce « local partagé ». Si l'injonction à la participation et au partage est moins contraignante que dans le projet du lot 1 à Bongraine, des normes sous-jacentes sont néanmoins inhérentes au travail d'accompagnement. La norme participative est diffusée par des outils de communication (lettres d'information réalisées par l'entreprise d'assistance à maîtrise d'usage Co-echo et création d'un groupe WhatsApp à l'initiative de l'entreprise) et des dispositifs participatifs (ateliers, incitation à participer à la rédaction d'un cahier des charges pour décider de l'usage du local commun de la résidence).

4.2.2. Un objectif du promoteur et de l'entreprise d'assistance à maîtrise d'ouvrage : « structurer une communauté habitante »

Une partie de la mission de Co-echo sur le projet Harmonîle consiste, selon les termes du promoteur et de l'entreprise d'AMU, à « structurer une communauté habitante »[690]. Ainsi, une *bonne résidence* serait une résidence où les habitant·es se connaissent mais aussi échangent, s'entraident, portent des projets collectifs et formalisent cet engagement. Le terme de « communauté » (cf.

[689] Newsletter de la résidence Harmonîle, réalisée par Co-echo, octobre 2021.
[690] Entretien avec Nina T., chargée de projet concertation & maîtrise d'usage chez Co-echo, réalisé en février 2022

chapitre 4) sous-tend non pas une potentielle injonction à un repli communautaire mais est employé plutôt à l'anglo-saxonne, pour désigner la formation d'un collectif d'habitant·es susceptible de porter des projets locaux à l'échelle de la résidence.

En 2022, dans une lettre d'information adressée aux futur·es habitant·es, Co-echo annonce l'organisation de « rencontres conviviales » quelques mois avant l'emménagement et qui se poursuivront une fois la livraison effectuée : atelier de « réflexion autour de la communauté habitante », « rencontre conviviale », atelier de « travail autour de la communauté habitante et des projets communs » puis « apéro convivial d'emménagement » autour d'un « petit apéro-molkky-pétanque »[691]. L'organisation d'évènements collectifs permettrait d'accélérer la formation de relations de voisinage. En avril 2022, un atelier consacré à initier une réflexion sur la « communauté habitante » rassemble huit futur·es habitant·es propriétaires, pour un total d'une centaine de logements. Dans l'invitation lancée par l'AMU, l'atelier était présenté de la manière suivante : « Quelle communauté habitante d'Harmonîle souhaitez-vous ? Quelles sont vos attentes, vos envies ? Souhaitez-vous vous structurer en association, identifier des rôles spécifiques ? Avoir des outils de communication, de gestion ? Nous réfléchirons collectivement à ces envies et attentes ».

> Après un tour de table de présentation de chacun et chacune, Maëlle S., salariée de l'entreprise Co-Echo qui anime l'atelier, lance un diaporama qui est projeté sur un mur de la salle. Elle commence par rappeler les objectifs de l'atelier : identifier les envies et attentes des participant·es pour leur « communauté habitante ». Maëlle S. demande aux participant·es s'il « se passe des choses » sur le groupe WhatsApp, créé quelques mois auparavant, à l'initiative de Co-Echo, pour initier une dynamique collective. Un homme d'une trentaine d'années répond que « c'est timide mais qu'il y a un dialogue » ; en revanche, il se rend compte que l'information sur l'atelier du jour n'a pas été relayée sur le groupe. Le malaise autour du manque de participant·es à l'atelier du jour est palpable. La responsable du programme du promoteur immobilier admet que le format de la soirée d'atelier est « un peu scolaire » ; elle souligne que l'objectif est de cerner comment se servir du groupe WhatsApp comme un outil pour être « plus acteur ». Un temps est ensuite consacré à la présentation d'exemples – fête des voisins à Copenhague ou habitat coopératif au Royaume-Uni – pour s'inspirer d'autres types de « communautés » existantes dans le logement collectif, plus ou moins organisées et reposant sur différents niveaux d'implication. Une fois les exemples présentés, Maëlle S. invite l'audience à réagir sur la pertinence d'une « structuration plus formelle de la communauté », qui pourrait par exemple prendre une forme associative. Une participante répond que le projet de Copenhague lui paraît plus réaliste (jardin et repas ponctuel commun), car il ne s'agit pas comme pour l'habitat coopératif, d'un projet résultant d'une conception collective. À nouveau, Angélique W., responsable du promoteur, intervient en précisant que si le projet relève plus de « l'habitat participatif » dans le cas anglais présenté, il s'agit ici pour la résidence Harmonîle de réfléchir uniquement à « aller plus loin qu'une copropriété », qui

[691] Newsletter de la résidence Harmonîle, réalisée par Co-echo, avril 2022.

> n'est qu'un statut juridique. « Comment se rendre service entre voisin·es ? comment gouverner ensemble ? » Selon Angélique W., la création d'une association aurait le bénéfice de « poser des règles », de pouvoir bénéficier de subventions et d'accès à des locaux publics – une fois la « communauté » suffisamment « mature ». Si deux participant·es expriment en réponse leur crainte par rapport à la lourdeur administrative résultant de la création d'une association, en tant qu'outil collectif en plus du groupe WhatsApp, Angélique W. précise que rien n'est décidé et que le présent travail consiste uniquement à les « épauler » pour que la résidence soit « plus qu'une simple copropriété ». Maëlle S. rappelle que les ateliers sont une « amorce du retrait du rôle de Co-Echo ». En effet, les prestations de l'entreprise, financée par le promoteur, sont temporaires et sont prévues pour s'arrêter alors dans quelques mois. (Carnet de terrain, observation d'un atelier organisé pour la résidence Harmonîle, avril 2022, Nantes)

Pour les professionnels AMU et promoteurs, certains indices marqueraient l'existence effective d'une « communauté habitante », dont la création d'une association (cf. supra). La « communauté habitante » ne serait donc pas spontanée mais résulterait d'une formalisation du voisinage et de la mise en place de projets collectifs dans l'immeuble. Dans le cas du programme Harmonîle, ces injonctions au partage sont toutefois contrebalancées par le rappel constant que la participation y est volontaire, pas trop chronophage : l'horizon normatif n'est pas celui de l'habitat participatif mais d'une résidence qui serait « plus qu'une simple copropriété ».

Davantage que la mutualisation d'espaces ou de services, ou la mise en place d'un projet autour d'un local commun, c'est la convivialité qui est mise en avant. Des évènements dits « conviviaux » sont ainsi organisés pour permettre aux futur·es habitant·es de se rencontrer dans un cadre informel, avant l'emménagement. « L'apéro-convivial » du programme Harmonîle comporte moins de moments dédiés à la participation active des futur·es habitant·es et est moins prescriptif que l'atelier de travail organisé un mois plus tôt ; il rassemble beaucoup plus de participant·es[692]. Alors qu'un buffet est fourni par les opérateurs immobiliers, la cinquantaine de participant·es discutent à propos des livraisons de cuisine à venir ou de la pose de parquets. Dans un coin de la pièce, deux panneaux sont assortis de post-it et de gommettes : l'un permet aux propriétaires de se localiser dans l'immeuble ; l'autre d'indiquer « ce que je souhaite apporter dans ma communauté » et « ce que je recherche dans ma communauté ». Les panneaux sont quasiment vides à la fin de l'évènement. Hors d'un dispositif participatif, les ménages ne se saisissent pas dans ce cas-là de l'incitation à participer et à « structurer une communauté habitante » (Figure 7.8.).

[692] Parmi les participant·es, on compte une majorité de couples, d'environ 30-40 ans ; une petite dizaine de personnes plus âgées sont présentes, dont une partie représente le groupe d'habitat participatif senior.

Figure 7.8. – « Apéro-convivial » à destination des futur·es habitant·es de la résidence Harmonîle, mai 2022, Nantes.
Source : photographies personnelles.

Aux valeurs qui viennent d'être évoquées sont associées des normes d'habiter, que l'on peut définir comme « un ensemble de règles explicites ou implicites, qui fondent l'éthique de vie de quartier » (Valegeas, 2016). À la norme de l'urbain durable[693] s'ajoute une norme du partage, tout autant « perméable à la critique » (Adam, 2016b). Ainsi, la notion de « partage » s'ajoute aux autres qualificatifs de la « bonne ville » et du « bon logement collectif ». Ces normes d'habiter durables et participatives ne sont pas neutres socialement, comme le montrent les usages suggérés des « espaces partagés », caractéristiques des pratiques de loisir ou de travail des classes moyennes et supérieures (coworking, yoga, sophrologie, etc.) ou comme le montrent les représentations projetées du voisinage. Ces normes proviennent en partie des représentations des professionnel·les de la production urbaine et immobilière dans leurs projets, que certain·es désignent eux-mêmes de « biais sociologique de métier »[694] :

> « Je pense que dans nos représentations, quand on travaille sur Bongraine… Alors c'est horrible comment je vais dire les choses mais on a tendance à se… Peut-être à aller chercher des gens qui nous ressemblent. Parce qu'on se dit toujours « voilà, moi, qu'est-ce que j'aimerais ? »
> Entretien avec Céline D., cheffe de projet responsable de la ZAC de Bongraine, Aquitanis, réalisé en décembre 2021

[693] La « ville durable » est une notion valise critiquée par la recherche, qui englobe différents mots d'ordre : « le local, le développement économique, l'identité, la démocratie participative, la mixité sociale, la qualité de vie, le bien-être, l'écologie » (Adam, 2016b ; Reigner, Brenac et Hernandez, 2013). Plusieurs travaux sur les quartiers dits durables montrent comment cette norme relative à la durabilité se décline en normes d'habiter (Berthelot, 2020 ; Roudil, 2016, 2021 ; Valegeas, 2014a). À travers l'étude des pratiques habitantes dans deux « Ecoquatiers », F. Valegeas met en évidence la présence de dispositifs (techniques dans les logements mais aussi spatiaux dans l'espace public, comme les jardins partagés), « activateurs de comportements sociaux et économiques qui s'incarneraient dans la figure d'un éco-citoyen » et au service d'un « nouvel art de vivre ensemble » (Valegeas, 2014b).
[694] Entretien avec Bérénice H., directrice de projet, La clé des villes Conseils, réalisé en juillet 2022.

Ce « biais sociologique » n'est toutefois pas corrigé par une prise en compte de la dimension sociale des pratiques d'habiter et légitime la mise en place d'une ingénierie de l'accompagnement social et de l'animation des ensembles immobiliers privés.

Si des prescriptions juridiques et économiques encadrent les pratiques habitantes, selon des logiques essentiellement gestionnaire et entrepreneuriale du « partage », les prescriptions façonnées et diffusées par l'accompagnement professionnel enjoignent au « partage » selon une logique essentiellement participative. Cette étape d'accompagnement, bien que ponctuelle et ne concernant qu'une partie des futur·es ou habitant·es, joue un rôle déterminant dans la prescription du partage. Selon les objectifs du programme immobilier et les outils prescriptifs, la portée normative est plus ou moins centrale. Dans le cas du projet du lot 1 à Bongraine, l'injonction au « partage » et les prescriptions qui en découlent participent au tri des futur·es habitant·es. Même lorsque la norme participative est moins prégnante, les prescriptions diffusées par l'accompagnement professionnel participent à une moralisation et une dépolitisation des pratiques d'habiter. En effet, l'accompagnement des assistantes à maîtrise d'usage brouillent les frontières, par leurs pratiques et leurs discours qui évacuent le politique au profit d'une « vision morale ou éthique du social » (Montrieux et Parienti-Maire, 2016), entre objectif de susciter un pouvoir d'agir des habitant·es, travail de « pédagogie » pour bien habiter ensemble et prestations d'animation.

Conclusion

Les outils et techniques de prescription du partage sont plus ou moins explicites, plus ou moins contraignants. Les aspects spatiaux – architecture du programme, localisation des « espaces partagés » dans les résidences – jouent finalement un rôle secondaire dans la prescription du partage, hormis en ce qui concerne l'aménagement intérieur qui conditionne les usages, lorsque les espaces sont programmés et équipés avant l'arrivée des habitant·es.

Plus que les modalités spatiales, ce sont les prescriptions juridiques – statut de propriété, règlements – et les prescriptions économiques qui y sont liées qui contribuent à encadrer fortement l'utilisation et le fonctionnement des « espaces partagés ». Ces prescriptions reflètent en particulier la pluralité des formes de partage à l'œuvre, entre logique gestionnaire – des parties communes de copropriété gérées par un syndic et financées par des charges de copropriété –, logique participative – des espaces gérés par des associations ou des sociétés coopératives, afin de formaliser une « gouvernance » partagée – ou logique entrepreneuriale – des espaces juridiquement privatifs, supports de projets ou d'activités entrepreneuriales, qui font l'objet d'une réflexion pour en élaborer des « modèles économiques ». Enfin, le travail d'accompagnement professionnel réalisé par une ingénierie spécialisée prescrit le partage comme une valeur et un principe normatif d'habiter, dans un sens alors davantage moral et au nom d'une logique participative.

L'examen des différents outils et techniques de prescription du partage souligne les débats qui peuvent émerger entre les professionnels impliqués dans la mise en œuvre des projets immobiliers. Ainsi, si la logique participative visant la diffusion d'un idéal participatif dans le logement, l'immeuble et le quartier est principalement portée par les accompagnateurs professionnels, qui recouvre en partie la sphère professionnelle de la participation (Mazeaud et Nonjon, 2013), d'autres professionnels en sont plus éloignés, comme les experts juridiques, les experts en gestion immobilière ou encore les animateurs issus de la société civile, qui gèrent des lieux spécifiques sans visée participative particulière.

L'analyse des prescriptions montre aussi la convergence conjoncturelle et la porosité de ces logiques du partage. Si ces logiques participative, gestionnaire et entrepreneuriale peuvent être corrélées de manière schématique à des secteurs d'activité et à des métiers, elles cohabitent néanmoins dans les discours et au sein d'un même projet. Certains postulats leur sont communs : partager des espaces et des services permet d'économiser ; partager des espaces et des services permet de susciter des relations de voisinage harmonieuses ; partager des espaces et des services favorise la participation qui améliore la conception et la gestion de la ville. Se combinent alors norme participative et optimisation des espaces résidentiels. Alors que toutes les prescriptions décrites visent à (en)cadrer la future gestion des résidences et, par extension, les pratiques habitantes, certaines d'entre elles diffusent une rationalité marchande : le partage devient alors support de revenus ou levier d'optimisation pour faire des économies, dans une perspective de mise en marché du « partage ». Ces prescriptions au service de logiques plurielles permettent de faire converger différents professionnels – gestionnaires, prestataires, promoteurs – qui se saisissent du « partage » pour faire évoluer leurs pratiques et générer de nouveaux produits. Ces prescriptions

qui s'articulent et se cumulent dessinent des modes de gestion, qui reposent en partie sur des rôles assignés aux futur·es habitant·es en creux de l'intervention de professionnels de l'accompagnement et gestionnaires. Ce sont les effets des prescriptions du « partage » sur les pratiques habitantes qui sont interrogés dans le chapitre suivant.

Chapitre 8. Vers une mise au travail des habitant·es dans le logement collectif ?

Introduction

Dans la résidence Panoramik, un groupe de travail est mis en place à la suite des premières assemblées générales de la copropriété A pour décider des usages des salles communes de l'immeuble. Les membres de l'association habitante de la résidence Puzzle organisent des animations et gèrent une buvette associative plusieurs fois par semaine à destination des habitant·es de la copropriété tandis que les membres du conseil syndical ont décidé que l'entretien des espaces verts serait dorénavant réalisé par les copropriétaires eux-mêmes. Du côté du programme Metropolia, les ménages sont incités par le promoteur à consommer des services de conciergerie privée, en partie payés par le promoteur, le reste étant intégré aux charges de copropriété. Ces exemples, qui seront développés dans le présent chapitre, témoignent des tâches effectuées par certain·es propriétaires pour leur résidence, en particulier autour d'espaces et services « partagés », conçus par les professionnels aménageurs, promoteurs, syndics et prestataires. Les actions décrites ci-dessus – former un groupe de travail, organiser des réunions, entretenir les espaces verts, créer une association, consommer et payer des services de conciergerie – résultent des modes de gestion prescrits par les professionnels, *via* des dispositifs spatiaux, économiques et juridiques, pour encadrer la mise en œuvre du « partage » dans les ensembles immobiliers. Les mécanismes de prescription du « partage » détaillés dans le chapitre 7 contribuent en effet à assigner des rôles aux futur·es habitant·es, que nous analysons ici au prisme du travail.

Je fais l'hypothèse que les dispositifs consacrés au « partage » dans le logement collectif agissent sur les pratiques habitantes et orientent le travail des habitant·es ou copropriétaires qui s'y déploie[695]. Si la notion de « travail pour l'immeuble », telle que définie par H. Richard et reprise par M.-P. Lefeuvre *et al.* (Lefeuvre et al., 2023; Richard, 2014), renvoie au travail engagé par les copropriétaires dans la gestion et l'entretien de l'immeuble à leur initiative, j'interroge ici l'origine – l'influence des professionnels producteurs – et les spécificités de ce travail dans le cas de copropriétés nouvellement conçues et fortement encadrées par des normes participatives.

Au début du fonctionnement de l'immeuble et de la copropriété, comment sont perçus et mobilisés les dispositifs produits pour susciter du « partage » depuis le point de vue des habitant·es ? Ce chapitre interroge une potentielle mise au travail des habitant·es par les professionnels et par les dispositifs, à partir d'une analyse des pratiques de ceux et celles qui habitent les programmes immobiliers étudiés. Ces dernier·es ne constituent pas un groupe socialement

[695] Si la figure du ménage propriétaire occupant est la figure de référence pour les professionnels, le travail dont il est question dans ce chapitre concerne les habitant·es et/ou les copropriétaires. Certaines démarches, y compris celles engagées par les copropriétaires, s'adressent aussi aux locataires. Les propriétaires bailleurs sont peu pris en compte même s'ils peuvent apparaître dans les discours des propriétaires occupants.

homogène. Même si une enquête sociologique systématique n'a pu être menée, les informations récoltées permettent de souligner les pratiques socialement situées entre d'une part celles et ceux qui répondent ou résistent aux attentes des professionnel·les, et d'autre part, celles et ceux qui en sont exclu·es.

Je présente les différentes formes de mise au travail des habitant·es, qui découlent des prescriptions des aménageurs, promoteurs et prestataires privés : travail participatif, travail d'entretien et de maintenance, travail de mise en projet et « travail du consommateur » (Dujarier, 2014) (1). Puis, ces catégories de mise au travail sont confrontées aux pratiques habitantes, à travers l'étude de trois programmes immobiliers nantais, livrés en 2019 et 2020 (2). Ces enquêtes au sein de résidences habitées, bien que partielles, permettent toutefois d'interroger l'effectivité des dispositifs conçus pour le « partage » au prisme des discours et pratiques habitantes.

1. Des mécanismes de prescription du « partage » aux formes plurielles de mise au travail des habitant·es

Différents mécanismes participent à prescrire le « partage » dans l'immeuble, selon plusieurs logiques, exposées dans le chapitre précédent (Tableau 8.1.). Les matériaux récoltés permettent de mettre en évidence des rôles assignés aux habitant·es par les professionnels, indépendamment de l'activité de gestion immobilière courante assurée dans tous les cas observés par un syndic professionnel.

Tableau 8.1. – Différents rôles assignés aux habitant·es *via* les prescriptions au « partage »

Mécanismes de prescription du « partage » / logiques d'action	**Logique gestionnaire**	**Logique participative**	**Logique entrepreneuriale**
Prescriptions spatiales Conception architecturale et aménagement matériel	Des « espaces partagés » aux fonctions précises	Des « espaces partagés » tournés vers le cœur d'îlot, visibles par le plus grand nombre d'habitants du programme Peu d'aménagement prédéfini	Des espaces partagés conçus pour pouvoir être accessibles au plus grand nombre et valorisables
Rôles assignés aux habitant·es	Utiliser les espaces selon les fonctions prévues	Choisir les fonctions des espaces, les aménager et les utiliser	Optimiser l'utilisation des espaces (directement ou indirectement)
Prescriptions juridiques Règles juridiques et organisationnelles	Gestion professionnelle ordinaire par un syndic	Création d'association habitante et/ou de SCIC	Gestion professionnelle ordinaire et exploitation par un tiers ou par un syndic prestataire de services
Rôles assignés aux habitant·es	Fonctionnement ordinaire de la copropriété	S'engager dans les organisations consacrées	Fonctionnement ordinaire de la copropriété
Prescriptions économiques Modèle économique et logique de rentabilité	Répartition des charges selon le règlement de copropriété	Budget participatif d'aménagement des espaces communs Participation habitante	Vente de prestations de services et optimisation de l'usage des espaces conçus pour minimiser les charges
Rôles assignés aux habitant·es	Payer les charges correspondantes	Dépenser le budget participatif	Payer les charges, consommer des services
Prescriptions par l'accompagnement Démarche d'accompagnement et chartes	Éventuellement accompagnement à l'identification des usages les plus utiles pour les résident·es	Accompagnement vers une gestion habitante partielle des « espaces partagés »	Accompagnement ou participation des habitants dans le choix du prestataire et dans la définition de « l'offre de services »
Rôles assignés aux habitant·es	Respecter les usages et les règles définies	Participer à l'entretien et l'animation des espaces, mettre en place des projets collectifs	Choisir un/des prestataire de services, consommer des services

1.1. Entre « travail pour l'immeuble » et « mise au travail »

Les rôles assignés aux habitant·es recouvrent une diversité de responsabilités, de modalités d'engagement et de tâches de nature et de durée variables. Il s'agit d'analyser ces différents rôles au prisme du travail. Pour cela, j'articule des recherches qui portent spécifiquement sur le « travail pour l'immeuble » (Richard, 2014) effectué par les copropriétaires et sur les frontières poreuses entre « mise au travail » et participation.

1.1.1. Habiter et gérer l'immeuble : un travail

La notion de « travail pour l'immeuble » est définie par la politiste Hélène Richard pour désigner « des activités sociales qui prennent pour objet l'entretien de l'immeuble dans ses dimensions matérielles, sociales, voire morales » (Richard, 2014, p. 48). Les copropriétés populaires se caractérisent par un engagement important d'une partie des copropriétaires (Lefeuvre et al., 2023; Leone, 2023). Il ne s'agit pas alors d'une mise au travail puisque les copropriétaires décident de s'emparer de certaines tâches et s'engagent pour l'immeuble (Leone, 2023), au nom de logiques qui peuvent être domestique, comptable ou entrepreneuriale (Richard, 2013).

Faire soi-même permet d'économiser les charges associées mais aussi, pour les ménages populaires, de sécuriser la valeur immobilière de leur propriété qui n'est souvent pas assurée (Abdelnour, Lambert, 2014; Bidou-Zachariasen, Poltorak, 2008)[696]. La gestion des immeubles bourgeois est majoritairement déléguée à des professionnels. Cela implique le recours au travail formel et rémunéré d'un gestionnaire professionnel (le syndic en France), mais aussi parfois de nombreux autres prestataires privés qui peuvent prendre en charge l'entretien, l'animation et la fourniture de services spécifiques résidentiels dépassant la simple gestion courante (Treffers, Lippert, 2020). Dans le cas d'ensembles immobiliers fermés, les professionnels recrutés sont aussi chargés d'assurer l'entre-soi (Pinçon, Pinçon-Charlot, 1994) et de travailler l'enclavement (Elguezabal, 2015) et cela a un coût. Le recours à des professionnels constitue un marquage social dans les pratiques de gestion de l'immeuble, ce qui rejoint plus généralement le rapport aux services selon la position sociale (Cousin, Lambert, 2019).

Centré sur les pratiques des professionnels de la production de nouveaux quartiers, mon travail se distingue des recherches citées puisqu'il porte principalement sur le processus de conception de la copropriété, en amont de l'arrivée des ménages habitants. Je questionne donc plus une potentielle mise au travail des habitant·es par les professionnels que le « travail pour l'immeuble » en lui-même.

[696] Le travail de C. Bidou-Zachariasen et J.-F. Poltorak porte notamment sur le « travail de gentrification » de certains ménages qui vise à sécuriser la valeur de leur cadre de vie, notamment par une « reprise en main » des copropriétés par ces ménages.

1.1.2. Entre mise au travail et participation

À partir de l'étude d'activités de service (grande distribution, restauration rapide, centres d'appels, kinésithérapie), G. Tiffon établit qu'il y a mise au travail « dès lors que la contribution des clients génère une compression des coûts de production supérieure à l'éventuelle baisse des prix » (Tiffon, 2013, p. 9). Des autrices parlent de *mise au travail* à propos du travail gratuit et invisibilisé des femmes dans l'espace domestique (Delphy, 2003) ou de celui des allocataires dans le contexte d'un développement du *workfare* (Simonet, 2020; Simonet-Cusset, 2002). La notion de mise au travail est également utilisée pour analyser l'intégration des usager·es dans la production de certains services publics, au nom du nouveau management public et d'une individualisation des services, à partir d'enquêtes portant sur les caisses d'allocations familiales (Dubois, 2010), la demande d'asile (Spire, 2007) ou le transport à la demande (Breton, 2001). K. Caillaud détaille la mise au travail dans la gestion des déchets, comme un « transfert de tâches des agents du service vers les usagers ou l'exigence de nouveaux comportements productifs chez ces derniers » (Caillaud, 2018, p. 3). M. Ernwein montre, à travers l'exemple de l'institutionnalisation du jardinage urbain en Suisse, comment des collectivités locales s'appuient sur le travail bénévole de citoyens dans l'espace public et la gestion des espaces verts pour compenser des contraintes budgétaires et de manque de personnels (Ernwein, 2017).

Les frontières sont parfois poreuses entre faire travailler et faire participer. Si la notion de travail renvoie à l'exploitation de l'usager ou du consommateur, celle de participation renvoie, elle, à son émancipation : l'usager, en participant, retrouverait de son pouvoir d'action (Vayre, 2011). Les travaux de M.-H. Bacqué *et al.* sur la démocratie participative montrent que les dispositifs dits participatifs peuvent répondre à différents objectifs : si certains visent à restituer aux citoyen·nes un pouvoir de décision politique, d'autres, relevant davantage d'un modèle managérial ou d'une modernisation du service, sont orientés vers l'amélioration d'un service ou d'une institution, dans un souci de transparence dépolitisée (Bacqué, 2005; Bacqué, Rey, Sintomer, 2005).

Dans le champ des études urbaines et du logement, plusieurs travaux portent sur l'ambiguïté entre participation et mise au travail des habitant·es. M. Hetzel choisit d'envisager la participation des habitant·es des quartiers populaires sous l'angle du travail en montrant comment, aux frontières de l'économie informelle et domestique, ils et elles effectuent des prestations de services grâce au travail relationnel dans leur quartier mais contribuent aussi à la gestion du tri des déchets (Hetzel, 2021). Dans un contexte de réduction des moyens financiers des bailleurs sociaux, certain·es locataires deviennent des « référents », c'est-à-dire des intermédiaires entre le bailleur et les autres habitant·es, un travail ordinairement réalisé par des professionnels associatifs (Leclercq, 2017). Dans le cas d'un projet expérimental mis en place par un bailleur social à Boulogne-sur-Mer pour résoudre des problèmes de précarité énergétique dans le bâtiment et d'insertion sociale des locataires, B. Leclercq et Y. Wilson analysent le transfert de responsabilité des bailleurs sociaux aux locataires au nom de « l'innovation sociale » et l'émergence de nouvelles formes de mise au travail. En effet, les locataires sont incités à « participer » à des ateliers puis à effectuer des tâches de gestion

et d'entretien de l'immeuble, en échanges de bénéfices financiers et symboliques (Leclercq, Wilson, 2021).

Ainsi, la mise au travail peut être considérée comme un processus de « transfert de tâches », une injonction à faire, adressée aux habitant·es par les professionnels.

1.2. Une mise au travail des habitant·es : différentes catégories de « travail prescrit »

Il s'agit ici de mettre en évidence une mise au travail des habitant·es et d'exposer les formes plurielles qu'elle peut prendre. Les logiques qui conduisent à une mise au travail des habitant·es sont multiples (cf. chapitre 7). Plusieurs objectifs peuvent être visés par les professionnels : impératif participatif, économies de charges et optimisation des coûts de gestion, initiation de projets entrepreneuriaux portés par des prestataires professionnels ou par les habitant·es et vente de services résidentiels.

J'emprunte le terme de « travail prescrit » à la sociologie du travail. Cette notion y est mobilisée par des auteur·rices pour renvoyer à ce qu'on dit au salarié ou au consommateur de faire, par opposition à d'autres notions comme le travail *réel* (ce que le consommateur fait vraiment y compris dans ce qui n'est pas rendu visible), le travail *réalisé* (ce que le consommateur fait finalement) et le travail *vécu* (la manière dont le consommateur « interprète et donne sens » à ce qu'il a produit) (Dujarier, 2006). Le terme de travail prescrit est utile ici pour renvoyer au travail encadré par les dispositifs mis en place, qui diffère *a priori* du travail réel des habitant·es.

Quatre catégories de « travail prescrit » aux habitant·es sont observées sur le terrain nantais : un travail participatif et délibératif portant sur la conception des logements et de l'immeuble, effectué principalement avant la livraison ; un travail d'entretien et de maintenance ; un travail collectif de mise en projet de l'immeuble, qui consiste à organiser, gérer et animer les « espaces partagés » prévus et enfin, un « travail du consommateur » des ménages habitants, pour reprendre l'expression de M.-A. Dujarier (2014), ces derniers étant incités à co-produire et consommer des services résidentiels.

1.2.1. Le travail participatif

J'entends par « travail participatif » les activités prescrites aux futur·es habitant·es relatives à la conception du logement et de l'immeuble : être présent·e lors d'évènements ou d'ateliers spécifiques, donner son avis et délibérer lors d'étapes de la conception de son logement ou de l'immeuble. Le travail dit participatif concerne des ménages le plus souvent acquéreurs, susceptibles d'être disponibles lors de sessions de travail ponctuelles, encadrées, parfois très en amont de la livraison de l'immeuble. Ce travail largement volontaire, est toutefois beaucoup plus chronophage dans le cas de programmes conçus comme de « l'habitat participatif ».

Pour des réunions d'information ou des « apéros », les habitant·es ne doivent pas exercer une activité particulière hormis le fait d'être présent·es. Pour les faire venir, toujours sur la base du

volontariat, les entreprises d'assistance à maîtrise d'usage déploient des moyens importants, notamment communicationnels[697], et privilégient une rhétorique autour de la convivialité plutôt qu'autour du travail (cf. chapitre 7, 7.4.). La présence est ainsi perçue par ces mêmes acteurs comme la première étape d'un processus d'engagement et de mobilisation. Jérémy N., responsable développement et animation de l'association d'agriculture urbaine Votre parcelle vivante, qui intervient dans l'accompagnement du potager installé sur la terrasse partagée de la copropriété B du programme Panoramik, souligne l'importance de personnes dites « *moteurs* », qui vont ensuite faire venir d'autres voisin·es :

> « Parce que moi, je me suis tué à la tâche de ça et en fait je n'ai pas eu plus le résultat au bout. Alors que, quand c'est les usagers, ou un ou deux usagers très mobilisés sur le projet, qui s'emparent de ce sujet-là… Ça, c'est mon job de l'identifier ou de les identifier très rapidement, d'où ma présence à l'AG [Assemblée générale de copropriété]. Là, j'ai remarqué que les chances de réussite sont multipliées par 10. (…) Globalement, quand on identifie deux-trois personnes moteurs, qu'on va tout de suite placer sur un rôle de référent… Oui, c'est plutôt plus pérenne dans le temps et c'est plutôt plus efficace dans la communication, dans le relais, sur place. Et nous, on ne voit pas comment travailler autrement au jour d'aujourd'hui, parce qu'on a testé plein de choses différentes et c'est ce qui fonctionne le mieux ».
>
> Entretien avec Jérémy N., responsable développement et animation d'une association nantaise spécialisée dans l'agriculture urbaine Votre Parcelle Vivante, prestataire pour la résidence Panoramik, juillet 2022

L'activité de mobilisation habitante au sein de l'immeuble est déléguée à des habitant·es qualifié·es de référent·es par les prestataires privés, afin qu'ils et elles exhortent leurs voisin·es, qui ne sont pas venu·es ou sont venu·es moins fréquemment, à participer lors de moments délibératifs mais aussi afin qu'ils et elles adhèrent à la démarche imaginée par les promoteurs et les prestataires spécialisés. En plus du recrutement d'autres voisin·es, les habitant·es sont encouragé·es à prendre en main une partie de la communication et de l'animation tandis que l'association Votre Parcelle Vivante se concentre sur l'accompagnement technique du jardinage et de la permaculture, qui constitue son activité initiale. Le travail dit participatif recouvre donc le fait d'être présent·e aux évènements organisés mais aussi de participer activement aux débats, votes et échanges à travers des prises de parole, le partage d'idées ou d'envies susceptibles de nourrir le projet immobilier.

Cet impératif participatif dans le logement collectif mais aussi plus largement, dans la production de la ville, est en particulier porté par les collectivités et les aménageurs parapublics, mais aussi certains prestataires privés experts ou accompagnateurs de la participation (cf. chapitres 4 et 6). Au travail participatif privé au sein de la résidence peut s'ajouter un travail participatif dans

[697] D'autant plus qu'une mobilisation importante des habitant·es fait souvent partie des critères pour objectiver leur travail et leurs résultats auprès de leurs clients, les promoteurs immobiliers.

des instances publiques, consacrées à l'ensemble du quartier, comme les démarches participatives portant sur les espaces publics de l'Ile de Nantes[698].

1.2.2. Le travail d'entretien et de maintenance

Faire soi-même certaines tâches peut être encouragé au nom d'une réduction des coûts (cf. chapitre 7). Ce sont surtout des syndics gestionnaires et des prestataires consultants qui incitent les habitant·es à s'engager bénévolement pour faire des économies de charges liées à la gestion de l'immeuble, une fois celui-ci livré et habité. Il s'agit alors de réaliser des tâches ordinaires d'entretien de l'immeuble, comme des activités de maintenance, de petites réparations et du nettoyage. La gestionnaire de copropriété de Puzzle souhaite ainsi inciter les copropriétaires de la résidence à « se prendre en main » en utilisant un des espaces communs – le « local de bricolage » – au service de l'immeuble :

> « S'ils se prennent en main [à propos des copropriétaires de Puzzle] … Sur le local de bricolage Bourdon [nom donné au local de bricolage de l'opération Puzzle], ça fait déjà un petit moment que j'ai deux-trois petites idées… Je vais peut-être y arriver ! Il y a de petites dégradations dans le bâtiment : j'aspire et j'espère que le local de bricolage… C'est évidemment ce qui va remplacer l'entreprise d'extérieur et ce qui fera que les charges vont être contenues et ne vont pas augmenter. Parce qu'il y a des choses où on ne fera plus appel à des gens de l'extérieur. Et au-delà des charges, ça va permettre aux gens de se parler au moment où ils vont préparer… Je pense notamment aux baguettes d'angle parce que c'était mon idée. C'est de se dire à un moment, on va découper les baguettes d'angles, peut-être les peindre mais on va se découvrir peut-être des passions communes ; on va parler de tout de rien ; on va rire ; on va créer du lien et on va finalement s'écouter ».
> (Entretien avec Julia N., gestionnaire de copropriété de Puzzle, cabinet de syndic Bassemont et Richet, février 2022)

La réalisation de petits travaux par les habitant·es permettrait de maîtriser les charges, en évitant le recours à des prestataires extérieurs, tout en améliorant les relations de voisinage. Ce double objectif est aussi visé lorsque le promoteur du même programme décide de déléguer la gestion de certains espaces de l'immeuble aux habitant·es. Dans les résidences étudiées, il n'est jamais question de confier l'intégralité de l'entretien de l'immeuble aux copropriétaires habitant·es, contrairement à ce qu'on observe dans certaines copropriétés en habitat participatif organisées en syndic coopératif (Lefeuvre et al., 2023). Dans le cas de la résidence Puzzle, ce sont trois locaux communs qui sont planifiés pour être gérés par une association habitante créée à cette occasion ; il s'agit donc des parties communes de la copropriété qui ne sont pas gérées par le syndic.

---

[698] En parallèle de la mise en œuvre des programmes immobiliers étudiés, l'aménageur de l'Ile de Nantes a organisé plusieurs instances qui sollicitent l'avis et la présence des habitant·es et futur·es habitant·es : ateliers citoyens y compris associés au processus de sélection des équipes de maîtrise d'œuvre, chantiers participatifs portant sur l'espace public, lancement d'un « Lab citoyen » sur la question des espaces publics, etc.

Selon le consultant en immobilier Nicolas D., dans cette résidence mais aussi plus largement dans d'autres projets immobiliers sur lesquels il a travaillé, un des rôles des (futur·es) habitant·es est aussi de surveiller. Au sein d'ensembles immobiliers privés de grande taille et dans lesquels la présence de gardien n'est pas économiquement viable, Nicolas D. préconise d'encourager les habitant·es pour qu'ils et elles assurent une mission de surveillance :

> « Effectivement, c'est des petites allées, des petites avenues… Et bien on va sensibiliser les habitant·es sur le fait qu'ils ont un rôle à jouer. D'abord un rôle de dire « écoute, c'est bon, ça suffit avec le bazar », puis après, on peut aussi dire « si ça continue j'appelle la police » et puis après tu appelles vraiment la police. Donc ils ont un rôle un peu de de surveillance de quartier, comme ça se faisait autrefois dans les villages (…) Je suis un peu responsable de tout le monde, mais de façon bienveillante ».
> Entretien avec Nicolas D., géomètre et consultant, fondateur d'une entreprise d'AMO en immobilier Villéo Expertise, février 2022.

Ici, les habitant·es sont poussé·es à devenir les gardien·nes et les surveillant·nes de leur résidence, voire de leur quartier. Si des travaux portent sur les ressorts d'un engagement volontaire au sein de dispositifs participatifs de vigilance (Elguezabal, 2020, 2021), l'injonction à la surveillance est ici suggérée par ce professionnel, dans un discours qui recouvre de manière englobante et floue la « responsabilisation » des habitant·es.

De plus, ce travail d'entretien, de réparation et de maintenance est implicitement considéré par certains professionnels comme du « sale boulot », c'est-à-dire des activités jugées peu valorisantes dans la division du travail et qu'on chercherait à déléguer (Hughes, 1996; Elguezabal, 2016; Lefeuvre et al., 2023). La nature de ce « sale boulot » est pourtant occultée dans les discours au nom de la responsabilisation, de l'autonomie et du contrôle de la copropriété. Alors qu'un des responsables du cabinet de gestion immobilière concerné s'inquiétait d'une « décharge » sur les habitant·es de la mission du syndic, le consultant Nicolas D. qui accompagne le promoteur et le syndic de la résidence Puzzle, explique :

> « Dans un premier temps, c'est vrai que [un des responsable du syndic Bassemont et Richet] était un peu… inquiet parce qu'il me disait : "ouais, mais ce que tu es en train de faire, c'est qu'en fait, tu vas décharger le syndic de sa mission sur les parties communes." Je lui ai dit : "non, en fait, ce n'est pas le syndic que je vais décharger. En fait, c'est… Je vais permettre à des propriétaires de faire eux-mêmes un certain nombre d'ouvrages, pour éviter finalement de les déresponsabiliser, de les assister, et qu'il y ait toujours une entreprise qui vienne pour tout et n'importe quoi". Parce que ça leur coûte trop cher. Et puis ils se font plumer par des boîtes qui en ont fait leur business quoi ! (…)
> Donc l'idée, c'est de se dire : « il faut peut-être faire autrement ». Et donc, c'est exactement ce qu'il se passe. C'est-à-dire que là, les copropriétaires prennent plus leur destin en main et on s'aperçoit que lorsque c'est eux qui font les choses, ils les respectent plus, ou du moins, ils les font plus respecter. »

Entretien avec Nicolas D., géomètre et consultant, fondateur d'une entreprise d'AMO en immobilier Villéo Expertise, février 2022.

L'incitation à faire soi-même est ainsi étroitement liée à un discours de responsabilisation. En prenant en charge certaines tâches, chaque copropriétaire est ainsi encouragé à respecter et faire respecter les choses au sein de la copropriété. Les modalités juridiques favorisant la prise en charge par les habitant·es d'une partie des espaces communs mais aussi les discours des syndics et prestataires privés impliqués dans la gestion de l'immeuble traduisent une injonction morale forte à faire soi-même, pour assurer une bonne gestion et être responsable de son immeuble. Ces discours moralisateurs s'adressent notamment à des copropriétaires primo-accédants, qui font l'apprentissage du fonctionnement et de la vie en copropriété, et de la propriété. La résidence Puzzle est en effet composée en partie de logements locatifs sociaux, qui ne sont pas mentionnés par le consultant et le syndic du programme, et de copropriétaires ayant bénéficié d'une accession sociale à la propriété. Sensibilisation et responsabilisation s'inscrivent dans une rhétorique de la « pédagogie » : pour certains professionnels, il faut apprendre à ces ménages à être de bons (co)propriétaires. L'objectif de réduction des coûts pour les copropriétaires est néanmoins ambigu. Si les copropriétaires font certaines réparations ou gèrent ici des parties communes à la place du syndic, aucune diminution des honoraires de gestion du syndic n'est clairement prévue et aucune rétribution économique des copropriétaires n'est envisagée. Les économies visées reposent uniquement sur la diminution du recours à des prestataires extérieurs, et donc sur une maîtrise plus qu'une réduction drastique des charges.

1.2.3. Le travail de mise en projet

Ce que j'appelle travail de « mise en projet » recouvre à la fois des logiques qui se retrouvent dans les projets d'habitat participatif en autopromotion (Lefeuvre et al., 2023; Servain, 2020) et des logiques entrepreneuriales[699]. Les professionnels visent à susciter un engagement collectif des ménages habitants par la mise en place de projets.

Une mise en projet du voisinage

Dans les projets d'habitat participatif à l'initiative de groupes d'habitant·es, un des objectifs visés est de « faire de l'habitat un « projet » (Servain, 2022). Ce projet repose sur « un travail de mise en commun de l'habitat », qui est « particulier, volontaire, délibéré » (Servain, 2022). Dans les programmes étudiés, les ménages concernés ne sont pas – ou ne sont pas tous – à l'initiative d'un projet d'habitat participatif. Alors que les résidences présentent des objectifs participatifs variables (cf. chapitre 5), les copropriétaires peuvent être incités par des dispositifs à dépasser une logique

[699] Un parallèle peut être fait avec une littérature sur la copropriété et la rénovation énergétique notamment (Brisepierre, 2014) qui soutient qu'il faudrait pouvoir mettre en projet la copropriété.

de défense des intérêts privés dans la gestion de la copropriété[700] et à s'impliquer dans une démarche collective de voisinage, qui nécessite un engagement et un suivi sur le temps long.

Dans le cas des résidences Puzzle ou Panoramik, des accompagnateurs professionnels conseillent les habitant·es à propos de l'utilisation des espaces communs conçus pour être partagés. Les prestataires suggèrent dans les deux cas aux habitant·es de former une association et de développer des projets collectifs, qui seraient les manifestations concrètes de la constitution de la « communauté habitante ». Outre la mise en place d'aménagements et d'une gestion spécifique pour les « espaces partagés », les projets collectifs peuvent aussi concerner l'organisation d'évènements « conviviaux » ou d'activités à destination des habitant·es de la résidence, pour accompagner les sociabilités de voisinage, encourager l'entraide et l'échange de services entre voisins, comme dans le cas des programmes Puzzle et Métropolia. Ces dernières activités ressemblent à des actions habituellement menées dans le cadre du développement social et urbain[701], par les bailleurs sociaux (Demoulin, 2016; Leclercq, Demoulin, 2018) ou les collectivités.

L'injonction à créer des organisations spécifiques (groupes de travail ou association) ou le fait de réserver un budget d'aménagement que les copropriétaires doivent dépenser ensuite (Encadré 8.1., ci-dessous), sont des moyens d'encourager mais aussi d'attester la mise en projet, comme l'explique la responsable « innovation » d'un syndic nantais :

> « Qu'un local ne soit pas complètement aménagé, mais que le promoteur bloque 1000 euros, pour que les habitants décident que ce local-là ou cet espace-là soit aménagé, c'est une bonne chose. Et ça n'a pas de coût direct dans les charges de copropriété, ça n'a pas d'impact sur les charges de copro. Et donc quand je parle de bricolage, c'est ça. C'est de manière.... Encourager les résidents à avoir un projet qu'ils fassent eux-mêmes. Ça aura beaucoup plus.... Je suis persuadée que ça aura beaucoup plus de valeur et d'impact que si on met un service déjà clé en main et qui a un coût ».
> Entretien avec Isabelle C., responsable innovation, Cabinet Martigny Syndic, réalisé en mars 2022.

L'idée d'un projet collectif porté par les copropriétaires est ici opposée à la mise en place d'un service intégré dans les charges de copropriété, ce qui rejoint des impératifs participatifs mais aussi un objectif d'économies des charges. L'immeuble et ses espaces dits partagés tendent ainsi à être considérés par certains promoteurs et prestataires privés comme des supports spatiaux pour élaborer de potentiels projets collectifs, permettant à terme de s'engager activement dans le « système de voisinage » (Haumont, Haumont, Raymond, 1971).

[700] Contrairement aux travaux sur les *gated communities* ou les *condominiums* où la gestion des biens communs est qualifiée de gestion d'intérêts privés (Rosen, Walks, 2013).
[701] Historiquement, le développement social est articulé à l'émergence de la politique de la ville et désigne des dispositifs et actions destinés à l'animation de proximité, en lien étroit avec les associations locales et les habitant·es

Encadré 8.1. – Un appel à projet pour inciter à la mise en projet dans les copropriétés existantes

La mise à disposition d'un budget pour activer un projet collectif est un principe qui se retrouve dans des appels à projets. Cette « mise en projet » de la copropriété est également perceptible à travers certaines initiatives de syndics professionnels proposées dans les copropriétés existantes. Le Cabinet Martigny Syndic est un syndic nantais qui développe une importante démarche de « responsabilité sociétale des entreprises » (RSE)[702]. En 2020, le syndic a lancé un appel à projet intitulé « Révèle ta Copro », à destination de toutes les copropriétés dont il a la gestion. Sous-titré « des projets pour vos copropriétés », la première édition de l'appel, en 2020, mobilise un budget de 25 000 euros[703] pour financer des projets variés proposés par des copropriétaires pour leur immeuble, répondant à des objectifs environnementaux ou de création de « lien social », notamment entre locataires et propriétaires[704]. Les copropriétaires qui répondent à l'appel à projets et dont le projet proposé est retenu peuvent ainsi bénéficier de financements de la part du syndic. Parmi les 25 projets soumis, 12 ont été retenus par le syndic dont la mise en place de potagers partagés, l'installation d'un compost assortie d'ateliers de formation, la réorganisation du local vélo et le financement d'ateliers de réparation animés par une association ou encore la végétalisation d'une cour.

Les critères de sélection mis en avant dans le règlement sont le « *caractère novateur du projet au sein de la copropriété* », la *« contribution du projet aux thématiques* [environnement, création de lien social] », la « faisabilité du projet » au regard de contraintes économiques et temporelles, le nombre de bénéficiaires au sein de la copropriété et la pérennité du projet (en termes d'animation, entretien, maintenance…). Le règlement de l'appel à projet stipule également qu'une candidature doit reposer sur l'identification d'un « porteur de projet », locataire ou propriétaire, et d'une « équipe projet », qui devront « être en capacité d'assurer le pilotage et l'organisation du projet en impliquant les participants et usagers finaux ». Si cette initiative participe au rayonnement de l'entreprise gestionnaire, grâce à l'obtention d'un prix dédié à l'innovation urbaine habituellement décerné à des collectivités[705], elle participe à la mise en projet de la copropriété et à l'émergence d'un travail de suivi de projet, en plus de la gestion courante.

Dans les discours des professionnels, les projets collectifs de voisinage préconisés se distinguent de la gestion ordinaire de la copropriété, qui n'est pas, elle, qualifiée de « projet collectif » ou n'est pas suffisante pour « créer une communauté habitante ».

[702] D'après un entretien avec Gaël M., co-président de l'entreprise Cabinet Martigny Syndic, réalisé en février 2022, deux postes sont dédiés à des sujets dits « innovation » et à la démarche RSE, ce qui leur permet d'aller au-delà des missions principales du syndic entendues comme valoriser le patrimoine et sécuriser les parcours immobiliers)

[703] D'après un entretien avec Gaël M., co-président de l'entreprise Cabinet Martigny Syndic, réalisé en février 2022, ce montant fait partie du budget dédié à la recherche et au développement (R&D) de l'entreprise (donc déductible des impôts au titre du crédit-impôt recherche).

[704] Des thèmes sont identifiés par le syndic et indiqués dans le règlement de l'appel à projet : biodiversité économie circulaire, l'économie de ressources, action sociale ou mobilité.

[705] Au début des années 2020, le Cabinet Martigny Syndic a reçu plusieurs prix qui saluent l'innovation de cette démarche.

Du projet collectif au projet entrepreneurial

Ce travail de mise en projet repose sur le volontariat et recouvre des actions pour lesquelles les copropriétaires bailleurs et les habitant·es engagé·es peuvent mettre à profit leurs compétences professionnelles et bénéficier d'une reconnaissance sociale dans la résidence : communication, coordination, planification, définition d'objectifs et plan d'action, organisation de réunions. Ainsi, les frontières sont parfois poreuses entre faire de l'immeuble un projet collectif et faire de l'immeuble une entreprise, notamment lorsque les copropriétaires sont incités à réfléchir aux « modèles économiques » de leurs espaces dits « partagés » et à envisager la possibilité de les louer ponctuellement pour générer des revenus (cf. chapitre 7).

Certains dispositifs mis en place par les professionnels encouragent ainsi discrètement les habitant·es, et pas nécessairement uniquement les copropriétaires, à considérer l'immeuble collectif comme le support d'un projet entrepreneurial. À travers sa recherche sur les nouvelles copropriétés russes, H. Richard met en évidence le cas d'une habitante qui déploie une rationalité entrepreneuriale dans son « travail pour l'immeuble ». En effet, elle considère l'immeuble « comme une « affaire » » : d'une part, le travail de gestion engagé est une manière de percevoir des revenus pour l'habitante concernée ; d'autre part, les parties communes de l'immeuble sont considérées sous l'angle de leur valeur d'échange puisqu'elles peuvent permettre de dégager une rente (en louant un local de stockage du charbon ou en affichant des publicité sur les façades) (Richard, 2013). Par ailleurs, on peut aussi définir plus largement une logique entrepreneuriale comme une « logique d'action générique » qui se caractérise par une projection vers l'avenir, l'intégration d'une forme d'incertitude dans l'action et donc d'une prise de risque, une « recherche de contrôle sur le monde » et une « dimension narrative » (Zalio, Grossetti, Chauvin, 2014, p. 22-30).

On entend donc ici par « projet entrepreneurial » pour l'immeuble un projet orienté vers une finalité marchande (la possibilité de dégager des revenus via la rente, à partir de l'exploitation de certains espaces de l'immeuble, plus que de la monétarisation du travail de gestion), qui repose sur une planification et une optimisation des usages de l'immeuble mais aussi sur la mise en récit d'une « communauté habitante ». L'objectif affiché par les professionnels est de faire diminuer voire d'« annuler » les charges de l'immeuble, plus que de dégager du profit pour l'immeuble et pour les copropriétaires.

1.2.4. Le « travail du consommateur » (Dujarier, 2014)

A l'inverse de l'injonction faite aux habitant·es d'être « acteurs », les modalités de gestion élaborées par certains promoteurs en partenariat avec des syndics, ou par des syndics seuls, tendent à considérer les habitant·es avant tout comme des usagers et usagères de services qui leur sont fournis.

Une gestion par les habitant·es, qualifiée de « bénévole » par un des responsables du syndic nantais Dupontoix, aurait d'ores et déjà montré ses limites, ce qui justifie, selon lui, de recourir uniquement à une gestion professionnelle.

« Après… j'ai fait ma religion par rapport à ça, parce que beaucoup beaucoup d'immeubles des années 70 dans lesquels on avait des locaux communs aujourd'hui ne servent plus. Donc du coup, je me suis dit "pourquoi ça ne sert plus ?" Et je suis arrivé à la conclusion – et c'est mon avis, hein ! – que ça ne reposait que sur le bénévolat. Un avantage, c'est que ça ne coûtait pas grand-chose. Un inconvénient ? L'offre n'a pas suivi la demande. Et quand le bénévole a quitté le lieu et n'a pas été remplacé, personne ne l'a remplacé. Donc, si on veut que ça dure, il faut professionnaliser la gestion du territoire. C'est ça qui a été la genèse de la réflexion. »
Entretien avec Cyril K., responsable du syndic Cabinet Dupontoix, février 2022

Avec l'appui d'outils numériques, cette gestion privée peut comprendre la fourniture de services résidentiels, additionnels à la gestion courante de l'immeuble : services de proximité (pressing, dépôt de clés, dépôt de colis, cordonnerie, panier de légumes…), services à la personne (ménage à domicile, garde d'enfants, livraison de courses), services d'animation et d'organisation évènementielle au sein de la résidence, services de stationnement mutualisé ou de location d'un véhicule électrique, service de compostage ou encore service d'accès à un espace de coworking.

Les syndics et promoteurs concernés essayent ici de proposer des services à moindre coût (cf. chapitre 7, 7.3.), répondant à une exigence de « bon rapport qualité/prix » selon les termes du syndic Dupontoix, mais intégrés dans le montant global des charges. Inspiré, selon les dires du dirigeant de l'entreprise, de ce qui est déjà fait dans le cas d'une résidence services pour seniors, le fonctionnement de l'application Chez Moi à l'échelle du quartier comme celui des Sycomores repose sur un « socle commun » de services, compris dans le montant des charges de l'ASL : organisation d'animations mensuelles, accès à un dépôt de colis, présence ponctuelle d'un·e concierge, etc. Ainsi, des services s'ajoutant à ceux intégrés d'office dans les charges sont disponibles à la carte pour ceux qui souhaitent en disposer et nécessitent un paiement individuel en plus, par acte de consommation, selon le modèle économique du « freemium » si l'on reprend les termes de marketing utilisés par le gestionnaire ou certains prestataires privés. Cela signifie que les habitant·es paient nécessairement un montant minimum leur donnant le droit de consommer certains services, et qu'ils et elles doivent ensuite payer davantage pour consommer plus. Ce sont donc des consommateur·trices et non uniquement des copropriétaires, ces dernier·es bénéficiant de services décidés par le syndicat contre les charges payées. Dans tous les cas, les habitant·es copropriétaires sont client·es et paient : volontairement lorsqu'ils achètent les services proposés par le cabinet Dupontoix ou involontairement puisque le coût de ces prestations d'accompagnement est répercuté en partie sur le prix des logements et sur leurs charges.

La marchandisation de ces nombreux services repose sur le recours, via de la sous-traitance ou le partenariat, à des prestataires divers. Les habitant·es sont donc incité·es à devenir client·es, à « faire faire » plutôt qu'à faire, en consommant des services.

Le même responsable du cabinet de syndic Dupontoix défend l'intérêt d'une gestion professionnelle privée, qui coûte toutefois le moins possible aux copropriétaires (cf. chapitre 7).

> « L'esprit… laisser à du bénévolat la responsabilité d'un objectif… public, n'est pas tenable. Par contre, il faut faire en sorte de trouver les solutions pour que ça coûte le moins possible et que ça coûte, même à terme… que ça ne coûte pas. »
> Entretien avec Cyril K., responsable du syndic Cabinet Dupontoix, février 2022.

À l'inverse de ce qu'on observe dans les immeubles bourgeois, il n'est pas question dans les programmes étudiés de proposer une offre de services chère, qui pèserait de manière trop conséquente sur les budgets des ménages. Les gestionnaires professionnels, comme ce syndic, proposent donc d'optimiser les activités de gestion et la fourniture de services résidentiels, notamment en faisant travailler les habitant·es consommateur·rices. Les ménages en question ne payent pas uniquement les services dont ils bénéficient mais ils participent aussi aux services, pour en réduire le coût. Même s'il est moins évident de parler de *travail* dans ce cas, revendiquer le terme de « travail du consommateur » permet de saisir, selon M.-A. Dujarier, une mutation qu'elle caractérise ainsi : « les professionnels au contact doivent dorénavant "faire faire" à des consommateurs, ces amateurs non subordonnés juridiquement. Ils ont pour tâche de les former, de les aider, de les surveiller, de les inciter… En un mot : de les encadrer. » (Dujarier, 2014, p. 234). Selon M.-A. Dujarier, la mise au travail du consommateur peut prendre plusieurs formes : externalisation des tâches et des coûts sur le consommateur qui doit alors travailler pour consommer ; captation d'informations ou de comportements du consommateur, qui ont une forte valeur ajoutée, et alors qu'il collabore volontairement (réseaux, marketing personnalisé) ; travail d'organisation pris en charge par le consommateur lorsque ce dernier doit trouver des solutions pratiques et acceptables à des contradictions politiques, sociales, morales et subjectives dans sa consommation (Dujarier, 2014). Appliquée au cas du logement et de la gestion résidentielle, on peut considérer que des habitant·es consommateur·rices sont mis·es au travail lorsque qu'ils et elles sont incité·es à participer à la production de services résidentiels qu'ils consomment et payent. Dans ce cas-là, la participation ou le travail de l'habitant·e consommateur·rice n'est alors pas mise en avant puisque l'enjeu pour les professionnels est d'utiliser le travail du consommateur comme un levier pour proposer une gestion professionnelle mais bon marché (cf. chapitre 7). L'habitant·e est incité·e à être un·e consommateur·rice des services proposés dans la résidence, tout en étant aussi ponctuellement mis·e au travail en tant que consommateur·rice.

Ce travail du consommateur repose fréquemment sur des outils numériques. Les habitant·es-client·es sont incité·es à recourir à des applications numériques, consacrées à l'intermédiation de la gestion immobilière mais aussi pourvoyeuses de services résidentiels supplémentaires. Ainsi, le syndic Dupontoix propose la mise en place de sa propre application de gestion immobilière, Chez Moi, qui lui permet d'optimiser ses missions ordinaires de gestion immobilière (au travers d'outils de signalements numériques et de la transmission automatisée de documents), de vendre des services supplémentaires (stationnement mutualisé, coworking) mais aussi de mettre à disposition un espace numérique d'échanges de petites annonces et de services

gratuits entre voisin·es. Les habitant·es sont mis au travail *via* les applications de gestion immobilière des syndics, au moyen desquels ils participent alors à un travail de signalement des dégradations et autres problèmes de l'immeuble et permettent au syndic d'optimiser sa gestion de la résidence. Les habitant·es peuvent être également encouragés à fournir des services au sein même de leur résidence, en mobilisant leurs compétences professionnelles ou leurs pratiques de loisirs. Dans une résidence nantaise gérée par le syndic Dupontoix, le quartier des Sycomores, les habitant·es sont invité·es à participer à l'animation du quartier, en proposant des activités ou des évènements ; puis, un service d'animation spécifique mis en place par le syndic, via la conciergerie Chez Moi, propose de les accompagner.

> « Ça, il n'y a aucun problème pour intégrer et laisser une place au collectif. Si on prend par exemple ce qu'on a fait aux Sycomores […] quand on a fait les animations du quartier, on a proposé aux habitants : "Est-ce que vous avez des choses que vous souhaitez proposer à vos voisins ?" Et on avait une personne qui faisait du cinéma de plein air. Bon, cette personne-là, elle passe des films le long d'une façade de bâtiment. Nous, par contre, notre boulot, c'est de prévenir les résidents qu'il se passera ça à tel moment, de leur dire de venir avec leur chaise, de faciliter la vie de celui qui est bénévole et qui donne un coup de main à la collectivité. Et puis de faciliter son boulot en communiquant l'information aux bonnes personnes. Donc ça veut dire que lui, il est déjà sympa de venir projeter son film. Par contre, se taper les 37 cages d'escalier sur lesquelles il y a des affiches à mettre – parce que malgré l'ère digitale, il faut aussi… Ça, c'est nous qui allons le faire, vous voyez ? Il faut trouver… C'est pour ça que ce boulot de chef d'orchestre, je trouve ça marrant en fait et intéressant parce que ça nous fait nous appuyer sur des collectifs. Plus il y a des gens qui sont capables de tirer des sujets, mieux c'est. On a aussi des cours… On a mis en route un système avec des cours de soutien pour les enfants. Les gens, c'est déjà bien qu'ils donnent du temps. Donc notre but, c'est leur faciliter la vie à celui qui va donner du temps. Quand on a des initiatives… on va dire citoyennes ou locales, on les prend et on les intègre dans le projet global, au contraire. »
> Entretien avec Cyril K., gérant du syndic nantais Cabinet Dupontoix, février 2022.

Dans ce cas-là, les habitant·es sont considéré·es comme des bénévoles, accompagné·es par des prestataires professionnels dans la production de services (Encadré 8.2.). Ces observations rejoignent en partie le travail de C. Casier, qui étudie les résidences services en *coliving* (Casier, 2024). D'une part, C. Casier montre que les pratiques de gestion de ces résidences, de plus en plus numérisées, reposent sur une forme de *digital labor* des locataires. D'autre part, outre cette exploitation numérique, les sociétés de gestion des produits de coliving peuvent s'appuyer sur certains locataires identifiés comme « *house leader*s » d'une résidence donnée, pour organiser la gestion de la résidence et la répartition des tâches, faire l'intermédiaire entre les autres locataires et la société et proposer des animations. Les pratiques de mise au travail des habitant·es ne s'inscrivent toutefois pas dans notre cas dans un rapport de pouvoir entre propriétaires bailleurs et locataires, mais entre un gestionnaire professionnel de la copropriété et les ménages occupants de la résidence.

Encadré 8.2. – Aux Sycomores, des habitant·es entrepreneurs et consommateurs de services

Dans le quartier des Sycomores au nord de Nantes[706], le syndic Dupontoix déploie son offre Chez Moi qui propose des services de conciergerie et des animations. L'outil numérique est une application de gestion immobilière et locative, une plateforme de services à la personne, et de mise en relation à l'échelle du voisinage. Sur l'interface de l'application Chez Moi qui présente les services pour la résidence des Sycomores[707], un message accueille les habitant·es : « *En tant qu'habitante de l'ensemble immobilier Les Sycomores, vous bénéficiez d'un service d'animations collectives (…) Agriculture urbaine, sport, bien-être, culinaire, bricolage… Nombreuses sont les thématiques que nous allons aborder cette année, ensemble !* ». Différentes activités sont affichées : sophrologie, méditation, cours de dessin, training, jardinage - avec des horaires et des dates. Les habitant·es intéressés sont invités à sélectionner les créneaux auxquels ils souhaitent participer et à s'inscrire. Dans le résumé de présentation de certaines séances, il est écrit que « ce cours est également l'occasion de passer un moment convivial entre voisins ». L'activité de la conciergerie est ensuite notée et commentée par les participants. On peut par exemple y lire des commentaires d'habitantes satisfaites de l'activité de « circuit training » ou de yoga ou des remerciements pour l'organisation de la fête des voisins. Une copropriétaire particulièrement active, qui a rédigé plusieurs commentaires, loue les services de la conciergerie, en notant cinq étoiles : « *Merci à la Conciergerie de se démener pour nous proposer des activités diverses et variées (incluses dans nos charges) ! Je plébiscite particulièrement la session de jardinage où j'apprends beaucoup sur le monde du vivant, et aussi le cours de dessin du jeudi soir !* » La séance de méditation et de relaxation est proposée par Julie, « installée aux Sycomores comme praticienne ». Les quatre séances de sophrologie sont, elles, dispensées par Marine, sophrologue professionnelle et résidente du quartier des Sycomores et les cours de dessin sont donnés par un résident des Sycomores – sans précision sur son activité professionnelle.

En plus d'une application numérique, l'offre Chez Moi recouvre la présence plusieurs jours par semaine d'une concierge, salariée de l'entreprise syndic, dans un local spécifique. En février 2022, sur la porte du local de la conciergerie, situé au cœur de l'ensemble immobilier des Sycomores, un plan permet de localiser les différents « espaces partagés » tandis qu'un « programme d'animations » indique les activités prévues ce mois-ci : un atelier créatif pour un « moment détente », deux projections de films et une braderie de livres. Des séances de sport à destination des enfants sont spécifiquement programmées pendant les vacances scolaires. Tous les évènements sont gratuits, à condition de s'inscrire.

Légende et source (ci-après) : Services de conciergerie et application numérique aux Sycomores. Photographies personnelles, février 2022 et extrait de l'application numérique, juillet 2022.

[706] Des informations sur cette résidence nantaise ont été récoltées lors d'une visite de site, réalisée en février 2022 en présence du gérant du syndic professionnel de la résidence et de la concierge, salariée du syndic gestionnaire. Elles ont été complétées par la consultation d'un site interne, consacré à la résidence et consultable en accès libre pendant plusieurs mois en 2022.

[707] Site internet de l'application Chez Moi, page consacrée aux Sycomores, consulté en 2022.

Séances de sophrologie - Mercredi 9, 23, 30 novembre et 7 décembre 2022

Pour ce nouvel atelier de novembre, nous vous proposons de participer à des séances de sophrologie a[redacted] [redacted] sophrologue à Nantes et résid[redacted] Afficher plus

1 h. 15 min.

1 Sélectionner

Séance de Méditation - Mercredi 16 novembre de 19h00 à 20h00

[redacted] installée aux [redacted] nne praticienne de Relaxation, Reiki, Soin de visage, vous propose une séances de méd[redacted] Afficher plus

1 h.

1 Sélectionner

COURS DE DESSIN à partir de 16 ans - Tous les Jeudis à partir de 19h00

Vous êtes débutant ou pas, [redacted] résidant de [redacted] e propose de vous initier au dessin tous les Jeudi de 19h00 à 21h00. Afficher plus

2 h.

1 Sélectionner

CIRCUIT TRAINING - Tous les Mardis à partir de 19h15

Vous nous le redemandiez, les séances "training" dispensées par [redacted] eprennent tous les mardis de 19h15 à 20h15. Afficher plus

1 h.

1 Sélectionner

JE JARDINE - Mardi 8 & 22/11 à partir de 19h00

Avec [redacted] notre passionné de jardin, vous allez continuer votre jardin, préparer le sol et les plantations d'hiver. En [redacted] Afficher plus

2 h.

1 Sélectionner

Outre le fait d'être client·es des services proposés, les habitant·es sont ainsi pourvoyeurs et pourvoyeuses de services, souvent en rapports avec leur activité professionnelle – services tantôt rétribués par d'autres habitant·es, tantôt fournis gratuitement –, au travers de l'application proposée par le syndic, qui fonctionne comme une plateforme de mise en relation entre résident·es. La copropriété est alors une porte d'entrée et une plateforme pour mettre en relation des habitant·es, incités à consommer, et des prestataires de multiples services marchands, destinés à faciliter la vie dans le logement, l'immeuble et le quartier.

Il ressort de ces analyses que les formes de mise au travail dépendent des objectifs poursuivis par les professionnels et de la nature des tâches à effectuer (types d'activités, degré de responsabilité, espaces concernés, durée) (Tableau 8.2.).

Tableau 8.2. – Synthèse des formes de « travail prescrit »

Catégories de « travail prescrit »	Objectifs associés à cette forme de travail prescrit	Activités
Travail participatif	Participer à l'élaboration du programme immobilier	Programmation, conception des espaces et de la gestion de l'immeuble
Travail d'entretien et de maintenance	Économiser des charges	Entretien, maintenance, gestion des accès, contrôle
Travail de mise en projet	Faire participer Susciter une dynamique entrepreneuriale avec une visée de rentabilité	« Gestion de projet autour des espaces partagés » : animation, organisation
« Travail du consommateur » (Dujarier, 2014)	Faire de l'habitant·e un·e consommateu·ricer, incité·e à « faire faire » à des prestataires professionnels	Co-produire des services résidentiels et les consommer

Les professionnels étudiés participent à orienter, de manière plus ou moins intentionnelle et plus ou moins contraignante, le travail des habitant·es ou celui des copropriétaires dans leur résidence. Il n'y a pas un objectif univoque qui justifierait de mettre au travail les habitant·es, les logiques variant selon les professionnels impliqués. Comme cela a été montré dans le chapitre 7, chaque professionnel prescrit des types de travail qui vont dans le sens de ses intérêts et qui répondent aux logiques d'action qu'il poursuit, participative, gestionnaire ou entrepreneuriale. Les formes de travail prescrit aux habitant·es – travail participatif, d'entretien, de mise en projet et de consommation – recoupent partiellement une division professionnelle : certaines formes de mise au travail sont relatives à certains métiers. Le travail d'entretien et de maintenance et le « travail du consommateur » sont plutôt prescrits par les syndics, en prise avec la gestion quotidienne de l'immeuble, tandis que le travail participatif et le travail de mise en projet sont plutôt conseillés par

des prestataires consultants privés, auprès des promoteurs, valorisant un impératif participatif mais aussi entrepreneurial. Plusieurs représentations des futur·es habitant·es sont projetées par les professionnels, entre une figure d'un·e habitant·e acteur·rice de son logement et de son immeuble et un·e habitant·e consommateur·rice : les habitant·es sont donc tantôt incité·es à faire par eux-mêmes, tantôt à être accompagné·es et à « faire faire » par des prestataires extérieurs.

2. Des normes aux pratiques habitantes : conformités et résistances à la mise au travail

L'analyse qui suit repose sur l'étude de trois résidences situées sur l'Ile de Nantes : Puzzle, livrée en juillet 2020 ; Panoramik, livrée en mars 2019 et Metropolia, livrée en juillet 2019. Des entretiens ont été menés avec quelques habitant·es copropriétaires, engagé·es dans la gestion de l'immeuble et des « espaces partagés », en tant que membres du conseil syndical ou d'organisations spécifiques (association, groupe de travail). L'analyse s'appuie aussi sur des observations, lors de visites des programmes ou d'évènements collectifs de voisinage (Annexe 3).

Dans le cadre de cette thèse, consacrée à la production des « espaces partagés », il n'a pas été possible d'engager une enquête approfondie auprès des habitant.es des immeubles situés sur nos terrains, à l'image de celles qui ont été menées dans le cadre de travaux sur le voisinage ou la sociologie du logement collectif (Chamboredon, Lemaire, 1970; Fol, Gali, Gimat, Mondain, Soichet, 2024; Lefeuvre et al., 2023; Leone, 2023). Les informations sur les propriétés sociales des habitant·es des trois résidences ne sont que partielles ; elles ont été récoltées *via* des entretiens avec les syndics et à partir d'un nombre très limité d'entretiens par résidence[708]. Les quelques entretiens et observations réalisées apportent un éclairage partiel sur une partie du fonctionnement des résidences, à partir du point de vue d'enquêté·es activement engagé·es dans les instances de décision (conseils syndicaux, groupes de travail, associations).

À partir de ces trois cas, une analyse, bien que partielle, des pratiques habitantes permet de souligner la portée de la mise au travail induite par les dispositifs. Précisons que l'analyse a lieu à un moment spécifique de la vie de la copropriété, qui n'est pas anodin : il s'agit du début de fonctionnement des copropriétés, dans le contexte d'un quartier neuf où la présence de l'aménageur et des promoteurs est encore palpable.

Comme nous nous centrons sur la mise au travail des résident·es (copropriétaires ou pas), nous portons d'abord notre attention sur l'écart entre travail prescrit et travail réel. Cette dichotomie peut rejoindre à certains égards les nombreux travaux dans le champ des études urbaines qui documentent les décalages entre les normes prévues lors de la conception du logement et les pratiques résidentielles effectives : à propos des normes environnementales visant une

[708] L'âge des enquêté·es n'a pas été demandé en entretien : il est donc renseigné par tranche d'âge ; des informations sont données sur la catégorie socioprofessionnelle des enquêté·es et autant que possible sur les propriétés sociales de leurs voisin·es.

écologisation des modes d'habiter (Fijalkow, Maresca, 2022; Zélem, 2016) ou des normes d'appropriation et de contrôle des espaces collectifs dans le cas de la résidentialisation du logement social (Lelévrier, Guigou, 2015)[709]. Plus généralement, des travaux font ressortir un mode socialement situé d'appropriation des espaces, selon les « habitudes de pensée et de faire qui s'imposent aux habitant·es et habitantes en fonction de leur place dans la structure sociale » (Lenel, 2021). Cette dernière sous-partie donne leur place aux pratiques habitantes, et à la manière dont des tactiques peuvent venir détourner et contourner les dispositifs mis en place. À ce titre, elle ouvre des pistes sur la manière dont les habitant·es intègrent, épousent ou échappent aux normes du « partage » par leurs pratiques.

2.1. Dans la résidence Puzzle : « jouer le jeu » du projet participatif prévu pour la résidence, entre adhésions et difficultés

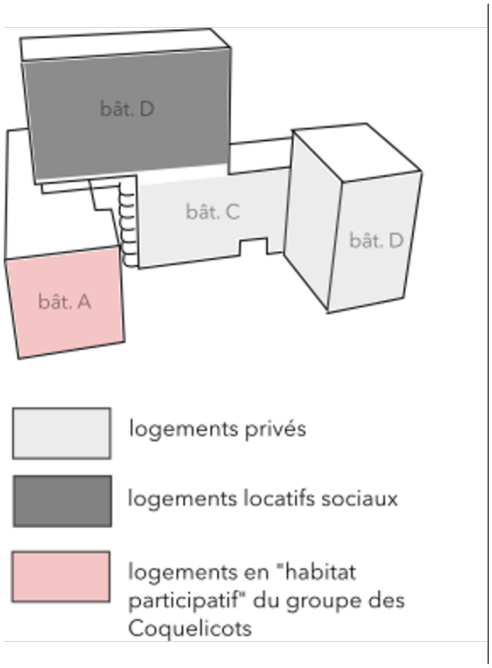
Livrée en juillet 2020, la résidence Puzzle compte 100 logements : elle est composée de 60 logements vendus en accession sociale à la propriété (via un dispositif de Prêt Social Location Accession, dit PSLA[710]) dont 15 ont été réservés en amont à un groupe de ménages engagés dans le projet d'habitat participatif « Les Coquelicots », et de 40 logements locatifs sociaux PLS (Prêt Locatif Social)[711] gérés par une entreprise sociale pour l'habitat (Figure 8.1).

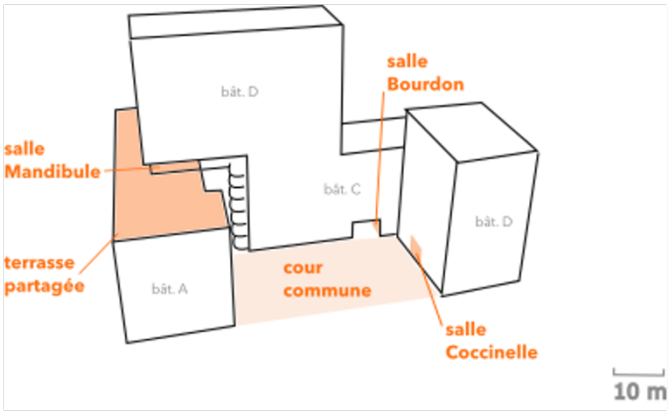
[709] Ces travaux soulignent les écarts systématiques entre conception de ces espaces et manière dont ils sont vécus : même si certains espaces collectifs résidentiels ont des fonctions définies, les pratiques habitantes jouent toujours et se jouent en partie des usages programmés initialement. L'étude des espaces collectifs résidentiels en pratique souligne les résistances de ceux et celles qui les habitent, comme le refus d'appropriation des espaces collectifs dans le cas de programmes résidentialisés (Lelévrier, Guigou, 2015), les détournements d'usages prévus des espaces intermédiaires de circulation lorsque les halls deviennent des espaces de sociabilité par exemple (Escobedo, 2016) ou des caves qui sont transformées en dépotoir, placard de rangement, espace de débat ou salle de prières (Honnorat, 2015).

[710] En 2017, d'après le contrat préliminaire à la location-accession d'un logement fourni par le promoteur coopératif CoopCommuna, les plafonds fixés dans le cadre du PSLA correspondent à un plafond mensuel d'environ 2200 euros pour une personne seule, 2930 euros pour 2 personnes, 3390 euros pour 3 personnes. De plus, les ménages acquéreurs doivent signer une clause anti-spéculative où ils s'engagent à conserver le logement pendant au moins sept ans au titre de leur résidence principale ; le prix de revente du logement est aussi encadré pendant ce même délai de sept ans.

[711] Parfois qualifiés de logements « intermédiaires », ces logements financés par le Prêt Locatif Social s'adressent aux ménages dont les ressources dépassent les plafonds fixés par les autres types de financement HLM mais qui ne peuvent accéder au parc privé.

Figure 8.1. – Programmation résidentielle et « espaces partagés » de la résidence Puzzle : schémas et photographies. Réalisation : S. Dinh, 2025, Inkscape. Photographies : S. Dinh, 2021 et 2022.





La salle Coccinelle, qui donne sur la cour commune de la résidence (avril 2021)

La terrasse partagée, accessible via un escalier à l'ensemble des résident·es (avril 2021)

La salle Mandibule, qui donne sur la terrasse partagée (avril 2021)

La salle Bourdon, prévue pour être un atelier de bricolage (février 2022)

En réponse aux attentes de la collectivité, de l'aménageur mais aussi de sa propre stratégie d'entreprise, le promoteur CoopCommuna, conseillé par le futur syndic de la résidence, le Cabinet Bassemont & Richet et Nicolas D., géomètre et consultant en immobilier fondateur de l'entreprise Villéo Expertise, a imaginé une « résidence participative ». Cette dernière se caractérise tout d'abord par l'intégration et la réservation d'une partie des logements aux « Coquelicots », un groupe d'une quinzaine d'habitant·es souhaitant s'engager dans une démarche d'habitat participatif. La visée participative de la résidence se manifeste aussi par la programmation de nombreux locaux communs pour tous les résident·es (trois salles, une terrasse, une cour), en plus de ceux réservés aux Coquelicots situés dans leur bâtiment.

Les trois enquêté·es interrogé·es pour la résidence Puzzle sont des propriétaires, non-membres des Coquelicots. La composition sociale de la résidence est donc renseignée partiellement et à partir de leur discours. Les types de produits résidentiels induisent trois catégories d'habitant·es dans la résidence, catégories qui se retrouvent également dans les discours des enquêté·es : les ménages propriétaires, membres du groupe d'habitat participatif des Coquelicots dans le bâtiment A (15), les ménages propriétaires non-membres des Coquelicots dans les bâtiments C et D (45) et les ménages locataires sociaux dans le bâtiment B (40). Tous les ménages propriétaires ont bénéficié d'un dispositif d'accession sociale à la propriété, dispositif qui implique *a priori* que tous les propriétaires du programme soient des propriétaires occupants. Selon Oriane F. et Kim S., le groupe des copropriétaires « non-Coquelicots », auquel elles appartiennent, présenterait des profils sociaux relativement variés : alors qu'elles sont respectivement attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale et responsable de la communication dans une école d'art, leurs proches voisins sont coiffeurs, travaillent dans la restauration ou le secteur du bâtiment. Ces deux copropriétaires considèrent à l'inverse que le groupe des Coquelicots est plus homogène socialement. Même s'il y a quelques « mères célibataires », « ils sont très de la même sociologie, très mouvance écolo où il n'y a pas de chef, où tout le monde est dans le participatif »[712]. Elles identifient que plusieurs ménages membres des Coquelicots travaillent dans les domaines de la culture ou de l'enseignement primaire et secondaire. Ces descriptions rejoignent les constats faits sur le profil des habitant·es « nouvelles classes moyennes » que l'on retrouve dans des projets historiques d'habitat participatif (Bacqué, Vermeersch, 2007; Bidou-Zachariasen, 1984). Malgré les différences qui ressortent dans les discours des enquêtées entre « Coquelicots » et « non-Coquelicots », une relative proximité sociale entre les deux groupes de propriétaires est manifeste, tandis que la distance est plus nette avec les locataires sociaux, très peu évoqués dans les entretiens[713].

---

712 Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, accédante aidée à la propriété et copropriétaire seule d'un appartement de deux pièces, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, réalisé en février 2022.
Entretien avec Kim S., 50-60 ans, responsable communication d'une école supérieure d'art, accédante aidée à la propriété et copropriétaire en couple d'un appartement dans la résidence Puzzle, membre de l'association habitante, réalisé en février 2022.

713 Lorsque les locataires sociaux sont mentionnés en entretien, ils sont associés à certaines tensions de voisinage ou à la présence d'enfants dans la cour mais leurs métiers ne sont jamais évoqués. Hormis le fait que les logements sociaux soient de type PLS, aucune information ne peut être donnée sur le profil social des locataires.

2.1.1. Un long processus de mise en projet pour répondre à l'impératif participatif

Les professionnels, dont le syndic, souhaitent répondre à un objectif de création de lien social dans la résidence mais aussi de maîtrise des charges, dans un programme mixte comprenant des ménages accédants à la propriété et des locataires sociaux :

> « Donc c'est l'enjeu en fait, hein ? L'enjeu, c'est ça, c'est de créer du lien, créer une vraie communauté qui se rende service, qui s'entraide, qui a envie de vivre ensemble, qui soit dans le partage, qui entretienne… Et *in fine* qui permette aussi que les charges de copropriété n'explosent pas. »
> Entretien avec Julia N., directrice du cabinet de syndic Bassemont et Richet gestionnaire de la résidence Puzzle, réalisé en février 2022.

Ces objectifs poursuivis se traduisent par différentes formes de travail prescrit dans la résidence Puzzle : travail participatif, travail d'entretien et de maintenance et travail de mise en projet.

Nous reviendrons ici en particulier sur le travail prescrit de « mise en projet » et sur le travail d'entretien et de maintenance qui en découle et qui porte spécifiquement sur trois locaux communs de la résidence : les salles Coccinelle et Bourdon au rez-de-chaussée et la salle Mandibule, qui donne sur la terrasse du 5ème étage (Figure 8.1.).

Genèse de l'association habitante Puzzle

Le promoteur, le syndic et le consultant immobilier Nicolas D. ont prévu un « contrat de prêt à usage »[714], qui impose une délégation de la gestion de trois locaux communs à une association habitante (cf. chapitre 7). L'obligation de créer une association pour pouvoir disposer des trois locaux prévus pour être partagés à l'échelle des 100 logements, est déterminante dans le travail de mise en projet des copropriétaires. En effet, d'après les conditions fixées par le promoteur et le syndic, si cette association n'est pas constituée par les habitant·es, ces locaux ne peuvent être rendus accessibles.

[714] Dans le règlement de copropriété de la résidence Puzzle, il est écrit à l'article 24, que « le présent immeuble s'inscrit dans une démarche collaborative dont l'un des objectifs prioritaires est la diminution des charges récurrentes supportées par les propriétaires et les résidents grâce notamment au transfert de gestion et d'entretien de certains espaces communs à une personne morale. À ce titre, certains locaux ou lieux, bien que communs, pourront faire l'objet d'une mise à disposition privative via un bail ou un prêt à usage » (p. 43 du Procès-verbal de l'assemblée générale de copropriété Puzzle, octobre 2021). Dans le même procès-verbal, il est inscrit que le prêteur – le syndicat de copropriétaires – s'engage à prêter à titre de « prêt à usage » une partie des parties communes de la copropriété (en l'occurrence, les trois salles mentionnées). Par cette délégation, l'association peut décider de l'utilisation et des règles de fonctionnement de ces espaces, les confier aux membres de l'association et y organiser des évènements pour les habitant·es de la résidence, voire du quartier. Cette délégation est prévue pour être revotée chaque année.
Le « contrat de prêt à usage » est aussi expliqué par les membres de l'association dans un document de présentation du projet de l'association de la manière suivante : « c'est un contrat de mise à disposition d'un bien à titre gratuit : concrètement, le syndic de copropriété va confier à l'association la gestion et l'usage de certaines parties communes pour une durée limitée (1 an reconductible chaque année) ».

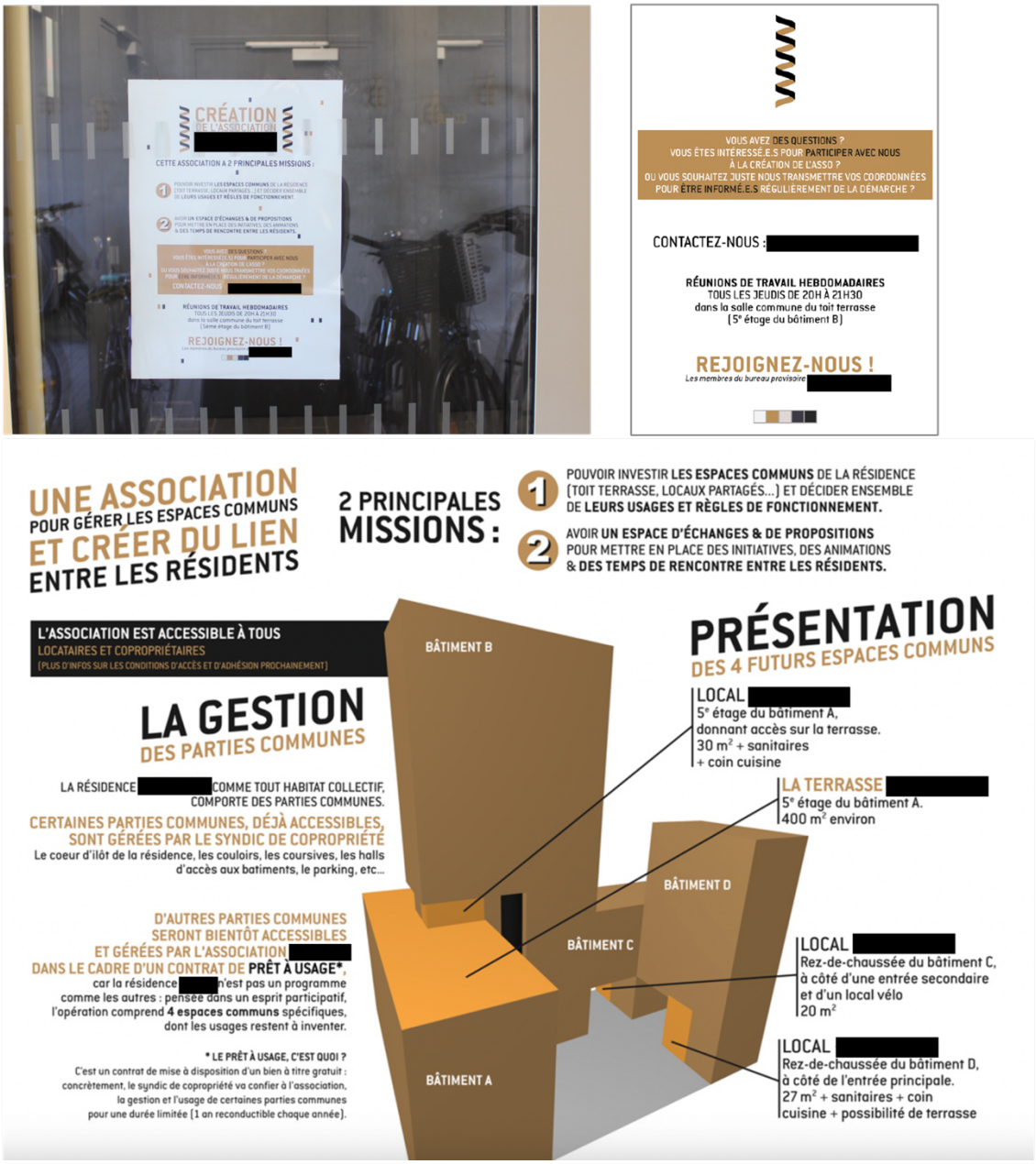
En janvier 2021, quelques mois après la livraison de la résidence, des membres du groupe d'habitat participatif des Coquelicots organisent une réunion auprès d'une vingtaine d'habitant·es (non-membres des Coquelicots) pour initier une démarche collective. L'invitation a été lancée selon un principe d'interconnaissance et les participant·es sont majoritairement des copropriétaires. Les membres des Coquelicots rappellent lors de cette réunion que la création d'une association est obligatoire pour accéder aux espaces communs de la résidence : le syndic doit pouvoir confier la gestion et l'usage des trois locaux communs à une association constituée, via un contrat de prêt à usage. Les membres des Coquelicots à l'initiative de la réunion ne souhaitent toutefois pas mener cette démarche de création d'association – les Coquelicots disposent de leurs propres espaces communs et de leur propre fonctionnement, à l'échelle du bâtiment A – mais proposent de transmettre certaines règles de communication et d'organisation collective. Un bureau provisoire de l'association est désigné : les six personnes qui le composent sont des copropriétaires. Du fait de la logique d'interconnaissance qui a présidé à l'invitation à cette réunion, aucun locataire social ne fait partie de ce premier bureau provisoire. Parmi celles et ceux qui répondent à cette obligation de création d'association, inscrite dans le règlement de copropriété, Oriane F., une quarantaine d'années, attachée de presse dans une collectivité territoriale, primo-accédante seule, est désignée pour être « présidente à titre provisoire », après cinq tours de table infructueux. Elle accepte finalement cette responsabilité en considérant sa longue expérience du monde associatif sportif[715]. Les membres du bureau provisoire décident de se réunir un soir par semaine avec l'objectif de créer l'association dans les mois qui suivent, d'entériner la délégation de la gestion du syndic à l'association lors de la prochaine assemblée générale de copropriété et de pouvoir ainsi utiliser les locaux communs à l'été 2021.

Après cette réunion, la première étape est d'abord d'élaborer les statuts de l'association, c'est-à-dire de se mettre d'accord sur un objectif commun et de définir un « projet d'association », comme dans le cas de résidences engagées dans une démarche d'habitat participatif (Lefeuvre et al., 2023). En plus des réunions hebdomadaires du bureau provisoire, ce dernier organise plusieurs réunions ouvertes à toutes et tous, pour recueillir les « envies » des habitant·es quant aux salles communes, selon les contraintes techniques et d'aménagement des locaux disponibles[716]. Les membres du bureau provisoire déploient un important travail de communication pour mobiliser les autres habitant·es en créant une adresse électronique spécifique et en placardant des affiches dans l'immeuble pour inciter à rejoindre l'association. Rapidement, ils bénéficient de l'aide d'un copropriétaire, graphiste professionnel, qui propose ses services pour créer un logo et réaliser les affiches selon une charte graphique propre à la résidence, qui reprend les couleurs des bâtiments.

[715] Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, accédante aidée à la propriété et copropriétaire seule d'un appartement de deux pièces, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, réalisé en avril 2021.
[716] Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, accédante aidée à la propriété et copropriétaire seule d'un appartement de deux pièces, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, réalisé en avril 2021.

La mise en place de cette charte graphique de l'immeuble leur permet de se « professionnaliser », d'après les termes employés par Oriane F.[717] (Figure 8.2.).

Figure 8.2. – Une charte graphique pour l'immeuble
Source : extraits du flyer réalisé par les membres du bureau provisoire de l'association, 2021 ; photographies personnelles, avril 2021.



Lors d'un évènement voué à récolter les « envies », une trentaine de participant·es ont proposé puis classé des activités à l'aide de post-it. Les thématiques qui ressortent de manière prépondérante sont alors les suivantes : organisation de soirées festives, activités autour du bien-

[717] Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, accédante aidée à la propriété et copropriétaire seule d'un appartement de deux pièces, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, février 2022.

être, services d'AMAP et de composteur. Peu à peu, un « projet d'association » se dessine. Dans les documents de communication réalisés par le bureau provisoire, l'association Puzzle est présentée comme « une association pour gérer les espaces communs et créer du lien entre les résidents », qui a deux missions principales : « pouvoir investir les espaces communs de la résidence (toit terrasse, locaux partagés…) et décider ensemble de leurs usages et règles de fonctionnement » et « avoir un espace d'échanges et de propositions pour mettre en place des initiatives, des animations et des temps de rencontre entre les résidents »[718] (Figure 8.2.). Considérant que les nombreux appels à rejoindre l'association assoient leur légitimité à agir pour les 100 logements, le bureau de l'association est néanmoins attentif à la transparence des prises de décisions vis-à-vis du reste des habitant·es, comme le montrent la réalisation systématique de comptes rendus.

Après de nombreuses réunions en comité restreint pour formuler les statuts de l'association, le bureau provisoire de l'association organise en juillet 2021 un « pot offert » par les membres de l'association où sont invité·es les habitant·es de la résidence mais aussi le bailleur, le syndic, l'architecte et le promoteur. L'objectif est d'informer sur l'avancée du projet et de faire visiter les locaux communs, avant de faire « une pause estivale »[719]. À la rentrée, le dépôt des statuts marque la création officielle de l'association[720] ; une assemblée générale extraordinaire se tient en octobre 2021 pour entériner le contrat de « prêt à usage ». Le syndic confie alors les clés des locaux à l'association. Comme les membres de l'association ont convenu que l'aménagement des salles communes ne doit pas induire de dépenses supplémentaires, un appel à dons est lancé en juillet 2021 auprès des habitant·es. Deux week-ends sont ensuite consacrés à l'équipement et aux travaux dans les locaux[721]. En novembre 2021, l'organisation d'un évènement convivial dans la salle Coccinelle acte le début de l'utilisation des locaux communs.

Un difficile travail de mise en projet

Le processus de création de l'association est vécu comme long et difficile par ceux et celles qui y participent. Quelques mois après le début des réunions hebdomadaires pour créer l'association, Oriane F. a l'impression d'être perçue par ses voisins comme une « maîtresse d'école »

[718] Document de présentation de l'association Puzzle, 2021.
[719] Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, accédante aidée à la propriété et copropriétaire seule d'un appartement de deux pièces, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, réalisé en février 2022
[720] Les objectifs inscrits sont les suivants : « Décider ensemble des usages et des règles de fonctionnement des espaces communs ; investir et gérer des espaces et équipements collectifs confiés aux membres de l'association ; créer un espace d'échange et de proposition pour mettre en place des initiatives, des animations et des temps de rencontres entre habitant·es de Puzzle et du quartier ; organiser et animer toutes activités et évènements de l'association Puzzle »
[721] Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, accédante aidée à la propriété et copropriétaire seule d'un appartement de deux pièces, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, réalisé en février 2022.

alors qu'elle aurait « envie d'être une voisine comme les autres »[722]. Elle déplore à plusieurs reprises l'absence du promoteur de l'opération, qui n'est pas « moteur » dans la création de l'association : ce dernier n'a pas répondu à leurs invitations lors d'évènements organisés pour parler de l'association par exemple. Selon elle, il aurait été nécessaire de bénéficier d'un véritable accompagnement de sa part, voire même de la part de la collectivité :

> « Après, ils vont se cacher derrière aussi "on n'a pas voulu trop s'immiscer…". Tu vois, ils vont dire ça : "On n'a pas trop voulu s'immiscer, on a voulu que les habitant·es prennent en main leur asso". Enfin bon, tu es gentil mais ça ne nous aurait pas déplu d'avoir un accompagnement. Ça aurait pu être quelqu'un d'extérieur, hein ? Et même la ville ! […] J'en parle autour de moi à des gens qui me disent "Ah c'est vachement bien ce que vous créez". Moi je dis : on est un peu mine de rien hyper innovant, hyper… Les élus et les services, quand ils valident un projet comme le nôtre, ils sont au courant. Ça veut dire qu'ils pourraient se dire : "tiens, il y a un truc assez incroyable qui est en train de se créer ! Est-ce qu'on n'aurait peut-être pas intérêt à leur donner notre aide, que ce soit financière ou humaine, de faire appel à un animateur de quartier ou la maison de quartier pour nos réunions, pour les aider à créer ça parce que demain, ça sera la vitrine…" Et bien non ! »
> Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, accédante aidée à la propriété et copropriétaire seule d'un appartement de deux pièces, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, réalisé avril 2021.

L'accompagnement attendu aurait aussi pu être financier, selon Oriane F., puisqu'une partie des évènements organisés pour le lancement de l'association a reposé sur le soutien économique personnel des membres de l'association.

> « [lors de l'évènement de lancement de l'utilisation des locaux] On a loué une tireuse à bière, on est allé faire les courses. Tout ça, on l'a fait sur nos deniers. C'est là où il faut se dire… Quand je dis qu'on n'avait pas d'accompagnement… On a envoyé un mail, on n'a jamais eu de réponse. Un mail pour dire "Vous aviez dit que vous nous accompagneriez sur le lancement ; est-ce que vous voulez bien nous faire une petite dot de la mariée ?" (…) mais pendant deux mois, on a fonctionné sur l'apport personnel de tout le monde, c'est à dire qu'on a tous donné un peu d'argent, on a tous été faire des courses et on a attendu qu'il y ait des rentrées d'argent en croisant les doigts pour pouvoir se faire rembourser quoi. C'est vraiment comme ça que ça s'est passé au début. »
> (Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, accédante aidée à la propriété et copropriétaire seule d'un appartement de deux pièces, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, réalisé avril 2021).

[722] Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, accédante aidée à la propriété et copropriétaire seule d'un appartement de deux pièces, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, réalisé en avril 2021.

Ces difficultés à créer l'association n'invalident pas une véritable satisfaction de la part des membres de l'association pour avoir réussi à déposer les statuts et disposer enfin des locaux communs de leur résidence. Le travail engagé – en termes de temps, de moyens financiers, de tâches entreprises – répond au travail prescrit par les professionnels. Toutefois, aucun prescripteur n'est justement présent pour contrôler ce qui se passe et combien les copropriétaires engagé·es ont répondu aux attentes fixées, ce qui nourrit en partie la frustration de certaines participantes actives.

2.1.2. A partir du « projet d'association », la formalisation d'un travail organisé

Si la première soirée festive qui a lieu dans le local Coccinelle est spontanée, le fonctionnement d'une buvette de résidence est peu à peu formalisé par les membres de l'association.

> « [à propos de la première soirée d'ouverture du local Coccinelle en novembre 2021] On n'était pas encore organisé comme on l'est aujourd'hui : c'était la tireuse à bière, c'était des achats à Leclerc et le jour J, ça a été les bonnes volontés qui acceptaient de venir tenir le bar, servir… Et après, on a mis en place ce fameux système de permanence. »
> (Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, accédante aidée à la propriété et copropriétaire seule d'un appartement de deux pièces, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, réalisé en février 2022)

La formalisation du fonctionnement d'une buvette de résidence, au cœur du projet d'association

À partir de règles élaborées au fur et à mesure, un principe de « permanence » régit l'ouverture de la buvette associative, trois soirs par semaine. Ce principe repose sur l'engagement volontaire de membres de l'association pour tenir, à tour de rôle, une permanence. Une personne volontaire est alors responsable de la buvette, pendant une durée d'environ trois heures en soirée ; elle doit servir les boissons, tenir la caisse, puis faire le ménage et suivre la gestion des stocks. Une « fiche de permanence » permet de remplir le nombre de consommations et de suivre les ardoises des consommateurs. Selon la présidente de l'association, la permanence est « comme un bar » :

> « Ici on est professionnalisé. Je rigole quand je dis ça hein ! Mais on a un cahier d'ardoises avec les gens quoi, qui ont des ardoises. Et on responsabilise aussi les gens de permanence, c'est-à-dire que voilà, s'il y a une erreur de caisse, on sait qui était là et après ils font les comptes et le bénéfice ils le mettent dans l'enveloppe avec la feuille de permanence et ils mettent l'enveloppe dans la cachette et le trésorier vient régulièrement chercher les enveloppes. »
> (Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, accédante aidée à la propriété et copropriétaire seule d'un appartement de deux pièces, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, réalisé en février 2022)

Hormis un copropriétaire, gérant de deux restaurants, qui est responsable attitré de l'approvisionnement en boissons, la tenue d'une permanence dépend de l'engagement des autres membres de l'association : chaque semaine, le planning est actualisé et la permanence peut être annulée si personne ne se porte volontaire.

Figure 8.3. – Le local Coccinelle, une buvette associative de résidence.
Source : photographies personnelles, février 2022.

L'organisation de soirées festives entre voisin·es répond à une « envie » qui avait bien émergé des échanges entre les habitant·es de la résidence. Cet usage est aussi en adéquation avec les caractéristiques spatiales du local Coccinelle en termes de localisation, à proximité immédiate de la cour commune où se concentrent les flux de résident·es, mais aussi d'aménagements matériels intégrés dès la conception initiale comme la présence d'un store-banne au-dessus la vitrine (Figure 8.3.). D'autres équipements d'ameublement, ajoutés par des copropriétaires, viennent renforcer cette image de bar associatif : guirlande lumineuse, comptoir improvisé ou encore tables et chaises de bistrot.

Quelques mois après le lancement de ce principe de permanence, le fonctionnement semble toutefois s'essouffler : l'ouverture des trois jours par semaine n'est pas toujours assurée, faute de personnes mobilisées et compte tenu de la lourdeur des tâches à effectuer par la personne responsable. Qu'il s'agisse d'aller acheter des fournitures à Leroy Merlin ou de réapprovisionner les

stocks, Corentin S., 30-40 ans, plombier, accédant aidé à la propriété, en couple, membre du conseil syndical et de l'association habitante de Puzzle, considère certaines actions à réaliser comme une charge, à laquelle il pense « tout le temps »[723]. Pourtant, l'association fonctionne économiquement en grande partie grâce à cette activité de buvette : la moitié du chiffre d'affaires de l'association repose sur les consommations de boissons, l'autre moitié correspondant aux adhésions.

L'organisation d'animations et d'activités, à la marge du projet d'association

Outre la tenue d'une buvette hebdomadaire dans le local Coccinelle, les membres de l'association souhaitent développer un programme d'animations mensuelles pour la résidence, pour entretenir la convivialité en s'appuyant sur des initiatives d'habitant·es. Pour qu'une activité soit organisée via l'association, certaines conditions sont fixées : l'ouverture à tous·tes les habitant·es – même si une condition d'adhésion à l'association pourrait être envisagée en cas de places limitées –, la gratuité de l'activité et son caractère laïque :

> « Proposée à titre gratuit et elle doit correspondre à des critères… Par exemple, tu ne proposes pas une séance de prière quoi ! Je ne sais pas quoi dire comme exemple incongru mais… Tu ne proposes pas… Une vente de vin et fromage à ton profit ou à celui de quelqu'un d'autre quoi ? (…) Si quelqu'un par exemple est professionnel d'un truc comme le yoga, qu'il vient donner des cours à titre gratuit pour, à la fin dire « bah voilà, moi je suis prof de yoga, si ça vous intéresse ? » Voilà, ça, il n'y a pas de problème. Par contre, tu ne viens pas profiter de nos installations à titre gratuit pour faire du business. »
> Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, accédante aidée à la propriété et copropriétaire seule d'un appartement de deux pièces, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, réalisé en février 2022

Le rôle de l'association est alors de fixer une date en fonction du planning des salles communes, de communiquer auprès des habitant·es autour de l'évènement (par affiche et par mail), de régler éventuellement des problèmes logistiques selon la nature de l'évènement (mobilier, aide ponctuelle). En 2022, plusieurs activités ont déjà été proposées dans ce cadre : une activité « jardinage » proposée par une copropriétaire et une activité « fresque du climat », proposée par une autre copropriétaire. La première aurait été « un flop », d'après la présidente et une autre membre de l'association puisque personne n'est venu. Oriane F. et Kim S., 50-60 ans, responsable communication d'une école supérieure d'art, copropriétaire en couple et membre de l'association habitante, expliquent cet échec par la météo maussade du jour mais rappellent que la nature de l'activité est tout à fait en accord avec les critères fixés par l'association[724]. La seconde activité est sur le point de se tenir et six personnes y sont inscrites. Des évènements conviviaux, comme une

[723] Entretien avec Corentin S., 30-40 ans, plombier, accédant aidé à la propriété en couple d'un appartement dans la résidence Puzzle, membre du conseil syndical et de l'association habitante de Puzzle, réalisé en mars 2022.
[724] Entretien avec Oriane F., présidente de l'association habitante et Kim S., responsable communication d'une école supérieure d'art, accédante aidée à la propriété et copropriétaire en couple d'un appartement dans la résidence Puzzle, membre de l'association habitante, réalisé en février 2022.

soirée festive sur le thème de Noël, ont attiré en revanche plus d'habitant·es – ce qui a notamment permis de générer plus de 200 euros de chiffre d'affaires en une soirée.

Outre le travail d'organisation autour de la buvette associative et d'activités pour les résident·es, la gestion des locaux communs par les membres de l'association Puzzle implique également un travail de maintenance, d'entretien et de surveillance, après les soirées organisées dans le local Coccinelle (cf. *supra*) mais aussi plus largement au quotidien.

> Lors d'une visite de la résidence en compagnie de la présidente de l'association Oriane F., je remarque qu'elle dispose d'un important trousseau de clés et de badges pour accéder aux salles communes et aux différents bâtiments de l'ensemble immobilier. Elle consulte régulièrement une note sur son téléphone où sont consignés les codes des boîtes à clés, positionnées à proximité des salles mais pas de manière trop évidente. Ce dispositif a été mis en place, à la manière des appartements loués sur Airbnb, pour autonomiser l'usage des salles – Oriane F. était auparavant une des deux seules détentrices des clés. Les codes des boîtes à clés ne sont pour autant pas communiqués à tous les membres de l'association mais uniquement aux « habitant·es habilité·es », pour reprendre les termes de la présidente. Au moment d'entrer dans une des salles communes, elle remarque qu'il y fait très chaud. Oriane F. voit que le radiateur est ouvert, que des verres lavés sèchent à côté de l'évier et « ce n'est pas normal ». Plutôt que d'envoyer un message sur le groupe WhatsApp de l'association, elle se ravise et appelle directement une autre membre de l'association qui aurait potentiellement utilisé la salle il y a peu. Elle semble inquiète de potentiels « usages illicites de la salle ». (Carnet de terrain, février 2022)

La responsabilité des locaux communs induit un souci de contrôle et de bonne gestion des salles, en particulier pour Oriane F., présidente de l'association, qui semble ici occuper une fonction proche de celle d'une gardienne d'immeuble. Les impératifs participatifs et gestionnaires qui ont suscité des formes de travail prescrit dans la résidence Puzzle induisent une prise de responsabilité de certain·es copropriétaires, très investi·es dans la gestion de projet mais aussi dans le contrôle et la surveillance des accès. Toujours selon les deux copropriétaires membres de l'association rencontrées, en plus des membres du bureau de l'association, une trentaine de personnes participent régulièrement aux activités de l'association (soirées organisées dans la salle Coccinelle ou autres évènements), un chiffre qui recouvre à la fois « ceux qui consomment » et « ceux qui aident »[725].

[725] Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, accédante aidée à la propriété et copropriétaire seule d'un appartement de deux pièces, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, et Kim S., 50-60 ans, responsable communication d'une école supérieure d'art, accédante aidée à la propriété et copropriétaire en couple d'un appartement dans la résidence Puzzle, membre de l'association habitante, réalisé en février 2022.

2.1.3. Vers une stratification du « partage » au sein de l'immeuble ?

De nombreux travaux documentent les relations de voisinage et les logiques de proximité ou de distanciation sociale qui les sous-tendent, notamment dans des résidences marquées par une mixité sociale de leur peuplement (Cayouette-Remblière, 2020; Chamboredon, Lemaire, 1970; Fol et al., 2024; Lefeuvre et al., 2023).

Les Coquelicots, les locataires sociaux et les autres

Les membres engagés dans l'association Puzzle situent les actions qu'elles et ils entreprennent par rapport aux Coquelicots d'une part et par rapport à ceux et celles qui ne s'investissent pas d'autre part. Ces comparaisons instituent un classement social implicite des groupes au sein de la résidence.

Le groupe des Coquelicots est considéré comme un groupe au fonctionnement *différent* : outils spécifiques et expertise de l'organisation collective, forte homogénéité sociale, plus petite taille du groupe, longévité d'interconnaissance du groupe et cohérence des valeurs. Il arrive pourtant que des membres des Coquelicots participent à des permanences ou évènements de l'association et des relations de voisinage étroites existent entre copropriétaires Coquelicots et « non-Coquelicots » : Kim S. est ainsi parfois qualifiée par des membres des Coquelicots de « semi-Coquelicot » du fait de sa proximité avec certains d'entre eux. Pourtant, ce ne sont pas des membres actifs dans le fonctionnement de l'association Puzzle, puisqu'ils disposent de leur propre organisation et de leurs propres espaces communs.

Une dichotomie est également dressée par la présidente de l'association entre ceux et celles qui participent aux actions de l'association, en tant que membres actifs ou moins réguliers, et ceux et celles qui n'y participent pas. Oriane F. estime qu'une partie des habitant·es de l'immeuble ne s'intégrera jamais à la dynamique initiée.

> « Une partie des habitants de cette résidence qu'on n'aura jamais, et qu'on n'atteindra jamais, qui même peut-être poseront vraiment des problèmes (…) Maintenant c'est aussi pour ça - et je pense que c'est important de le dire – qu'on a refusé d'appeler l'association Puzzle « l'association des 100 » [qui était le nom suggéré par le promoteur et son AMO]. Parce qu'en fait, on ne sera jamais 100. Ce n'est pas vrai, c'est un beau rêve ! C'est sympa mais on ne sera jamais les cent logements tous derrière cette asso. C'est l'association de l'immeuble, oui. Elle est ouverte à tous, oui mais qui veut vient – c'est le principe – et qui veut ne vient pas. »
>
> (Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, accédante aidée à la propriété et copropriétaire seule d'un appartement de deux pièces, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, réalisé en février 2022)

Même s'ils ne sont pas explicitement visés dans les discours de la présidente, les locataires sociaux sont de fait peu investis dans les activités de l'association Puzzle. Kim S. et Oriane F.

relèvent plusieurs difficultés de voisinage qui seraient liées aux pratiques des locataires sociaux : dégradations dans les ascenseurs et les cages d'escalier du bâtiment B (qui rassemble les logements sociaux) ou encore nuisances liées aux enfants « laissés » dans la cour commune de l'immeuble :

> « C'est vrai que c'est des choses où on nous a dit aussi « ça c'est culturel ». Il y a un sentiment que j'ai un peu… Qui est le même que celui quand on s'est rencontrées la dernière fois [en avril 2021] : je ne nous sens pas du tout accompagnés sur un truc qui nous dépasse un peu. C'est à dire que moi, je ne bosse pas dans le social et il y en a plein qui ne bossent pas dans le social. Donc je n'ai pas les clés déjà pour comprendre plein de trucs et m'adapter. Donc on avance en marchant vraiment, vraiment, voire des fois en reculant. C'est à dire qu'une fois que tu sais que tu as signé pour habiter dans un logement mixte et de l'habitat participatif, c'est une belle idée mais finalement tu n'as pas compris vraiment ce que ça signifie… Tu as des fois des désillusions parce que toi, tu as rêvé d'un beau projet de vivre ensemble où tout le monde allait main dans la main s'investir et bien se parler et bien fonctionner ensemble. En fait, ce n'est pas du tout le cas. Tu as heureusement un noyau dur [Kim S. : Ouais !] de gens plein de bonne volonté, qui se serrent les coudes et qui font vivre un petit peu ce rêve-là quand même »
> Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, copropriétaire et présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, en présence de Kim S., réalisé en février 2022.

La distance sociale avec les locataires sociaux recoupe aussi partiellement une dimension raciale. Si une cohabitation rapprochée est imposée par la programmation résidentielle de la résidence, Kim S. et Oriane F. réaffirment l'importance de se « serrer les coudes » pour mettre à distance la présence de ménages plus populaires.

L'association habitante, une instance pour contrôler et segmenter le « partage » dans la résidence

Si l'objectif des locaux communs et de l'association est avant tout de « créer du lien » entre voisins, force est de constater que la présence de ces espaces et l'existence d'un organe de gestion spécifique, l'association Puzzle, n'effacent pas les distances sociales. Dans certaines copropriétés qui présentent un objectif participatif (Lefeuvre et al., 2023), la création d'une association en plus des instances de la copropriété a précisément pour but d'intégrer les locataires (dont les locataires sociaux) dans le fonctionnement et les décisions de la résidence. Dans le cas de la résidence Puzzle, il semble au contraire que la création de l'association habitante tende à renforcer les distances sociales entre ménages propriétaires et ménages locataires sociaux. Dès la constitution du bureau provisoire de l'association, l'invitation par les Coquelicots de proche en proche, selon un principe d'interconnaissance, a induit une mise à distance des locataires sociaux (cf. supra) ; puis, même si les affiches de l'association précisent que tous les habitant·es, propriétaires comme locataires, sont invité·es à rejoindre l'association, ceux qui « consomment et qui aident », pour reprendre les termes des enquêtées précédemment citées, sont très majoritairement des ménages propriétaires. En 2022,

ce sont donc majoritairement des copropriétaires qui s'impliquent, utilisent et *in fine* réglementent ces espaces ; peu de locataires sociaux participent aux évènements organisés.

Malgré les dispositifs prévus pour encourager la participation et le « partage », comme les salles communes, la résidence Puzzle rencontre des difficultés techniques (malfaçons au moment de la livraison) mais aussi des tensions de voisinage. Pour les copropriétaires engagé·es dans l'association, cette dernière est une ressource : elle est le support d'une convivialité de voisinage mais aussi un moyen de faire face à certaines difficultés communes rencontrées dans la résidence :

> « Ce qui est drôle, c'est que si tu ne fais pas partie de l'asso – enfin ce n'est pas drôle – mais si tu ne fais pas partie de l'asso et que tu ne côtoies pas du tout tes voisins, si ta seule fenêtre sur ta résidence, c'est [l'application du syndic] ou toi-même quand tu rentres, que tu vois du vomis ou… Tu penses que tu habites à Chicago quoi ! Tu penses vraiment que tous tes voisins sont des gros porcs, des gros cons et que vivement que tu te casses et tu déménages. Alors qu'*a contrario*, si tu fréquentes l'association, je pense que pour en parler à plusieurs personnes, tu as le sentiment d'être dans un truc exceptionnel, que tu as de la chance d'être là et que tu t'es fait plein de nouveaux amis et plein de nouveaux voisins géniaux.
> (…)
> Au-delà du fait qu'on est venu habiter là pour le quartier et pour le bas coût de l'appartement, je pense que tu déménagerais un peu avec la larme à l'œil quoi ? Parce que c'est, c'est une famille quoi ! Tu as une famille, tu as des amis ici. Et ça, tu ne le vois que si tu fais partie de l'asso. Parce que sinon tu ne vois que la plateforme [du syndic] et tu as les boules [rires]. Tu vas aux AG qui durent 4h une fois par an où tu t'engueules… »
> Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, accédante aidée à la propriété et copropriétaire seule d'un appartement de deux pièces, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, réalisé en février 2022.

Ainsi, le projet associatif et les espaces communs disponibles facilitent l'interconnaissance, la circulation de l'information au sein de la résidence, la résolution de conflits et renforcent les relations de voisinage, pour celles et ceux qui participent.

L'existence d'une association habitante investie principalement par les ménages copropriétaires permet de disposer d'une instance légitime pour fixer certaines normes d'habiter, propres à ces ménages de catégories intermédiaire et supérieure, dans la résidence et dans les espaces communs. L'existence d'une gestion associative permet d'instaurer des modalités de fermeture et de mise à distance. Le montant d'adhésion annuel à l'association est fixé à 20 euros pour une personne seule, 30 euros pour une famille. L'adhésion permet de bénéficier des trois salles concernées, c'est-à-dire de profiter du bar associatif du local Coccinelle et de pouvoir y consommer avec un tarif associatif, de réserver le local Bourdon pour faire du bricolage ou de réserver la salle Mandibule pour faire une activité peu sonore – du fait de problèmes d'insonorisation du local. Les membres de l'association affirment à plusieurs reprises qu'ils s'adressent à tous les habitant·es dans l'organisation des évènements ou l'utilisation des locaux, tout en rappelant que ce fonctionnement

est temporaire. Il est prévu à terme que les espaces gérés par l'association et les activités proposées par l'association soient *in fine* réservés aux membres de l'association.

> « Dans la pratique, aujourd'hui, on accueille tout le monde à Coccinelle [la salle qui accueille la buvette associative]. Parce qu'on ne veut surtout pas être restrictif, parce qu'on est dans la création de l'asso. Donc on veut que tout le monde vienne découvrir avant de se sentir obligé d'adhérer, mais bon il faudra qu'à un moment donné, on ferme les écoutilles quoi. » Entretien avec Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, copropriétaire et présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, en présence de Kim S., réalisé en février 2022

Les membres de l'association rencontrées ne mentionnent toutefois pas à quelle échéance et selon quelles modalités sera appliquée cette fermeture. Ces prochaines étapes, qui sont mentionnées en 2022 sans être encore mises en œuvre, questionnent l'éventualité d'une fermeture de certains espaces ayant le statut de parties communes aux ménages non-membres de l'association alors même que le bailleur social et les locataires sociaux ou autres ménages non membres de l'association ont contribué au financement de ces locaux – intégré dans le prix de vente des logements ou dans les loyers des locataires sociaux dans le bilan du bailleur – et contribuent à leur fonctionnement *via* leurs charges. Le manque d'informations précises sur les bilans de promotion du programme ne permet pas de d'aller plus loin dans l'analyse de ces enjeux financiers.

Julia N., salariée du cabinet de syndic de la copropriété, explique qu'en amont, l'équipe professionnelle impliquée dans le projet (le promoteur, le syndic et le consultant immobilier Villéo Expertise) n'a pas souhaité étendre le principe du contrat de « prêt à usage » à la grande terrasse partagée (au cinquième étage) et à la cour extérieure centrale de la résidence pour que ces espaces restent accessibles à tous·tes. Se dessine en creux une distinction entre des parties communes accessibles à tous·tes et d'autres, comme les trois locaux communs, qui peuvent être utilisés sous le contrôle de l'association Puzzle :

> « L'association on lui dit : « les trois salles finalement, vous allez vous en charger et donc ça veut dire qu'elle… Je dirais par une organisation… Si les gens ne sont pas membres de l'association, ils n'ont pas accès. Donc on ne voulait pas non plus finalement restreindre les droits un petit peu des usagers ou des occupants de l'immeuble en disant « Si on dit par exemple la terrasse de 5e et le cœur d'îlot, ça signifie quoi ? Ça veut dire que celui qui ne veut pas des associations, lui il pousse sa porte d'entrée, il rentre chez lui et il ressort mais le reste, il n'y a plus jamais accès ! Donc ça, ce n'est pas possible. (…)
> Donc, ce cœur d'îlot, ça reste un lieu peut-être où n'importe lequel des occupants, adhérents ou pas à l'association, membres ou pas des Coquelicots, peut dire « je propose à mes voisins s'ils le souhaitent de venir apprendre… J'ai un talent, je vais donner un cours dans le cœur d'îlot de 16h à 17h. Et si vous voulez venir apprendre voilà… ». C'est un lieu de vie qui doit rester ouvert et collectif pour les 100 [logements et par extension ménages de la résidence]. Il n'y a pas cette notion finalement d'un organe de gestion qui viendrait un peu…

> vous voyez réduire peut-être… restreindre des accès. Donc voilà le cœur d'îlot et la terrasse restent des parties communes ultimes accessibles à tous. Sans qu'il y ait quelqu'un qui en définisse des règles et qui dise « on aura le droit d'aller sur la terrasse pour faire ceci, pour faire cela ; de telle heure à telle heure »
> Entretien avec Julia N., gestionnaire de copropriété de Puzzle, cabinet de syndic Bassemont et Richet, février 2022.

Les distances sociales entre résident.es se superposent à une stratification des accès aux « espaces partagés » : de nombreux espaces communs sont accessibles uniquement au groupe des Coquelicots et localisés dans leur bâtiment (salle commune, chambre d'amis, buanderie) ; trois locaux communs pour la résidence sont gérés par l'association Puzzle ; le reste des parties communes est pour tout le monde – en l'occurrence, ce sont les espaces qui sont investis par les locataires sociaux. Outre la distinction entre les différents bâtiments, cette répartition du partage des espaces accentue une micro-ségrégation spatiale, entre ceux et celles qui participent et les autres, et c'est en partie l'organisation de la gestion de ces espaces qui a induit cette ségrégation.

Dans la résidence Puzzle, les membres actifs de l'association investissent pleinement le travail qui leur a été prescrit. Une fois le contrat de prêt à usage instauré et l'association créée, un processus est enclenché autour de l'utilisation des locaux communs. Certaines personnes de l'association souhaitent alors poursuivre cette mise en projet : investir les autres locaux communs (salles Mandibule et Bourdon), développer de nouvelles activités d'animation ou encore générer du chiffre d'affaires pour l'association via le bar associatif. Si une partie des membres actifs de l'association réaffirment la non-lucrativité des activités de l'association, la mise en projet induit une rationalité entrepreneuriale discrète : rationaliser le travail, planifier l'utilisation, assurer un minimum de revenus pour poursuivre l'activité de bar associatif.

Outre ce travail de mise en projet prescrit, qui rencontre les aspirations d'une partie des ménages propriétaires, il est également possible d'observer d'autres formes de travail, à l'initiative de certains copropriétaires. Corentin S., membre du conseil syndical et de l'association habitante, suggère ainsi que l'entretien des espaces verts soit réalisé par les habitant·es et non plus par une entreprise prestataire de services, choisie par le syndic. Agé de 30-40 ans, plombier, ce copropriétaire, accédant aidé, est intéressé dès le début par la dimension participative du projet. Il n'a jamais été membre d'une association et décide de s'investir dans l'immeuble. Trésorier de l'association et membre du Conseil syndical, il fait partie de ce que les membres du bureau de l'association appelle le « noyau dur », c'est-à-dire les copropriétaires très impliqués dans la gestion et la vie de la résidence. Il est aussi salarié de l'entreprise de plomberie qui gère le bâtiment. À ce titre, il dispose d'une connaissance précise des caractéristiques techniques de l'immeuble. Dès son emménagement, Corentin S. est surpris par le montant des charges associées à son appartement – environ 110 euros de charges mensuelles pour un appartement de trois pièces. Elles couvrent les frais de syndic, les contrats d'entretien (sécurité, incendie, ascenseur) et d'assurance, le chauffage collectif et le ménage. Il identifie plusieurs tâches qu'il est possible de faire soi-même pour optimiser les charges : remplacer soi-même des ampoules, faire soi-même les baguettes pour protéger les

angles des murs abimés, peindre soi-même, aller chercher sa convocation auprès de l'agence gestionnaire plutôt que de payer les frais de poste mais aussi entretenir les espaces verts. En décembre 2021, il est ainsi décidé que le contrat d'entretien des espaces verts avec un prestataire professionnel est résilié et que le syndicat des copropriétaires confie « l'entretien des espaces verts aux occupants de la résidence »[726]. Ce projet de gestion des espaces verts à l'initiative d'un copropriétaire, discuté ici entre membres du conseil syndical relève d'un « travail pour l'immeuble », tel que décrit dans l'ouvrage collectif *Vivre en copropriété* (Lefeuvre et al., 2023). Il ne s'agit alors pas d'une activité prescrite par les promoteurs ou le syndic mais d'un engagement des copropriétaires pour leur immeuble.

Ce travail d'entretien et de maintenance des espaces verts, ni planifié ni incité en amont par le promoteur et le syndic, est même perçu plutôt négativement par le syndic professionnel, qui craint un abandon de l'entretien des espaces verts. Ce même syndic avait pourtant encouragé une prise en main partielle par les habitant·es (certaines tâches de maintenance ou délégation de l'entretien uniquement dans trois locaux communs). Outre ce caractère partiel, cet exemple montre que la mise au travail par les professionnels du projet immobilier dans la résidence est d'une certaine nature : elle enjoint une mise en projet, qui pourrait s'apparenter à un travail pour l'immeuble en adéquation avec des ménages de catégorie moyenne et supérieure et non d'un travail pour l'immeuble, tel qu'il est pratiqué par des ménages de catégories plus populaires. De plus, un des enjeux pour les professionnels concernés, notamment syndic mais aussi prestataire accompagnateur, est de garder tout de même la main sur la gestion, pour assurer la permanence de leurs propres intérêts et activités.

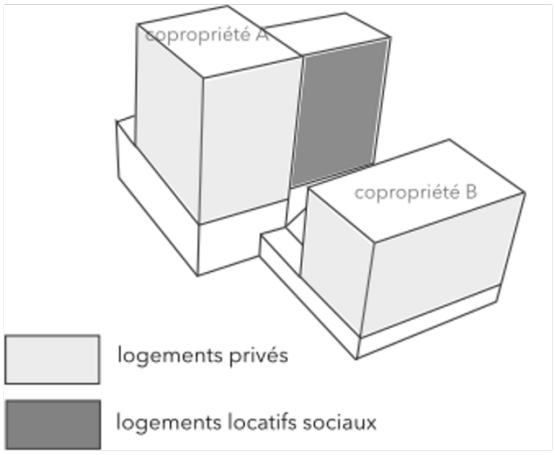
2.2. Dans la résidence Panoramik : un projet collectif autour des salles communes de la résidence à distance du fonctionnement prescrit par le promoteur

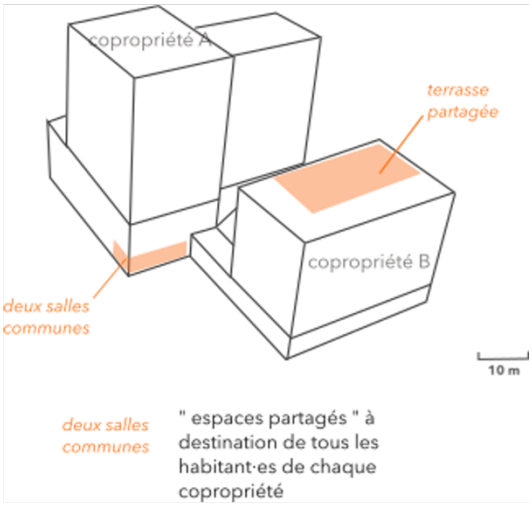
Dans la résidence Panoramik, livrée en 2019, les logements vendus en accession à la propriété sont répartis dans deux copropriétés distinctes : 44 logements dans la copropriété A, qui fait partie d'un immeuble de 11 étages et 27 logements dans la copropriété B, dans un immeuble de 6 étages. Les 33 logements locatifs sociaux du programme sont situés dans un bâtiment indépendant des copropriétés A et B (Figure 8.4.).

Le programme Panoramik comprend des espaces dits « partagés » dans chacune des deux copropriétés : deux salles communes situées au rez-de-chaussée dans la copropriété A et une terrasse partagée sur le toit de la copropriété B. Le promoteur avait prévu initialement que les salles communes soient partagées entre les deux copropriétés, et donc mises à disposition des habitant·es des copropriétés A et B. Il n'a jamais été question en revanche de partager ces espaces à l'échelle de l'intégralité du programme, notamment avec les logements locatifs sociaux localisés dans un autre bâtiment.

[726] Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la copropriété Puzzle, décembre 2021, p. 60.

Figure 8.4. – Programmation résidentielle et « espaces partagés » de la résidence Panoramik, Nantes, 2022 Réalisation : S. Dinh, 2025, Inkscape. Photographies : S. Dinh, 2021 et 2022.





Les salles communes de la copropriété A (avril 2021)

La terrasse partagée de la copropriété B (avril 2021)

Vendus en accession libre à la propriété, les appartements privés ne s'adressent pas à des ménages sous plafonds de ressources, comme dans la résidence Puzzle. Cependant, pour répondre à la demande de l'aménageur de l'Ile de Nantes d'attirer des propriétaires occupants, le promoteur de l'opération, le promoteur national Folignon, a limité les prix de vente des logements de la copropriété A, en particulier ceux des grands logements pour attirer des familles[727]. Le plafonnement du prix de certains logements est assorti d'une clause non spéculative et d'une clause d'occupation pendant au moins cinq ans, ce qui n'a pas été le cas de la copropriété B d'après un copropriétaire interrogé[728].

Cinq entretiens ont été réalisés avec des copropriétaires du programme Panoramik, majoritairement propriétaires dans la copropriété A[729]. Les personnes rencontrées font toutes partie (ou ont fait partie[730]) du groupe de travail consacré aux salles communes[731]. Ces entretiens ont permis de renseigner les propriétés sociales de ces ménages et de dresser un profil général de la composition sociale de la résidence[732]. Parmi les personnes rencontrées qui habitent la copropriété A, Joris G., 30-40 ans, est gestionnaire financier au sein d'une collectivité territoriale ; Monique L., 70-80 ans, est retraitée cadre de la fonction publique territoriale ; Hélène C., 40-50 ans, est cheffe de projet dans un établissement de recherche public et Geoffroy C., 40-50 ans, est ingénieur d'études dans un établissement de recherche public. Au sein du groupe de travail, les professions supérieures du pôle public sont ainsi très représentées. Si une partie accède à la propriété pour la première fois (Hélène C., Joris G.), il s'agit pour Monique L. de son second achat tandis que Geoffroy C. est propriétaire pour la troisième fois. Plusieurs copropriétaires A rencontrés s'étonnent positivement des prix pratiqués par le promoteur au regard de leurs propres capacités financières : Joris G. qualifie son appartement de « limite pas cher »[733]. Geoffroy C., 40-50 ans, est propriétaire d'un grand appartement, en couple avec deux enfants. Il devient propriétaire avec sa femme pour la première fois dans le centre de Nantes à 24 ans, puis ils achètent sur plan dans la partie Est de l'Ile de Nantes quelques années plus tard. Attirés par le confort, la proximité du centre-ville, l'architecture moderne et le quartier, ils sont intéressés par cette partie Ouest de l'Ile

[727] D'après un extrait du compromis de vente entre l'aménageur et le promoteur, en 2016, le prix au mètre carré est fixé à un maximum de 3666 euros par mètre carré, mais peut varier de 4130 euros/m² pour un deux pièces à 3430 euros/m² pour un appartement de cinq pièces.

[728] Entretien avec Geoffroy C., 40-50 ans, ingénieur d'études dans un établissement de recherche public, copropriétaire d'un appartement de 4 pièces dans le bâtiment A du programme Panoramik, en couple avec deux enfants, membre du groupe de travail "salles communes", réalisé en octobre 2022.

[729] Quatre entretiens ont été réalisés avec des copropriétaires de la copropriété A et un avec une copropriétaire de la copropriété B.

[730] Danielle T., copropriétaire dans le bâtiment B, a fait partie du groupe de travail à ses débuts, alors qu'il était encore envisagé de mettre en place un partage des salles entre les copropriétés A et B. Elle est la seule copropriétaire B rencontrée. Une fois la séparation actée entre les salles pour la copropriété A d'une part et la terrasse pour la copropriété B d'autre part (cf. infra), Danielle T. s'est retirée du groupe de travail.

[731] En 2022, le groupe de travail compte 8 membres copropriétaires : quatre femmes et quatre hommes, d'environ 30 à 70 ans. Quatre de ces 8 membres actifs ont été rencontrés.

[732] Dans chaque entretien, une question était spécifiquement posée sur le profil des ménages voisins : âge, composition des ménages, professions. Les réponses, parfois approximatives, fournissent des informations qu'il s'agit de considérer avec une certaine distance critique car uniquement fournie par des ménages propriétaires activement engagés dans les instances de décision (conseil syndical et groupe de travail) de la copropriété.

[733] Il estime le prix d'« à peine 170 000 euros », en 2017, pour une quarantaine de mètres carrés.

de Nantes et revendiquent n'avoir pas envie d'acheter « une maison avec un chien ». En 2016, ils sont conseillés par des amis travaillant pour la SAMOA, qui les encouragent même à acheter spécifiquement dans ce programme, alors qu'ils hésitaient à choisir le programme voisin. Geoffroy C. s'étonne de prix « étonnamment peu chers » : il craignait même que ce soit un mauvais signe avant de comprendre qu'il s'agissait de prix visant à attirer les propriétaires occupants.

Si cela n'est pas visible dans la composition du groupe de travail, le peuplement de la copropriété A se caractériserait par une surreprésentation de jeunes ménages, avec ou sans enfant, d'après les membres du groupe de travail rencontrés. En 2022, la copropriété A compterait une majorité de ménages propriétaires occupants – du fait notamment des clauses d'occupation liées aux prix plafonnés – à l'inverse du bâtiment B destiné aux « investisseurs », d'après les membres du groupe de travail de la copropriété A rencontrés.

Danielle T., enseignante-chercheuse dans un établissement privé, 40-50 ans, en couple avec deux enfants, est la seule copropriétaire interrogée dans la copropriété B. À la recherche d'un appartement disposant d'un extérieur ou d'une maison, après avoir été locataire dans le centre-ville nantais, elle est primo-accédante et choisit d'acheter dans la résidence du fait de sa localisation sur l'Ile de Nantes, de sa grande surface mais aussi des espaces extérieurs importants : plusieurs balcons et une terrasse privative sur le toit de l'immeuble. D'après Danielle T., certain·es de ses voisin·es sont médecins, retraité·es de l'administration publique ou travaillent dans les secteurs de la communication et de l'audiovisuel[734]. Selon elle, il existerait un petit « noyau dur » de ménages familiaux propriétaires occupants, qui habitent les appartements les plus grands, tandis que les appartements plus petits sont davantage habités par des ménages locataires.

2.2.1. S'affranchir des prescriptions du promoteur

Dans le cas de la résidence Panoramik, l'injonction au « partage » se manifeste par des règles de partage des espaces, entre les copropriétés A et B, et le montant financier réservé à l'accompagnement par des professionnels à la création de ces espaces. Ces prescriptions semblent relever d'une incitation à « mettre en projet » les locaux communs conçus ; la dimension participative est en revanche beaucoup moins centrale dans les discours du promoteur, du syndic et des prestataires professionnels que dans le cas de la résidence Puzzle.

S'affranchir des règles de partage prévues pour les « espaces partagés »

Le promoteur du programme Panoramik avait envisagé que les salles communes, situées dans le bâtiment A, soient accessibles aux habitant·es des copropriétés A et B et que la terrasse sur

[734] Entretien avec Danielle T., 40-50 ans, enseignante chercheuse dans un établissement privé, propriétaire d'un grand appartement dans la copropriété B du programme Panoramik, en couple avec deux enfants, réalisé en septembre 2022.

le toit du bâtiment B soit réservée aux habitant·es du bâtiment B. Selon les propos d'une copropriétaire, le promoteur aurait mis en valeur cette différence au moment de la commercialisation de la copropriété B, copropriété dans laquelle les prix n'ont pas été encadrés.

> « En tout cas, cela nous avait été présenté comme ça : la terrasse était réservée aux habitants du bâtiment B. L'idée étant que le bâtiment B, c'est un bâtiment qui est plus petit et donc sur lequel il y avait un côté un peu plus haut de gamme en fait, dans la manière de le vendre en tout cas. Et donc, c'était une sorte de petit plus. »
> Entretien avec Danielle T., 40-50 ans, enseignante chercheuse dans un établissement privé, propriétaire d'un grand appartement dans la copropriété B du programme Panoramik, en couple avec deux enfants, réalisé en septembre 2022.

Ces règles de partage, présentées par le promoteur et le syndic, sont réinterrogées par les copropriétaires. En effet, les copropriétaires du bâtiment A considèrent que la configuration prévue par le promoteur est injuste, car elle n'est pas réciproque : ils devraient ouvrir leurs salles communes aux copropriétaires du bâtiment B, sans avoir en échange le droit d'accéder à la terrasse du bâtiment B. Lors de réunions organisées par le syndic, des problèmes de répartition des charges relatives à l'utilisation des salles ou encore d'accès aux salles *via* les parties communes se posent[735]. Des difficultés juridiques y sont invoquées par les copropriétaires. Le partage de ces salles à des personnes non-habitantes de l'immeuble relèverait d'un « flou dans le règlement de copropriété ». Ces remises en question du fonctionnement prescrit par le promoteur sont entérinées par l'avis d'un consultant géomètre sollicité par le syndic, Nicolas D., fondateur de l'entreprise de conseil Villéo Expertise, qui est aussi intervenu pour conseiller le syndic de la résidence Puzzle. Celui-ci pointe un risque de *non-légalité* du principe de partage inscrit dans le règlement. Selon le syndic et le consultant expert, une des solutions pourrait être alors de créer une association pour contourner ces difficultés juridiques : l'association serait chargée de l'animation, permettrait de disposer d'une personnalité morale et de partager les salles entre les deux bâtiments en toute légalité. La création d'une association est aussi présentée par le syndic et le consultant comme un outil pour pouvoir louer les salles communes – étant donné leur localisation en rez-de-chaussée, et leur visibilité par rapport à l'espace public à travers de grandes baies vitrées :

> « À partir du moment où on crée une association, si on était sur l'idée, on crée une association et ça ne regroupe pas forcément tous les copropriétaires mais on peut gagner des sous avec des activités qu'on organiserait et du coup ce n'est pas grave si on a des charges, on les paye avec ce qu'on génère. Sauf qu'impossible de générer vraiment… de pouvoir vraiment louer les espaces et générer quoi que ce soit, si on n'a pas de toilettes. Impossible de louer la salle pour un cours de boxe, un cours de théâtre ou de chorale externe s'ils n'ont pas accès à des toilettes. »

[735] L'accès aux salles nécessiterait que des personnes extérieures à la copropriété traversent le hall de l'immeuble A et donc pénètrent dans les parties communes – puisque leur entrée ne donne pas directement sur l'espace public.

> Entretien avec Danielle T., 40-50 ans, enseignante chercheuse dans un établissement privé, copropriétaire d'un grand appartement dans le bâtiment B du programme Panoramik, en couple avec deux enfants, réalisé en septembre 2022.

Si la perspective entrepreneuriale de mettre les salles en location émerge immédiatement, elle est aussi rapidement écartée, non par principe mais pour des raisons pratiques : l'absence de sanitaires dans les salles communes. Les copropriétaires présents aux réunions rejettent aussi plus globalement la proposition de création d'une association. Ils et elles estiment qu'une association susciterait des responsabilités et des charges financières supplémentaires, qu'il faudrait y consacrer trop de temps mais aussi qu'elle risquerait de limiter l'accessibilité des espaces, en en attribuant l'usage aux seuls adhérents de l'association. Finalement, le fait de partager les salles ou la terrasse entre les deux bâtiments et le projet de création d'une association sont abandonnés : les habitant·es de la copropriété A bénéficient des salles communes tandis que ceux du bâtiment B disposent de la terrasse.

Ces éléments sont révélateurs du rapport au droit et à l'expertise des copropriétaires impliqués, qui questionnent le fonctionnement prescrit par le promoteur mais aussi les conseils procurés par les professionnels – syndics et consultants. Une salariée du syndic gestionnaire des copropriétés A et B évoque par exemple le fait que certains copropriétaires ont fait appel à des avocats sur le sujet, pour disposer d'une contre-expertise.

S'affranchir de l'accompagnement de prestataires professionnels pour faire soi-même

Outre ces règles de partage, le promoteur du programme a aussi prévu un budget spécifique consacré à l'accompagnement de la gestion des salles communes et de la terrasse ; il revient aux copropriétaires de choisir comment dépenser cette somme. Dans un courrier à l'intention des copropriétaires, le promoteur présente toutefois une liste de prestataires potentiels, comme l'agence Co-echo qui propose une mission de « maitrise d'usage », Le QG de la prairie, qui fournit déjà des services de conciergerie dans d'autres programmes voisins avec des services de proximité et enfin l'association d'agriculture urbaine Votre Parcelle Vivante[736]. Le syndic provisoire Bassemont & Richet encourage également les copropriétaires du bâtiment A à se faire accompagner par l'entreprise de conseil en immobilier Villéo, pour les aider à « structurer » l'utilisation des deux salles communes dont ils disposent.

Si la copropriété B choisit le prestataire Votre Parcelle Vivante, qui propose ses services pour installer des bacs potagers sur la terrasse partagée et organiser des animations et des formations, les copropriétaires du A refusent tout accompagnement. Plusieurs copropriétaires ne voient pas l'utilité d'être accompagnés, et encore moins par le consultant suggéré par le syndic :

[736] Envoyé en janvier 2019, quelques mois avant la livraison du programme, ce courrier du promoteur à destination des acquéreurs vise à préparer la première assemblée générale de copropriété. Il a été fourni par un des copropriétaires interrogés.

« Les dernières réunions, on s'est rendu compte qu'en fait on n'avait plus besoin de lui, puisque qu'il nous avait donné… Enfin on a vu qu'il n'était pas forcément force de propositions, qu'il nous accompagnerait… Nous on s'est dit qu'il pouvait nous accompagner mais que de toute façon, lui, sa prestation elle allait nous siroter [sic] tout notre budget, donc on se retrouverait avec un truc sans argent. Donc on s'est dit bah non, on va prendre nous-mêmes les choses en main. »
Entretien avec Geoffroy C., 40-50 ans, ingénieur d'études dans un établissement de recherche public, propriétaire d'un grand appartement dans la copropriété A du programme Panoramik, en couple avec deux enfants, membre du groupe de travail "salles communes", réalisé en octobre 2022

Une autre copropriétaire, Hélène C., 40-50 ans, cheffe de projet dans un établissement de recherche public, propriétaire seule d'un appartement dans la copropriété A, souligne également qu'elle n'a pas besoin d'une assistance extérieure pour faire une association : il s'agit selon elle d'une démarche très simple qu'elle réalise fréquemment dans le cadre de son activité professionnelle. De plus, le recours au consultant aurait signifié consacrer la quasi-intégralité de la somme laissée par le promoteur à cette unique prestation. Refuser l'accompagnement leur permet de récupérer l'enveloppe financière du promoteur et de « prendre les choses en main » selon les termes de Geoffroy C., 40-50 ans, ingénieur d'études dans un établissement de recherche public. Ainsi, les copropriétaires A s'affranchissent doublement des prescriptions du promoteur : des règles de partage avec le bâtiment B qui impliquent l'ouverture de leurs salles communes et de l'accompagnement professionnel prévu. Du fait de ce choix, les copropriétaires disposent d'une « cagnotte » de l'ordre de 3800 euros[737], qui peut être utilisée pour les salles communes, selon leur souhait.

La mise à disposition de ce budget est un facteur déclencheur de la constitution d'un groupe de travail au sein de la copropriété A, dont l'objectif est de définir les fonctions des salles communes de la résidence, leurs modalités d'utilisation mais également leur aménagement et équipement intérieurs en mobilisant la « cagnotte du promoteur ».

2.2.2. L'aménagement des salles communes : une mise en projet de la copropriété ?

Si le groupe de travail consacré à l'aménagement des salles est qualifié de « pseudo conseil syndical » par Geoffroy C., ce dernier distingue nettement engagement au sein du groupe de travail et conseil syndical. Il apprécie le fait de participer au groupe de travail sur les salles communes mais n'envisagerait aucunement de s'engager dans le conseil syndical, qu'il réserve aux « gens qui aiment bien gérer ». Hélène C., membre très active du groupe de travail, est la seule à faire

[737] Il n'a jamais été question d'utiliser ce montant pour couvrir un temps les charges de copropriété : la discussion n'a pas émergé et dans les discours des professionnels comme des habitant·es, l'enveloppe financière est dédiée aux salles communes.

également partie du conseil syndical de la copropriété[738]. Du fait de cette double appartenance, Hélène C. « donne le rythme », selon ses termes, pour que les temporalités du groupe de travail correspondent à celles de la copropriété : elle fixe les échéances, réalise les comptes rendus, identifie des « to-do listes » pour chacun·e, anime les réunions. Le groupe se rencontre régulièrement et s'appuie sur plusieurs outils numériques - une adresse électronique spécifique et un espace de stockage en ligne[739]. Les principes de fonctionnement du groupe de travail s'inscrivent ainsi en adéquation étroite avec la logique de la copropriété. Il ne s'agit en aucun cas de remettre en cause certains principes – comme dans certaines copropriétés participatives où l'association permet d'intégrer les locataires à la prise de décision – mais de prolonger et traduire la logique de la copropriété dans le projet d'aménagement des salles. Ainsi, dans les questionnaires envoyés aux habitant·es de l'immeuble (cf. *infra*), la participation au vote dans les sondages est comptabilisée au « prorata des tantièmes de copropriété » de chaque appartement : « C'est ça la justice » énonce Geoffroy C., lui-même propriétaire d'un grand appartement au sein de la copropriété. Les membres du groupe veillent aussi à ce que les actions menées soient en accord avec les règles de la copropriété, qui participent à fixer ce qui est juste, et qui dominent.

L'intégration des locataires à la réflexion n'est pas éludée ; il est ainsi décidé qu'une réponse au sondage par appartement serait comptabilisée et que le vote pourrait être effectué soit par le ménage locataire soit par le ménage bailleur. Dans les faits, ce sont presque exclusivement des propriétaires qui y répondent.

Décider collectivement de l'usage et des modalités d'utilisation des salles communes

Au moment où le promoteur a présenté son offre à la SAMOA (cf. chapitre 4), les salles communes étaient affichées comme étant une « ludothèque » et un atelier de bricolage. Leurs fonctions demeurent finalement non-définies : aucun aménagement spécifique n'est effectué en ce sens. Les seules caractéristiques de conception qui contraignent les usages des salles sont l'absence de sanitaires – ce qui exclut *a priori* de les ouvrir au public ou d'en faire des établissements recevant du public (ERP)[740] – et la pose de parquet au sol dans les deux salles – ce qui écarte d'office le projet d'atelier de bricolage pour les copropriétaires.

Dans un premier temps, le groupe de travail concentre son intervention sur la définition « d'usages » pour les deux salles communes, en concertation avec le reste des habitant·es de l'immeuble. Un premier questionnaire est envoyé en 2021 pour déterminer les préférences des

738 Celui-ci est composé de quatre copropriétaires : deux hommes (environ 40 ans et environ 60 ans) ; et deux femmes (environ 30 ans et environ 40 ans).

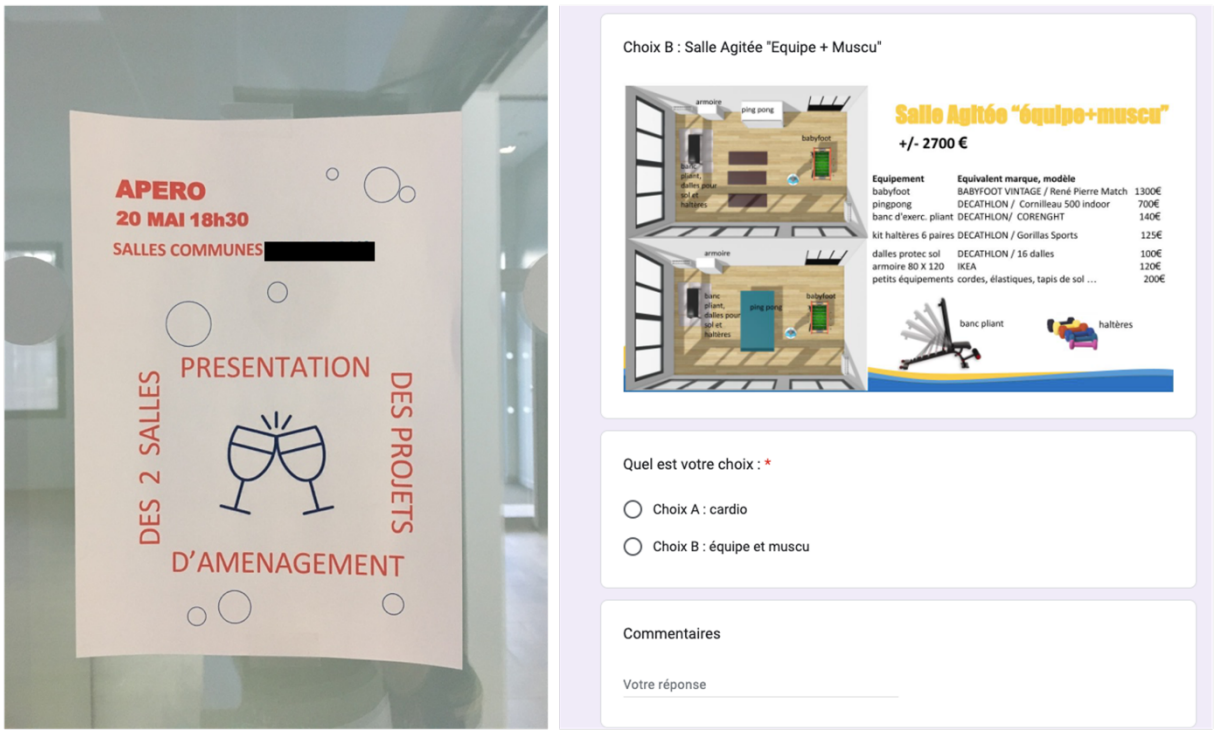
739 Sur celui-ci, plusieurs documents ont été élaborés et compilés : liste des appartements du bâtiment avec les coordonnées des propriétaires et des occupants, liste des usages et équipements potentiels à acheter avec la cagnotte du promoteur, des devis auprès magasins pour l'achat d'équipements sportifs, deux questionnaires – un premier sur les usages potentiels des salles et un second sur le choix des équipements et de l'aménagement définitif des salles.

740 Un ERP est une désignation juridique qui renvoie aux locaux dans lesquels sont admises des personnes, librement ou moyennant une rétribution ou une participation sous réserve du respect de normes de sécurité (incendie, entretien, accessibilité aux personnes à mobilité réduite…).

habitant·es. Ils et elles sont invité·es à choisir parmi plusieurs destinations possibles pour les deux salles[741] : « Espace ludothèque », « espace de lecture et d'échanges culturels », « espace de vie et d'échanges collectifs (entre voisins) », « espace détente et relaxation (yoga, sophro, méditation…) », « espace projection vidéo (cinémathèque) », « espace pour des activités physiques (avec équipements sportifs) »[742]. Par ailleurs, les habitant·es sont aussi interrogé·es sur leur intérêt pour des « activités organisées » au sein de l'immeuble : « des soirées jeux des tournois (baby-foot, billard, ping-pong), des apéros, des séances de yoga, gym, autres… »[743]. Enfin, le questionnaire comprend une dernière partie sur l'utilisation de l'enveloppe financière du promoteur destinée à l'équipement des salles. Sur 44 ménages au total dans la copropriété, le questionnaire récolte 27 réponses, en grande majorité celles de propriétaires occupants (seulement deux locataires ont répondu). Les résultats de ce premier questionnaire sont analysés par les membres du groupe de travail et restitués lors d'une « réunion salles communes – fête des voisins » en mai 2022 (Figure 8.5.). Le groupe de travail propose l'aménagement suivant : une salle dite calme et une salle dite agitée, qui concentrerait les équipements sportifs puisque ces derniers ont fait l'unanimité dans les sondages effectués.

741 Ces propositions ont émergé à la suite d'une première rencontre où des idées ont été formulées sur des *post-it*.
742 Extrait du questionnaire envoyé en 2021, fourni par un des copropriétaires interrogés.
743 Ils sont aussi interrogés quant à leur intérêt pour des activités organisées : pour chaque activité, les habitant·es sont invités à répondre s'ils ne sont « pas intéressés » ; « pourquoi pas » ; « intéressés », ou « super motivés ». Ce sont les apéros et les séances de yoga, gym qui concentrent le plus de réponses positives. A la question « quelles activités organisées vous motiveraient le plus ? » ; les sept réponses données sont relativement disparates : soirée jeux de société ; yoga et salle de sport pour les adultes, partage de jouets et activités manuelles pour les enfants ; baby-foot et ping-pong ; soirée de projection de films ; séances de yoga ; séances de sport et enfin « partage de gentillesse ».

Figure 8.5. – Un apéro-présentation du choix d'aménagement des deux salles, photographie personnelle, mai 2022 ; questionnaire portant sur l'équipement détaillé des salles, extrait du questionnaire administré en ligne, juin 2022.



Après cette réunion qui a confirmé la proposition du groupe de travail, un second questionnaire, qui récolte 41 réponses dont trois de la part de locataires, porte plus spécifiquement sur l'équipement matériel des deux salles et en particulier le choix des équipements sportifs, qui vont *a priori* représenter la majorité des dépenses de l'enveloppe financière. Les habitant·es doivent alors indiquer une préférence entre deux choix d'aménagements, assortis d'images de synthèse et d'une liste détaillée des achats prévus : une salle davantage orientée vers des activités « cardio » ou une seconde option, une salle « équipe et muscu » (Figure 8.5.). Si l'équipement diffère légèrement, toutes les options signifient que l'intégralité de l'enveloppe financière sera dépensée ; lors de la réunion de mai 2022 il est même question que les habitant·es participent en plus de l'enveloppe disponible, pour permettre le meilleur aménagement possible des salles. Cette option est finalement repoussée. À la suite de ces différents questionnaires, les membres du groupe de travail préparent l'assemblée générale de la copropriété pour soumettre au vote une résolution portant sur l'utilisation du « budget promoteur » et pour pouvoir ainsi engager les dépenses d'aménagement.

En parallèle de cette démarche sur les usages et l'aménagement des salles, une réflexion est menée par le groupe de travail sur les modalités d'utilisation des salles. La possibilité de pouvoir réserver et donc privatiser les salles est interrogée. Selon Hélène C., qui a déjà vécu à l'étranger dans des résidences avec des salles communes réservables, le fait de pouvoir privatiser les salles irait toutefois à l'encontre de « l'esprit des salles » et de l'idée sous-jacente des promoteurs et concepteurs de la résidence de faire se rencontrer les habitant·es.

> « Première chose : est-ce qu'on privatise l'accès ? C'est à dire que si on veut utiliser les salles, on réserve, et puis on dispose de la salle pour nous tous seuls ou les gens qui sont avec nous. Alors, au début, on était partis là-dessus parce que moi je connaissais un modèle de fonctionnement comme ça, mais qui est québécois. Rien à voir avec le cas français. Je me suis dit "c'est une manière aussi de réserver la salle si on a une fête de famille…" Et puis après, il y a un des membres de notre groupe de travail qui a dit : "Oui mais on dévoie un peu l'esprit des salles parce que ce sont des salles communes ; l'idée, c'est de rassembler les gens". Effectivement, ça faisait vraiment sens. Donc on s'est dit : "Alors on va partir exactement dans l'opposé : interdiction de privatiser". Et quand on utilise les salles, on s'est entendus que d'autres peuvent rentrer dans la salle et se joindre à nous. Et c'est beaucoup plus... Je pense que c'est beaucoup plus respecter l'idée qui est derrière la salle parce que si on privatise, en fait il n'y a pas de mélange. Il n'y a pas de partage. Oui, il peut y en avoir. Ça peut être quelqu'un qui privatise qui dit "Je fais une soirée - je ne sais pas… Babyfoot et vient qui veut". Mais le fait de ne pas privatiser, c'est encore plus… Ça invite encore plus au partage. Donc on est parti sur cette idée-là ».
> Entretien avec Hélène C., 40-50 ans, cheffe de projet dans un établissement de recherche public, copropriétaire seule d'un appartement dans le bâtiment A du programme Panoramik, membre du groupe de travail "salles communes" et du conseil syndical, réalisé en avril 2022.

Les copropriétaires décident donc d'exclure la possibilité de privatiser l'usage des salles. Ces discussions aboutissent à l'élaboration d'une « charte d'utilisation partagée des salles communes », élaborée par le groupe de travail, qui stipule ainsi que « les salles ne peuvent pas être privatisées ». Il ne s'agit pas d'une charte des valeurs des habitant·es (cf. chapitre 7) mais d'un document qui ne concerne que les règles d'utilisation[744] des deux salles communes, qui répondent, selon Hélène C., à un principe de « bon sens ». Cette charte est présentée aux autres habitant·es présents lors de la réunion consacrée aux salles communes en mai 2022 et ne rencontre aucune objection.

« L'idée de salles » : un support pour susciter une sociabilité de voisinage

Si les membres du groupe de travail consacrent du temps à l'organisation des réunions, la préparation et l'analyse des questionnaires, ces temps de travail sont aussi perçus comme conviviaux : ils permettent de se connaître et d'entretenir une sociabilité de voisinage :

> « Ouais, c'est un moment de travail, ouais c'est ça. Honnêtement Hélène C., elle aime bien faire des réunions, on apprécie y aller. Des fois, on se dit qu'on est surtout là pour se voir,

[744] La charte précise aussi des règles d'utilisation à destination des occupants, propriétaires et locataires : ne pas y fumer, ne pas y stocker des choses, se tenir responsable des personnes invitées, ranger après utilisation, verrouiller la porte, etc. Tout dysfonctionnement ou dégât mais aussi toutes « envies et propositions de réaménagement des salles » doivent être adressés par mail au groupe de travail.

plus que pour avancer. On n'a pas – enfin, objectivement – on n'avance pas forcément. Ce n'est pas tout le temps hyper productif. Mais ça, c'est toujours intéressant de se voir. »
Entretien avec Joris G., 30-40 ans, gestionnaire financier au sein d'une collectivité territoriale, propriétaire primo-accédant et copropriétaire en couple d'un appartement dans le bâtiment A du programme Panoramik, membre du groupe de travail "salles communes", réalisé en septembre 2022.

Cet objectif de sociabilité de voisinage, entre membres du groupe de travail, est aussi défendu à l'échelle de tout l'immeuble. Geoffroy C. mentionne explicitement l'objectif initial des professionnels de la production urbaine de « création de lien social », qui serait à l'origine de la conception des salles communes :

« Non mais comme quoi aussi, bien connaître les gens, c'est la clé en fait pour réussir ce genre de projet, d'espaces partagés ou d'espaces communs, quoi. Donc en conclusion, je pense qu'avant même d'utiliser ces salles, l'idée de salles, ça a déjà un intérêt, quoi. Puisque ça te force à te… Et pour reboucler avec le projet en lui-même de départ qui est lié aux aménageurs et à la SAMOA, c'est l'objectif même de ces espaces communs, c'est de créer du lien social. »
Entretien avec Geoffroy C., 40-50 ans, ingénieur d'études dans un établissement de recherche public, réalisé en octobre 2022.

Ce copropriétaire, 40-50 ans, ingénieur d'études dans un établissement de recherche public, occupe une position sociale proche de celles des salarié·es de l'aménageur nantais et en connaît par ailleurs certain·es personnellement. Pour Geoffroy C., le groupe de travail est une instance qui lui permet de valoriser et de réutiliser certaines de ses compétences professionnelles (animation de groupes de travail, réflexion collaborative en utilisant des outils, gestion de groupes, dialogue et capacité de débats). Il défend un objectif de « création de lien social » au sein de la copropriété, qui supplante selon lui l'objectif d'utilisation effective des salles. Geoffroy C. invite les autres membres du groupe de travail à ne pas donner leur propre avis – sur l'usage, l'aménagement ou les modalités de fonctionnement des salles – mais à s'assurer que les choix faits au sein du groupe répondent aux préférences d'une majorité des ménages occupants. Il les enjoint donc à endosser un rôle de défense de l'intérêt de l'ensemble des habitant·es de la copropriété, plus que de leurs intérêts privés :

« En fait, moi… [Il soupire]. Alors les trucs baby-foot, machin, je n'en ai vraiment rien à secouer quoi. Ce qui m'intéressait le plus à la limite, c'était peut-être l'espace de vie, un lieu où on peut discuter, jouer aux cartes, boire une bière ou aller faire du billard. Sauf que [il imite la voix d'une autre personne] "Billard ? Ah non gnia gnia gnia, le tapis va se déchirer". Bon okay… » [d'un air dépité]. Bon, le ping-pong, pourquoi pas mais… [il souffle]. Moi, ce qui m'intéressait, c'était plus… Ce n'était pas forcément les activités et les gadgets qu'on allait y apporter en fait. Enfin les gadgets… Dans l'idée, c'était de faire en sorte que… Trouver l'astuce pour qu'en fait ça attire un maximum de monde, donc en fait… Et je pense que ça a été bien mené. Je leur ai dit [aux autres membres du groupe de

travail] : "Attention !" – parce que très vite, les gens parlaient pour eux. Je leur disais : "non, non, non, non ! Nous, on est là… On est neutre en fait. Tu ne donnes pas ton avis sur ce qu'on propose" ».
Entretien avec Geoffroy C., 40-50 ans, ingénieur d'études dans un établissement de recherche public, propriétaire d'un grand appartement dans la copropriété A du programme Panoramik, en couple avec deux enfants, membre du groupe de travail "salles communes", réalisé en octobre 2022

Comme d'autres membres du groupe de travail, Geoffroy C. investit cette instance collective sans prévoir nécessairement d'utiliser les salles communes par la suite.

Les copropriétaires du bâtiment A s'affranchissent des prescriptions des professionnels : règles de partage avec le bâtiment B ou encore accompagnement par un prestataire professionnel. Le partage des salles communes avec habitant·es du bâtiment B est ainsi refusé. À l'inverse, le partage est érigé en principe primordial par et pour les habitant·es du bâtiment A puisque la privatisation des salles y est interdite. Par cette interdiction de la privatisation, il s'agit en effet, selon les termes d'Hélène C., de davantage « inciter au partage »[745].

Si les copropriétaires du bâtiment A contournent certaines prescriptions du promoteur, ils s'inscrivent pleinement dans un travail de mise en projet de la copropriété, à leur initiative. Une partie de copropriétaires mobilisés souhaite (re)prendre en main la copropriété en résistant au travail prescrit et en y substituant d'autres modalités de mise en projet. Ainsi, émerge un projet collectif pour l'immeuble *par* et *pour* une partie des copropriétaires. Les espaces communs font l'objet d'une gestion de projet, circonscrite et temporaire, dans une résidence qui comprend notamment des ménages issus des classes moyennes supérieures, qui n'envisagent pas ces espaces comme des ressources génératrices de revenus locatifs mais comme les supports d'un projet collectif de voisinage. Le temps consacré au groupe de travail, aux réunions de travail entre voisins, n'est pas perçu par les copropriétaires rencontrés comme du travail contraint. C'est au contraire un moyen de faciliter l'interconnaissance entre voisins mais aussi de bénéficier d'une reconnaissance sociale symbolique. Le refus du recours à des prestataires accompagnateurs ne vise pas prioritairement à limiter les charges mais permet de maîtriser l'argent destiné à ces prestations. Dans le contexte d'une résidence de taille moyenne, qui semble présenter une relative homogénéité sociale et comptant une forte proportion de propriétaires occupants, un projet collectif est engagé autour des salles communes, par les copropriétaires et pour les copropriétaires, c'est-à-dire ne concernant plus l'intégralité des habitant·es. Geoffroy C. a conscience des limites de ce projet collectif puisque tous les copropriétaires et tous les habitant·es de l'immeuble ne sont pas mobilisés dans une démarche : il estime à 10 à 20% la part de copropriétaires mobilisés alors qu'une partie voire une majorité d'entre eux ne viendra peut-être jamais. Si l'objectif affiché par les membres du

[745] Entretien avec Hélène C., 40-50 ans, cheffe de projet dans un établissement de recherche public, copropriétaire seule d'un appartement dans le bâtiment A du programme Panoramik, membre du groupe de travail "salles communes" et du conseil syndical, réalisé en avril 2022.

groupe de travail est de « toucher tout le monde », les activités organisées et l'enveloppe financière dépensée sont *a priori* consacrées à une amélioration de la sociabilité de voisinage de copropriétaires d'ores et déjà mobilisé·es.

2.3. Dans le programme Metropolia : des habitant·es client·es insatisfait·es ?

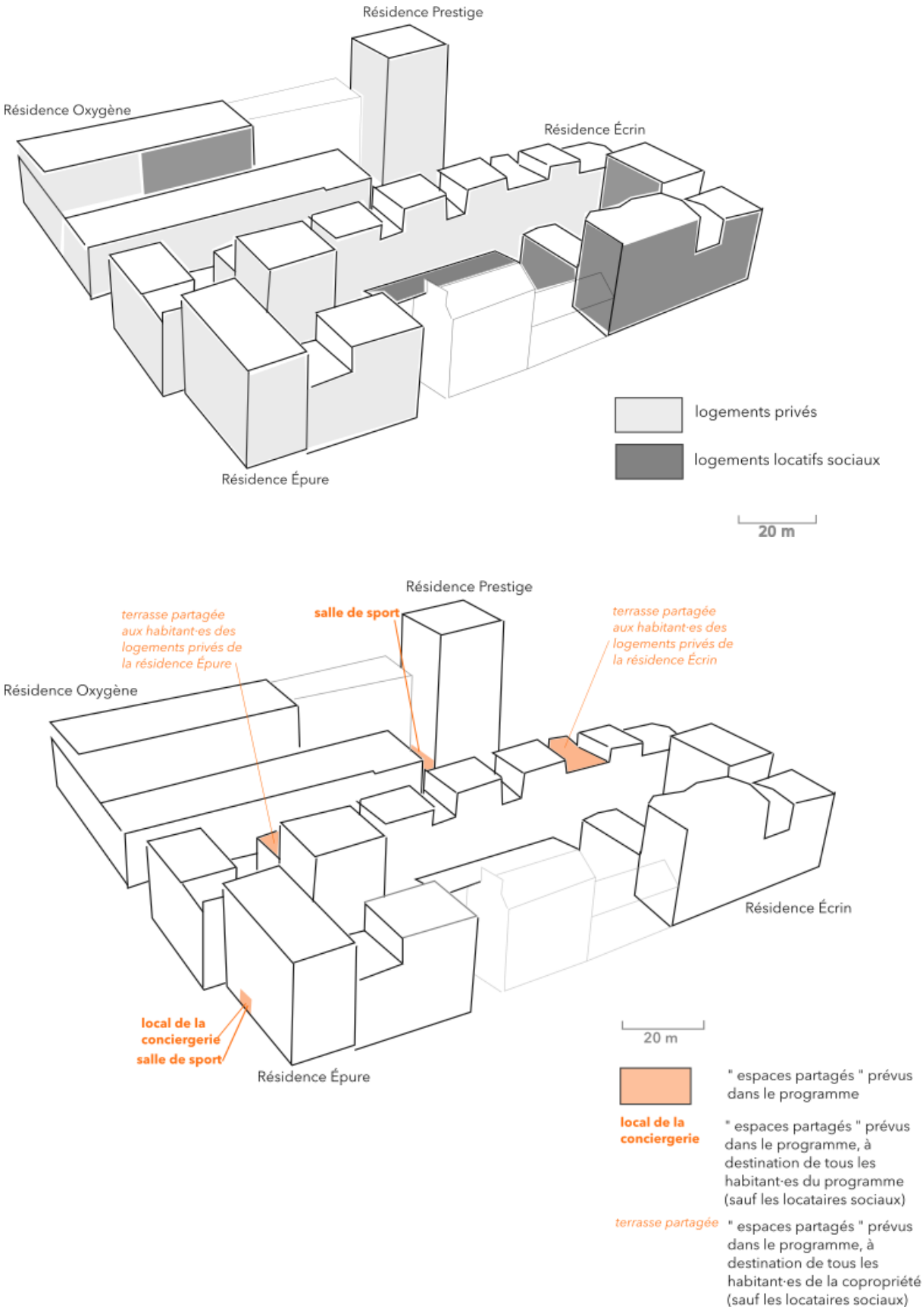
Comprenant presque 500 logements, l'opération immobilière Metropolia s'étend sur plusieurs îlots. Elle est composée de quatre copropriétés distinctes, séparées par des voies publiques. Deux copropriétés, Écrin (124 logements) et Oxygène (72 logements), se caractérisent par une mixité des statuts d'occupation, entre logements en accession libre, logements locatifs intermédiaires et logements locatifs sociaux[746]. Les deux autres copropriétés, Prestige (66 logements) et Épure (101 logements), n'intègrent pas de logements locatifs sociaux (Figure 8.6., *infra*).

À l'échelle du programme entier, le promoteur immobilier conçoit de nombreux espaces et services prévus pour être « partagés ». Le périmètre de partage varie selon les dispositifs : deux salles de sport et un local destiné à accueillir des services de conciergerie à destination des occupant·es des logements privés de tout l'ensemble immobilier Metropolia ; deux terrasses destinées à être partagées au niveau des résidences concernées (une dans la résidence Écrin, une dans la résidence Épure). Les locataires sociaux ne bénéficient d'aucun de ces espaces et services, exclusion justifiée par le promoteur par le fait que le bailleur social n'a pas souhaité contribuer au financement supplémentaire induit par ces espaces et ces services, lors du montage du programme[747]. Les espaces et services destinés aux occupant·es des différentes copropriétés (à l'exception des locataires sociaux) sont gérés par une association syndicale libre (ASL) de quartier : l'ASL Metropolia. L'exploitation des espaces et services est planifiée en amont de la livraison par le promoteur : ce dernier prévoit qu'un contrat entre l'ASL de gestion et un prestataire de service, l'entreprise Le QG de la prairie, soit signé lors de la première assemblée générale de l'ASL, en juillet 2019. Ainsi, des prestataires professionnels - dont une concierge - sont mobilisés pour fournir des services aux habitant·es des logements privés, en plus de la gestion immobilière courante assurée par des syndics professionnels, et « animer » les résidences. Les habitant·es concerné·es sont incité·es à co-produire cette offre de services et à la consommer.

[746] Les 124 logements de la copropriété Écrin se décomposent en 44 logements vendus en accession libre, 18 logements locatifs intermédiaires, et 65 logements sociaux (PLUS et PLAI). La copropriété Oxygène est également mixte du point de vue des statuts résidentiels : elle compte 23 logements locatifs sociaux en PLUS/PLAI, 34 logements en accession libre et 15 logements locatifs intermédiaires (PLS et autres). Elle jouxte une résidence étudiante de presque 150 studios qui fait partie de l'opération immobilière mais pas de la copropriété.

[747] Entretien avec Denis G., 60-70 ans, retraité cadre de la fonction publique, propriétaire en couple d'un grand appartement dans la copropriété Oxygène, président du conseil syndical du programme Oxygène et membre du conseil syndical de l'ASL Metropolia, réalisé en mars 2022.

Figure 8.6. – Programmation résidentielle et « espaces partagés » du programme Metropolia, Nantes, 2022. Réalisation : S. Dinh, 2025, Inkscape. Photographies : S. Dinh, 2021 et 2022.



La résidence Prestige et son hall qui permet d'accéder à une des salles de sport du programme (février 2022)

La terrasse partagée de la résidence Écrin (juillet 2022)

Le local consacré à la conciergerie du programme Metropolia et le hall intégrant des casiers connectés, qui jouxte le local alors vide (février 2022)

Des informations sur la composition sociale du programme Métropolia ont été récoltées partiellement à travers un entretien avec Céleste M., 20-30 ans, salariée du QG de la Prairie et anciennement concierge du programme en 2021 et *via* deux entretiens avec des copropriétaires engagés dans la gestion de leur copropriété et de l'ASL Metropolia : Denis G., président du conseil

syndical du programme Oxygène et membre du conseil syndical de l'ASL Metropolia et Romain S., président du conseil syndical et membre du conseil syndical de l'ASL Metropolia. D'après la concierge de Metropolia, en 2021, le programme compte peu de propriétaires occupants et une majorité de propriétaires bailleurs. Concierge du programme pendant quelques mois, elle remarque une fréquence élevée de déménagements dans les résidences[748]. Cela rejoint les constats de Denis G. à propos de la copropriété Oxygène et de Romain S. pour Écrin : selon eux, il n'y aurait qu'une part minoritaire de propriétaires occupants – Romain S. l'estime à moins de 10% de la quarantaine de logements libres de la copropriété – et de nombreux ménages locataires (étudiant·es et jeunes couples), qui occupent des logements de petite taille aux loyers élevés.

Nous ne disposons que de très peu d'informations sur le profil social des quatre résidences qui composent le programme Métropolia. Même si les propriétés sociales des deux interrogés ne sont *a priori* pas représentatives de celles des autres habitant·es puisque ce sont des copropriétaires occupants, il semble que le programme comprenne une partie de ménages appartenant aux catégories socioprofessionnelles intermédiaires et supérieures. La quasi-totalité des logements en accession à la propriété ont été vendus en accession libre à la propriété[749], sans encadrement des prix immobiliers et, d'après les deux copropriétaires interrogés, les loyers sont élevés. Denis G., 60-70 ans, est retraité cadre de la fonction publique. Après avoir travaillé en région parisienne, il achète un appartement sur plan avec sa femme. Il s'agit de leur troisième achat, après qu'ils aient été notamment propriétaires d'une maison en région parisienne. Romain S., 30-40 ans, est ingénieur en traitement de données dans le secteur privé, en couple avec un enfant, copropriétaire d'un appartement dans la copropriété Écrin. D'après Romain S., les autres présidents des conseils syndicaux des copropriétés Prestige et Épure sont aussi d'« anciens Parisiens », comme lui et comme Denis G ; un autre membre du conseil syndical de la copropriété Écrin est architecte-paysagiste. Ayant fait ses études à Nantes à la fin des années 2000, Romain S. considère à l'époque que l'Ile de Nantes, « c'est la zone ». Des années plus tard, après avoir habité dans un autre secteur de l'Ile de Nantes et apprécié « l'ambiance famille », il décide avec sa compagne d'acheter sur l'Ile.

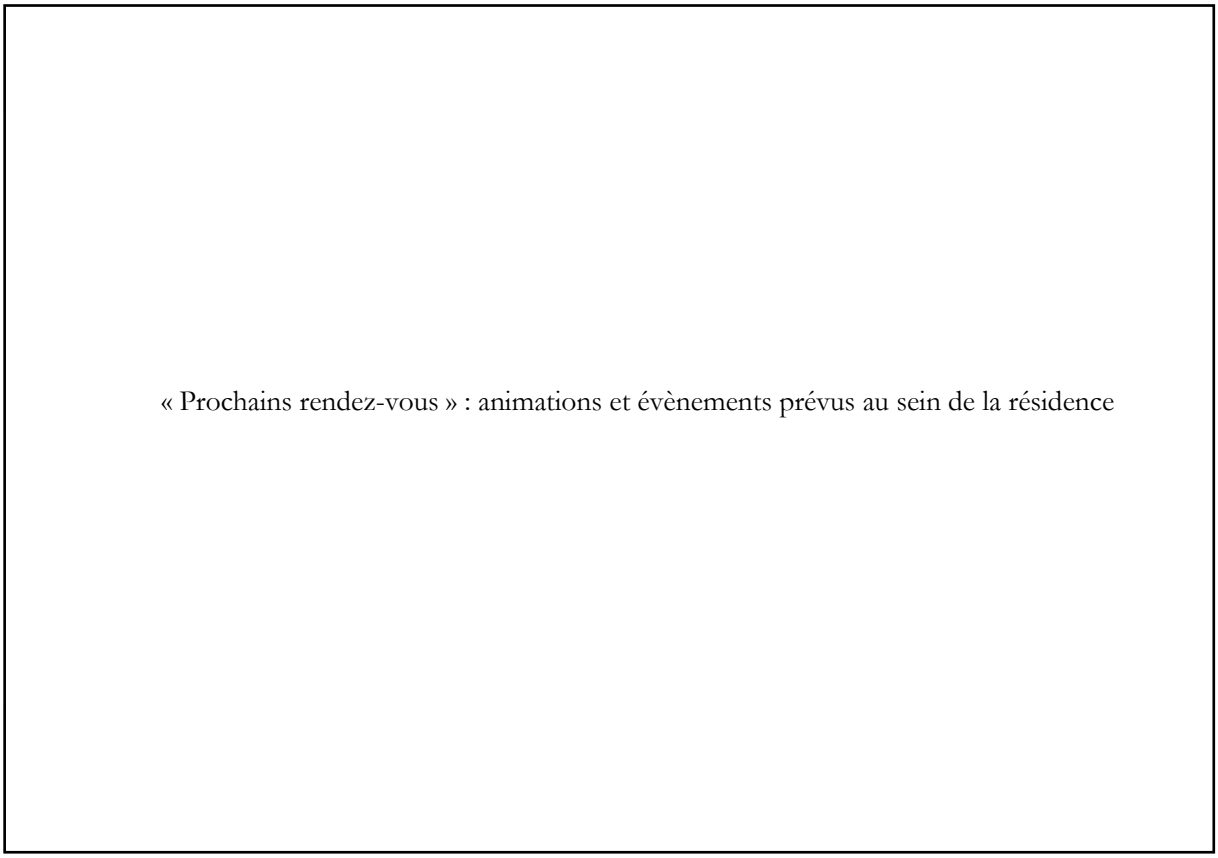
2.3.1. Des services pour « faciliter le quotidien des habitant·es » de Metropolia : critiques et remise en cause du travail du consommateur ?

De juillet 2019 à juillet 2021, l'entreprise Le QG de la prairie est prestataire de services de l'ASL. Ses missions, inscrites dans le contrat de prestations signé par l'ASL Metropolia[750], sont les suivantes : « les services pour faciliter le quotidien des habitants » (pressing, retouche, clés, cordonnerie, coiffeur, teinture via des prestataires extérieurs, utilisation de la e-conciergerie portée par un prestataire extérieur ; service de dépôt de clé) ; « les animations pour créer du

748 Entretien avec Céleste M., salariée du QG de la Prairie, réalisé en février 2022.
749 Hormis 15 logements dans la copropriété Épure vendus en accession sociale à la propriété, tous les autres logements du programme ont été vendus en accession libre à la propriété.
750 Contrat de prestations, Le QG de la prairie, mai 2019, 13 p. Le contrat de prestations est signé entre l'ASL Metropolia et l'entreprise Le QG de la prairie. Il précise les conditions de la contractualisation et la description des prestations.

lien » (« évènements dédiés aux habitant·es bénéficiaires » ; « cartes blanches habitant·es bénéficiaires » ; « communication dédiée aux bénéficiaires ») et « la médiation et le relais d'information » (entre les habitant·es et les syndics, la ville de Nantes, la SAMOA).

Figure 8.7. – Le programme d'animations de la conciergerie, pour la résidence Metropolia, 2021, documents diffusés par Le QG de la Prairie.



Ces missions sont réalisées par une salariée, au titre de sa fonction de « concierge ». Cette dernière est présente sur site, dans le local consacré aux services de conciergerie, trois fois par semaine. Son rôle est alors d'organiser des animations collectives (soirée de jeux en ligne, concours de décorations de Noël…), de fournir des services (dépôt de pain, réception de panier de légumes, réception de colis ou de clés, fourniture de sacs pour le tri sélectif, impressions), de communiquer autour des services et autres activités organisées (production d'affiches, de flyers, gestion des réseaux sociaux), d'encourager les relations de voisinage *via* la création de groupes WhatsApp par copropriété et de groupes WhatsApp thématiques (jardinage, sport, vide-dressing ou vide-grenier) (Figure 8.7.). D'après Céleste M., concierge en 2021[751], ce sont souvent les mêmes ménages qui participent aux activités. Elle compte une dizaine d'utilisateurs et d'utilisatrices régulier·es – des familles de ménages trentenaires et des personnes seules – et une quarantaine de « bénéficiaires » au total, sur 265 logements soit environ 500 habitant·es potentiellement concerné·es.

[751] Entretien avec Céleste M., salariée du QG de la Prairie et concierge du programme Metropolia en 2021, réalisé en février 2022.

Le travail d'animation, pris en charge par les habitant·es dans la résidence Puzzle, est ici délégué à un prestataire de service. Si les « bénéficiaires » des copropriétés concernées sont incités ponctuellement à proposer des évènements, ils sont surtout enjoints à venir participer aux activités organisées par Le QG de la prairie et à consommer les services intégrés d'office dans leurs charges d'ASL et fournis par le prestataire (cf. chapitre 7).

Une critique des dispositifs juridiques et économiques prévus par le promoteur par les membres du bureau de l'ASL

Rapidement, certains copropriétaires du programme Metropolia manifestent leur insatisfaction par rapport aux services proposés. Ces revendications sont en particulier portées par les membres du bureau de l'ASL[752], composé des quatre présidents des conseils syndicaux des copropriétés du programme. Ces derniers pointent plusieurs difficultés rencontrées dans le fonctionnement et les prestations de services fournies par le QG de la prairie.

D'abord, ils critiquent le manque de transparence autour de la contractualisation entre l'ASL et Le QG de la prairie. L'entreprise a été désignée par le promoteur avant l'arrivée des acquéreurs et ces derniers n'ont pas été consultés sur le choix du prestataire. Cette méfiance est alimentée par les difficultés de l'entreprise dans d'autres de ses missions[753] mais aussi par la lecture des statuts juridiques de l'ASL :

> « Je ne vais pas rentrer dans la réflexion sur les statuts de l'ASL, parce qu'alors là ce n'est pas 1h que vous allez avoir avec moi, mais… [Rires]. J'ai rarement vu des statuts aussi bien ficelés pour vous empêcher de faire quoi que ce soit. Voilà, et en particulier d'en sortir. »
> Entretien avec Denis G., 60-70 ans, retraité cadre de la fonction publique, propriétaire en couple d'un grand appartement dans la copropriété Oxygène, président du conseil syndical de la copropriété Oxygène et membre du conseil syndical de l'ASL Metropolia, réalisé en mars 2022

Denis G. dénonce l'opacité des statuts de l'ASL et le caractère contraignant des règles qu'ils imposent. En accord avec Denis G., les membres du bureau de l'ASL Metropolia déplorent également le surcoût engendré par ces services, qui se répercute sur les charges immobilières de l'ASL (cf. chapitre 7). Si des promoteurs payent entièrement les services résidentiels prévus pendant une durée déterminée[754], le promoteur de l'opération a décidé de financer la moitié du budget des services de conciergerie, pendant deux ans. Ce budget correspond à un montant annuel de 60 000 euros, soit 30 000 euros par an à la charge des copropriétaires. Le montant payé par chaque ménage

752 L'administration de l'ASL est prise en charge par un syndic professionnel et le bureau de l'ASL.
753 Le QG de la prairie intervient également dans un programme immobilier voisin ; les membres du bureau de l'ASL ont eu connaissance de l'échec de l'intervention de l'entreprise dans cette résidence.
754 Les promoteurs peuvent entièrement financer des services, qui sont alors présentés comme « gratuits » ou « offerts », c'est-à-dire qu'ils ne sont alors pas payés en plus mais compris dans le prix d'achat, puis compter sur la satisfaction et l'engagement des habitant·es dans la consommation pour qu'ils et elles pérennisent ensuite ces services. Une autre stratégie est de demander aux habitant·es de payer une partie des services, tandis que le reste est pris en charge par le promoteur, afin que les copropriétaires prennent conscience du coût des services.

dépend ensuite de la répartition des tantièmes et donc de la taille des lots. Pour Denis G. et son épouse, propriétaires d'un grand appartement, les charges d'ASL, qui intègrent le budget des services de conciergerie, représentent environ 400 euros par an, soit 800 euros pour les deux ans. De manière volontairement provocante, Denis G. considère que la somme de 60 000 euros pourrait permettre de financer « une belle piscine » ou que le montant des charges de l'ASL qu'il a déboursé correspond à de « très beaux billets d'avion »[755]. Les comparaisons faites par Denis G. informent sans doute sur le mode de vie de certains ménages de la copropriété Oxygène – précisons toutefois qu'il s'agit du propriétaire d'un appartement de grande taille, ce qui n'est pas le cas de tous les autres ménages habitant dans le programme. Pour Denis G., le problème soulevé par le montant élevé des charges ne relève pas de la subsistance économique. Les charges élevées induites par les services offerts par l'ASL ne sont pas critiquées au motif qu'elles mettraient en risque les copropriétaires concernés. Mais ces montants relativement importants suscitent une attention particulière vis-à-vis de l'*utilité* de ces services dans la résidence.

Des services insatisfaisants ?

En plus du coût des services en lui-même, les membres des conseils syndicaux des quatre copropriétés soulignent l'inadéquation entre le montant des charges alloué et les types de services fournis :

> « Enfin voilà, si vous voulez, il n'y avait pas de plus-value. La salle de sport [intégrée dans le programme, située dans la copropriété Prestige], ça en est une, de plus-value. Parce que ça vous évite de courir l'abonnement annuel, vous y allez quand vous voulez. Vous n'avez donc pas les mêmes contraintes que quand vous vous inscrivez dans une salle avec l'année à régler, et cetera et cetera. Donc ça c'est une vraie plus-value. Là, il n'y en avait aucune. On nous disait : "vous avez les prix les plus compétitifs". Enfin bon écoutez… Je veux dire, si on a un minimum de curiosité, et qu'on se dit "je ne vais pas me laisser faire, je ne vais pas me laisser porter par quelqu'un qui me prend en charge, et qui fait et cetera à ma place", et qu'on va chercher ailleurs de la concurrence tout simplement, voir comment ça se joue, ce n'était pas intéressant du tout. Franchement pas intéressant. »
> Entretien avec Denis G., 60-70 ans, retraité cadre de la fonction publique, propriétaire en couple d'un grand appartement dans la copropriété Oxygène, président du conseil syndical du programme Oxygène et membre du conseil syndical de l'ASL Metropolia, réalisé en mars 2022.

Les présidents des conseils syndicaux sont insatisfaits de la nature des prestations, du choix des prestataires extérieurs, et plus globalement de l'efficacité de la gestion de l'entreprise. Si ni Denis G. ni Romain S. ne le mentionnent, c'est aussi la valeur, et la dynamique de valorisation, de leur patrimoine résidentiel qui est en jeu.

[755] Entretien avec Denis G., 60-70 ans, retraité cadre de la fonction publique, propriétaire en couple d'un grand appartement dans la copropriété Oxygène, président du conseil syndical d'Oxygène et membre du conseil syndical de l'ASL Metropolia, réalisé en mars 2022.

Enfin, le fait de devoir payer et de dépendre d'un prestataire professionnel pour « créer du lien social » est aussi critiqué par Denis G. Il ne remet pas en cause la nécessité d'entretenir de bonnes relations de voisinage, mais le fait de payer des prestations de services pour cela, notamment parce qu'il s'agit selon lui de quelque chose qui va de soi :

> « Mais d'abord, il y a quelque chose qui ne va pas. Je veux dire, on crée une institution avant même que les gens soient là, pour leur dire : "on va vous créer du lien social". Mais attendez, si j'ai envie de créer du lien social, et quelqu'un je ne sais pas… [Rires] Si vous êtes ma voisine par exemple, je me connais hein, j'irais sans doute vous dire : "Bonjour, ça va tout se passe bien ? Vous n'avez pas de problème ?". Si jamais il y a un problème comme sur le palier, une fuite d'eau, je vous dirais : "vous n'avez pas eu de fuite d'eau ?". Enfin voilà quoi… On finira par échanger, et par avoir des points de vue communs – ou pas communs d'ailleurs, peu importe – sur ce qui se passe dans l'immeuble. Donc créer du lien social, ce n'est pas si compliqué que ça. »
> Entretien avec Denis G., 60-70 ans, retraité cadre de la fonction publique, propriétaire en couple d'un grand appartement dans la copropriété Oxygène, président du conseil syndical du programme Oxygène et membre du conseil syndical de l'ASL Metropolia, réalisé en mars 2022

Ce copropriétaire est d'autant plus critique vis-à-vis des activités proposées par Le QG de la prairie pour « créer du lien social » que l'éventuelle portée sociale de ces animations collectives est limitée de fait par l'exclusion des locataires sociaux, qui n'en sont pas bénéficiaires.

2.3.2. Renégocier les prestations de services

En accord avec les conseils syndicaux des quatre copropriétés, les membres du conseil de l'ASL décident de ne pas renouveler le contrat entre l'ASL et la société Le QG de la prairie, alors qu'il arrive à son terme en juin 2021. Pour autant, il n'est pas tout de suite envisagé de faire cesser toute prestation de services en lien avec les espaces communs des résidences. Les membres du conseil de l'ASL souhaitent plutôt « construire [un] nouveau projet »[756], c'est-à-dire redéfinir les besoins des habitant·es et sélectionner un nouveau prestataire de services, en mettant en concurrence des propositions à partir de conditions de contractualisation et de financement qu'ils ont élaborées.

Pour cela, un questionnaire est envoyé aux habitant·es des logements privés, invité·es à classer par ordre de préférence trois propositions prédéfinies : « conciergerie multi-services ancrée dans l'offre de quartier : poste, pain, pressing, paniers bio restauration » ; « présence d'un gardien : veille des espaces communs, petites interventions d'entretien courant, gestion des casiers connectés, petits services à définir » ou « un lieu à vivre avec des usages à partager, création de lien,

[756] En mars 2021, un questionnaire est envoyé par le bureau de l'ASL aux habitant·es des logements privés du programme. Ledit questionnaire ainsi que le dossier de consultation qui en découle (cf. ci-après), ont été fournis par Denis G., un des deux copropriétaires interrogés.

ateliers animés ». Ainsi, trois orientations contrastées à donner au « projet » de la résidence sont soumises au vote : une première proposition de guichet de services de proximité, appelée « conciergerie » dans les documents des copropriétaires ; une deuxième s'apparentant à une mission d'amélioration de l'entretien et de la gestion courante des immeubles, appelée « gardien » ; enfin, une troisième, qui relève d'une forme d'équipement collectif pour le programme immobilier, appelée « lieu de vie ». En mars 2021, les résultats récoltés penchent en faveur d'une nouvelle offre de services de conciergerie (plus de 40% des réponses), puis d'un service davantage tourné vers le gardiennage (environ 30%) et enfin de l'animation d'un « lieu de vie » (10% des réponses)[757].

En partenariat avec le syndic et en intégrant les résultats du questionnaire, les membres du bureau de l'ASL élaborent un « dossier de consultation »[758] et lancent un appel d'offres[759] pour trouver un nouveau prestataire. Cinq orientations sont fixées, qui résultent d'un mélange des orientations proposées précédemment dans le questionnaire : « l'offre de multiservices », la « veille de l'ensemble immobilier », « l'animation de l'espace à partager », la « communication » et enfin la « gestion des casiers connectés ». Dans ce cadre, les espaces communs conçus par le promoteur (deux locaux à usage d'activité qui accueillent des « salles de fitness » et un « local à usage professionnel ou commercial », comprenant en plus du local en lui-même des casiers connectés) sont identifiés comme des supports potentiels de développement d'activités économiques et d'offres de services, non par les habitant·es eux-mêmes mais par des entreprises extérieures. En réponse à l'appel d'offres, les entreprises candidates doivent définir précisément leurs prestations pour chaque orientation, les moyens mis en œuvre, les outils proposés et assortir ces propositions d'un chiffrage comptable détaillé. Il est aussi précisé « qu'une attention particulière sera portée à l'innovation ainsi qu'aux modalités de proposition de prestations "à la carte" »[760].

Quatre entreprises répondent à la consultation lancée par l'ASL Metropolia : la société Le QG de la prairie qui espère renouveler sa mission ; une filiale du cabinet de syndic Dupontoix qui propose un système d'application pour communiquer avec les habitant·es mais aussi des animations sur place[761] mais dont le budget est jugé trop élevé ; deux autres services de conciergerie uniquement numériques. À la suite des auditions, en juin 2021, aucune offre n'est retenue pour des raisons principalement financières[762]. Le syndic de l'ASL et l'entreprise Le QG de la prairie

---

757 ASL Metropolia, Cabinet de syndic Bassemont & Richet, Dossier de consultation, avril 2021, 8 p. Les résultats de « l'enquête auprès des occupants » de l'ASL sont intégrés dans le dossier. Le graphique de présentation des résultats n'est toutefois exprimé qu'en pourcentage et aucune information n'est donnée sur le nombre de réponses récoltées.

758 ASL Metropolia, Cabinet de syndic Bassemont & Richet, Dossier de consultation, avril 2021, 8 p.

759 L'appel d'offres énonce les missions de l'ASL Metropolia : « la fourniture de prestations et de services connectés, la conciergerie automatisée, le lien social entre résidents et riverains, ainsi que la mise à disposition d'infrastructures spécialisées ».

760 ASL Metropolia, Cabinet de syndic Bassemont & Richet, Dossier de consultation, avril 2021, 8 p.

761 Elle présente différents types de prestations d'animation mis en place dans une résidence livrée à Saint-Herblain, comme des cours de secourisme ou de yoga avec des prestataires extérieurs, des formations dédiées au « lombricompostage » ou au « brico-jardinage » avec Votre Parcelle Vivante ou une dégustation de vin. L'entreprise propose à chaque ménage de bénéficier d'un « forfait de 2 heures de services » et énumère alors des services d'entretien et de bricolage : ménage, plomberie, pose de cuisine, évacuation des encombrants…

762 Entretien avec Romain S., 30-40 ans, ingénieur en traitement de données du secteur privé, copropriétaire en couple avec un enfant d'un appartement dans la copropriété Écrin, président du conseil syndical et membre du conseil syndical de l'ASL Metropolia, réalisé en avril 2022

expliquent en partie cet échec par la prépondérance de copropriétaires bailleurs dans le programme, peu enclins selon eux à financer des services en plus dont ils ne bénéficient pas[763]. Selon eux, la méfiance des copropriétaires engagés n'est donc pas la raison principale de ce rejet.

Le lancement de cet appel d'offres, qui repose sur une (re)prise en main de la sélection des prestataires éventuels par les présidents des différents conseils syndicaux, ne semble *a priori* pas remettre en cause le recours à des services marchands. Les copropriétaires engagé·es sont prêt·es à renégocier les services fournis et à payer pour bénéficier de services résidentiels « intéressants »[764]. Cependant, son issue – un appel d'offre infructueux – acte la fin des prestations de conciergerie. Les membres du bureau de l'ASL engagent un travail important, à l'échelle d'un ensemble immobilier de grande taille, pour surveiller, contrôler, renégocier, réajuster les offres de services fournis à l'échelle de centaines de logements ; ils sont alors engagés dans un « travail pour l'immeuble » mais aussi un travail pour le quartier du fait de l'échelle et de la complexité juridique de l'ASL.

Dans le cas du programme Metropolia, l'objectif visé par le promoteur n'est pas de faire participer les habitant·es mais de leur fournir des services résidentiels, correspondant à des prestations de services professionnels intégrées dans les charges. Toutefois, cette injonction à consommer des services ne rencontre pas les aspirations des ménages, comme le montre la faible fréquentation des activités organisées mais aussi la critique menée par certains copropriétaires engagés dans la gestion des copropriétés et de l'ASL. Il n'est pas ici question de participation ou de mise en projet mais d'une renégociation comptable de ce qui est inclus dans les charges ou non, et des services effectifs qui y correspondent. Dans des copropriétés *a priori* caractérisées par une sur-représentation de ménages issus de catégories sociales supérieures, la maîtrise de la gestion et de l'efficacité des prestataires va à l'encontre des types de dispositifs prescrits, qui se retrouvent alors rapidement caduques – fermeture d'une terrasse, local de la conciergerie vide.

[763] Entretien avec Julia N., directrice et gestionnaire immobilier, cabinet de syndic Bassemont et Richet, réalisé en février 2021 ; Entretien avec Celeste M., salariée du "QG de la Prairie", réalisé en février 2022.
[764] Entretien avec Romain S., 30-40 ans, ingénieur en traitement de données du secteur privé, copropriétaire en couple avec un enfant d'un appartement dans la copropriété Ecrin, président du conseil syndical et membre du conseil syndical de l'ASL Metropolia, réalisé en avril 2022.

Conclusion

Les nombreuses prescriptions associées à la gestion de l'immeuble, en particulier au partage d'espaces spécifiques dans l'immeuble collectif, engagent des formes plurielles de mise au travail des habitant·es. Les habitant·es sont incité·es à effectuer différentes activités : participer, gérer et entretenir, mener un projet ou consommer. Ces différentes tâches varient selon le programme immobilier mais aussi, semble-t-il, selon la programmation résidentielle et le peuplement anticipé de la résidence[765]. Les habitant·es de programmes comprenant une part importante d'accession sociale à la propriété sont incité·es par les promoteurs et syndics à faire « eux-mêmes » pour minimiser les charges. À l'inverse, dans les résidences en accession à la propriété vendues à prix libre, c'est le « faire faire » qui est encouragé *via* la consommation de services résidentiels et le recours à des prestataires professionnels. Les formes de mise au travail viendraient donc renforcer des pratiques habitantes de gestion du logement socialement situées, d'ores et déjà soulignées par les travaux de sociologie du logement collectif et de la copropriété. Ces derniers mettent en évidence deux polarités associées aux positions sociales des habitant·es : « faire faire » et « faire soi-même » (Lefeuvre et al., 2023). De manière transversale, les habitant·es sont incité·es à mettre en projet leur résidence au nom de logiques participative, gestionnaire ou entrepreneuriale.

Les préconisations pour ces nouvelles résidences rencontrent ensuite les pratiques et modes d'habiter socialement situés de celles et ceux qui les habitent mais aussi leurs dispositions à (re)négocier leur mise au travail. Ni les accompagnateurs, ni les promoteurs, ni les syndics ne peuvent contraindre contractuellement les habitant·es : c'est le dispositif qui agit et prescrit par lui-même. Les pratiques habitantes observées sont influencées par les dispositifs mis en place par les professionnels de la production résidentielle, promoteurs, syndics et prestataires. Dans tous les cas, on observe des ajustements par rapport aux dispositifs prévus (résistances dans le refus d'un accompagnement professionnel prévu par exemple) et par rapport au travail prescrit (mise en place de tâches et de propositions à l'initiative d'habitant·es, et à distance du travail prescrit). Dans les deux copropriétés A et B du programme Panoramik, les copropriétaires mobilisent leurs ressources et affirment leur position par rapport aux « sachants » ; le recours au droit et au règlement de copropriété est utilisé comme une ressource et non comme une contrainte qui viendrait imposer un travail habitant spécifique, comme dans le cas du contrat de prêt à usage de la résidence Puzzle qui n'est jamais réinterrogé. Ces différences s'expliquent en partie par le profil social des copropriétaires et de leur rapport au droit.

Il est toutefois intéressant de noter les porosités entre travail prescrit et engagement, dans le cas de la prise en main des espaces verts de la résidence Puzzle par exemple ou la création d'une association habitante dans la résidence Le Phare de l'Ile, dont l'objet et les modes de fonctionnement sont très proches de ceux de l'association Puzzle, imposée par le promoteur coopératif. Cela peut s'expliquer par le fait que travail prescrit et travail réel recoupent les pratiques

[765] Il serait intéressant de tester cette proposition sur un échantillon plus vaste. Plusieurs pistes d'approfondissement potentielles émergent de cette enquête auprès des quelques copropriétaires rencontré·es (cf. conclusion générale de la thèse).

socialement situées des habitant·es des programmes immobiliers étudiés. Enfin, les trois programmes étudiés soulignent, chacun à leur façon, les ambiguïtés d'une injonction au partage dans des opérations immobilières mixtes socialement, où les « espaces partagés » excluent les locataires sociaux, formellement ou en pratique. Le travail de partage des habitant·es peut venir renforcer une logique de distinction, vis-à-vis des locataires sociaux qui n'en bénéficient pas ou ne s'y investissent pas et vis-à-vis d'autres résidences voisines qui n'y ont pas accès.

Conclusion générale

L'objectif de cette thèse était d'analyser chaque étape de la production des « espaces partagés » dans le logement collectif privé. Au travers de cet objet, j'ai apporté un éclairage sur les tensions entre logique participative et logique marchande dans la production immobilière et urbaine. Il s'agit ici de revenir sur les principaux résultats de la recherche et de mesurer l'intérêt d'entrer par un dispositif spécifique. La conclusion s'achèvera par la présentation de pistes d'approfondissements.

Objectiver une « catégorie de l'action »

Le parti pris initial de cette recherche est de prendre au sérieux les « mots de la ville » (Topalov, 2011), notamment les catégories mobilisées par les professionnels de la production urbaine. Avant même de répondre aux axes de recherche définis, l'objectif a d'abord été de circonscrire et caractériser la catégorie indigène étudiée, repérée lors d'une première immersion ethnographique au sein d'une entreprise de conseil en urbanisme. Le premier chapitre a permis de caractériser les « espaces partagés » en tant que dispositif spatial et de qualifier la nouveauté de l'objet, au regard d'une perspective internationale et historique. Le terme « partage » renvoyant à une double logique, participative et marchande, le dispositif spatial étudié recouvre des réalités diverses, que je mets en évidence en étudiant ses modes de production. Cette diversité est également soulignée par les résultats de l'inventaire réalisé à l'échelle nationale, avec des offres immobilières contenant des « espaces partagés » entre modèle de l'habitat participatif et modèle de la résidence avec services intégrés. Les résultats de l'inventaire permettent également de souligner le caractère déterminant des conditions de production : une large majorité des programmes recensés sont localisés dans des secteurs d'aménagement en ZAC, relevant de marchés immobiliers valorisés de grandes agglomérations.

Genèse des « espaces partagés » : une convergence entre demande publique et stratégies des entreprises de promotion

Le premier axe de recherche portait sur la genèse des « espaces partagés », au prisme des recompositions des relations entre acteurs publics et privés de la production résidentielle. En détaillant le processus de production des « espaces partagés » à travers deux études de cas, les projets d'aménagement du secteur de la Prairie-au-Duc à Nantes et la ZAC de Bongraine à Aytré, près de La Rochelle, j'ai montré le rôle des pouvoirs publics locaux, collectivités et aménageurs, dans la construction d'une demande en « espaces partagés », dont la production a été suggérée dans le cas nantais, ou imposée dans le cas rochelais, aux promoteurs immobiliers. À Nantes comme à La Rochelle, le rôle des pouvoirs publics locaux s'avère central : les collectivités fixent des objectifs de peuplement ou de durabilité, qui sont traduits par les aménageurs publics en prescriptions qui orientent les projets des promoteurs. Les aménageurs transfèrent ainsi la construction d'équipements (équipements de quartier) ou de services d'intérêt général (animation, développement local…) aux opérateurs immobiliers. Les « espaces partagés » analysés apparaissent alors comme un révélateur de ce transfert dans un contexte d'austérité budgétaire. Selon les

contextes, les « espaces partagés » sont aussi conçus par les promoteurs comme des formes de contreparties à la densité bâtie, susceptibles de répondre aux aspirations résidentielles des ménages (ce qu'illustre le cas nantais) ou comme une traduction matérielle des valeurs défendues par l'aménageur (ce que fait ressortir le cas rochelais). Dans ce second cas, les « espaces partagés » répondent alors à certains mots d'ordre, fixés par les aménageurs (« participation », « solidarité », « commun »). L'introduction d'« espaces partagés » dans le logement collectif privé peut relever d'une réponse pragmatique, d'ordre spatial, à des enjeux politiques et sociaux variés poursuivis par les collectivités locales et les aménageurs publics : encourager la participation, améliorer les relations de voisinage et la qualité du logement collectif, faire des économies de moyens.

Si la genèse des « espaces partagés » relève d'abord de l'initiative des acteurs publics, le développement de ces espaces rencontre aussi les intérêts des promoteurs immobiliers. En réponse à la commande publique, des promoteurs immobiliers proposent des « espaces partagés » comme des signes pour se distinguer, alors qu'ils sont mis en concurrence pour accéder à des emprises foncières stratégiques. De plus, les promoteurs immobiliers intègrent des « espaces partagés » au sein de nouvelles offres immobilières afin d'ajuster leurs produits immobiliers et leurs méthodes de commercialisation à de nouvelles clientèles et de nouveaux territoires.

L'analyse de la généalogie des « espaces partagés » dans les deux projets d'aménagement nantais et rochelais fait également ressortir le rôle d'assistants à maîtrise d'ouvrage et cabinets de conseil qui participent à la circulation de dispositifs érigés en solutions urbaines.

La mise en œuvre du dispositif : des logiques participative, gestionnaire et entrepreneuriale au nom du « partage »

Le deuxième axe de recherche visait à examiner les multiples facettes des « espaces partagés » à travers différentes étapes de leur production, de la conception jusqu'à la livraison du programme.

D'abord, j'ai montré que la production de ces dispositifs spatiaux ne se limite pas à la conception des espaces en eux-mêmes (en termes de localisation et d'aménagement) mais implique la mobilisation d'outils et de techniques juridiques, économiques et de gestion qui participent à prescrire le « partage ». L'analyse de la mise en œuvre des espaces dits « partagés » souligne les logiques variées qui sont à l'œuvre derrière le terme de « partage » : une logique participative (susciter une sociabilité de voisinage et des usages collectifs au nom d'un idéal participatif dans le logement, l'immeuble et le quartier), une logique gestionnaire (maîtriser et gérer de manière performante et rationnelle ce qui est partagé) et une logique entrepreneuriale (mettre en commun l'usage de l'espace pour en maximiser l'utilisation, le rentabiliser et le mettre en projet). Ces logiques renvoient à l'intervention d'acteurs appartenant à des secteurs d'activité différents. La logique participative est davantage investie par une ingénierie spécialisée d'accompagnateurs qui se font « entrepreneurs du partage ». La logique gestionnaire correspond plutôt quant à elle à une interprétation de l'injonction au « partage » des aménageurs et des promoteurs par des syndics gestionnaires. Enfin, la logique entrepreneuriale relève de la mise en avant, par certains consultants et syndics, d'une rhétorique autour de « l'économie du partage » dans le logement collectif. Il s'agit

pour ces derniers de faire de l'immeuble une entreprise, dont les ressources sont optimisées et les dépenses rationalisées. L'analyse de la mise en œuvre des « espaces partagés » met donc en évidence l'émergence et la diffusion d'une logique entrepreneuriale dans l'immeuble, qui perturbe la gestion immobilière ordinaire en copropriété, et qui peut s'appuyer sur une logique participative.

La thèse souligne ainsi l'émergence de nouveaux professionnels impliqués dans la mise en œuvre de ces projets immobiliers, aux côtés des aménageurs et surtout des promoteurs. Ces professionnels font des programmes immobiliers le support de prestations marchandes de conseil et d'accompagnement. Aux franges du marché de la démocratie participative (Mazeaud et Nonjon, 2018), cette nébuleuse d'ingénierie du « partage » participe activement à produire les « espaces partagés ». Il ne s'agit cependant pas de l'émergence *ex nihilo* d'un marché professionnel mais plutôt d'une extension et d'une diversification de l'activité d'entreprises intervenant d'ores et déjà dans les domaines du conseil, de l'assistance à maîtrise d'usage, de l'animation sociale, de l'agriculture urbaine, ou encore de la communication, de la concertation et de l'architecture. En plus de ces professionnels, dont une partie importante de l'activité repose sur ce type de projets, d'autres acteurs ordinaires de l'immobilier y jouent également un rôle important. Ainsi, le travail de mise en partage des espaces repose aussi sur des professionnels experts du droit (notaires, géomètres) et de la gestion immobilière (syndics) peu étudiés dans la recherche urbaine et pourtant centraux. Les espaces « partagés » deviennent l'objet d'un marché de prestations de services, de conseil, d'accompagnement ou de fourniture de services résidentiels de proximité, en plus de l'activité de gestion immobilière.

Les effets du dispositif : normes professionnelles et mise au travail

Le troisième axe interrogeait les effets produits par le dispositif spatial. Mon hypothèse était qu'il contribuait à diffuser des normes d'habiter dans le logement collectif.

J'ai montré que les « espaces partagés » véhiculent des normes d'habiter et de gestion : injonction à la participation, incitation à la consommation de services d'animation ou de proximité ; prescription de certaines fonctions résidentielles à partager dans le logement au nom d'économies de moyens ; incitation à mettre en projet l'immeuble, etc. Ces normes se diffusent parmi les professionnels étudiés (aménageurs, promoteurs, prestataires privés mais aussi syndics, notaires) et renvoient à un ensemble de croyances des professionnels de la production, et à des représentations du bon logement collectif et de la bonne ville. Les résultats de cette thèse invitent à prendre au sérieux les croyances et normes véhiculées par les professionnels de la production de la ville, et les effets de ces normes et croyances sur ce qui est produit.

De nombreux outils participent à prescrire, encadrer et conditionner les usages des « espaces partagés » et assignent des rôles aux futur·es habitant·es. Une enquête auprès de copropriétaires engagés dans la gestion de leur copropriété et de ses « espaces partagés » dans trois copropriétés nantaises donne à voir les formes de travail, assignées aux habitant·es, qui découlent de ces prescriptions et de la mise au travail partielle qui en résulte. De ce point de vue, les « espaces partagés » constituent également un outil d'analyse des logiques normatives de la production du logement. De l'émergence d'une catégorie de l'action à la mise en œuvre d'un dispositif spatial,

cette thèse pointe les effets des injonctions des professionnels sur le fonctionnement ordinaire du logement collectif et de la ville, sur les pratiques habitant·es et sur la normalisation des modes d'habiter. 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. L'analyse souligne le décalage entre certaines normes et les pratiques habitantes n'y répondant pas mais aussi la valorisation et la sur-visibilisation de celles répondant aux attentes des professionnels. Il reste que le pouvoir coercitif du dispositif est variable et partiellement contrôlé après la livraison de l'immeuble.

De l'intérêt d'un dispositif spatial spécifique pour saisir les ambivalences de la production urbaine et immobilière

À partir d'une enquête faisant varier les échelles d'analyse de son objet, les « espaces partagés » apparaissent d'abord comme les indices d'un transfert par les acteurs publics de la production de certains espaces et services d'intérêt général aux acteurs de marché dans un contexte d'austérité budgétaire. Résultant d'un impératif de distinction dans le cadre de mises en concurrence, les « espaces partagés » participent aussi à qualifier de nouveaux produits immobiliers résidentiels et font l'objet de nouvelles prestations de services d'accompagnement et de conseil.

Analyser les pratiques de production, les stratégies et logiques des différents professionnels à partir d'un objet précis permet d'appréhender différents pans de la production du logement et de retracer un processus de traduction des objectifs en pratiques, des politiques de l'offre jusqu'à la mise au travail, en passant par la construction de segments de marchés spécialisés (de produits immobiliers, de services d'accompagnement). Alors que le contexte néolibéral voit se déployer et s'accroitre un processus de marchandisation, voire de financiarisation du logement qui s'appuie sur la valeur d'échange du logement, considéré comme un « actif », cette thèse montre des logiques de marchandisation annexes, autour du logement, à l'échelle de l'immeuble mais aussi de la valeur d'usage du logement.

La généalogie de ces « espaces partagés » montre que ces dispositifs répondent à des objectifs pluriels, poursuivis par des acteurs publics, des promoteurs, et par une ingénierie spécialisée. Ces dispositifs peuvent concentrer l'attention des professionnels impliqués dans les projets d'aménagement et immobilier étudiés, en termes de moyens, de temps, de visibilité dans les discours autour des projets. Pourtant, ils ne répondent pas clairement aux objectifs fixés : concurrencer la maison individuelle, susciter des liens de voisinage, faire participer les futur·es habitant·es à la conception du logement et du quartier. S'il ne s'agit pas ici d'évaluer la portée des dispositifs spatiaux consacrés au partage dans le logement collectif, on peut s'interroger sur leur effets sociaux au regard des moyens déployés et de l'attention des professionnels à leur mise en œuvre ; cela rejoint le constat de travaux de recherche qui portent sur des dispositifs urbains innovants (Chesnel et Devisme, 2020) ou participatifs (Demoulin et Bacqué, 2019).

Plusieurs axes d'approfondissements peuvent être envisagés.

Tout d'abord, l'enquête menée dans les résidences nantaises pourrait donner lieu à plusieurs prolongements. D'abord, poursuivre l'enquête auprès des résidences pour explorer le devenir de ces espaces conçus pour être partagés. Qu'ils soient ou non assortis d'une activité entrepreneuriale, l'utilisation et les fonctions programmées par les professionnels de la production ne semblent pas garanties, comme l'ont montré plusieurs indices sur terrain (faillite d'entreprise, refus des copropriétaires de payer des services supplémentaires). Par ailleurs, une enquête auprès d'un échantillon plus vaste, intégrant également des habitant·es n'étant pas activement engagé·es dans la gestion de l'immeuble, permettrait d'interroger l'effectivité des dispositifs dans le temps long, de montrer la diversité des pratiques habitantes mises en place, et de mettre davantage en lumière les potentielles tactiques qui déjouent ou instrumentalisent les dispositifs. Des monographies d'immeubles approfondies permettraient aussi d'approfondir les liens entre organisation de la gestion et sociabilités de voisinage. La différenciation des formes de mise au travail selon la composition sociale de l'immeuble pourrait ainsi être creusée, en lien avec le « travail pour l'immeuble » effectif dans les résidences.

Une autre piste d'approfondissement pourrait consister à appliquer la méthode mise en œuvre dans la thèse à d'autres terrains. L'inventaire réalisé à l'échelle nationale a permis de souligner plusieurs types d'offres immobilières. J'ai surtout approfondi l'analyse de la mise en œuvre de projets relevant d'une logique participative, à travers les cas nantais et rochelais. La potentielle diffusion et mise en œuvre de programmes immobiliers relevant davantage de modèles nord-américains du *condominium* avec services intégrés pourrait constituer un contre-point intéressant pour étudier la mise en œuvre des dispositifs partagés prévus et les potentielles formes de travail prescrit qu'ils suscitent.

L'analyse des pratiques des professionnels de la production « d'espaces partagés » pourrait être complétée par une sociologie de ces agents, notamment du point de vue des trajectoires individuelles et au prisme d'une dimension genrée qui ressort particulièrement de l'échantillon interrogé, et ce, en faisant écho à des travaux en cours qui croisent genre et professions immobilières[766]. L'enquête réalisée est en effet marquée par une forte présence de professionnelles, au sein de professions marquées habituellement par une surreprésentation des hommes : plusieurs responsables de programmes s'avèrent être des femmes tandis que les accompagnatrices assistantes à maîtrise d'usage sont quasi-exclusivement des femmes.

Enfin, le contexte récent de crise de la promotion immobilière depuis le début des années 2020 ouvre de nouvelles perspectives d'analyse. Alors que de nombreuses entreprises de promotion reconfigurent leurs activités et leurs équipes, la persistance de ces produits de niche développés dans des contextes spécifiques peut être interrogée. Constituent-ils des segments de marché sécurisés, du fait de leur localisation stratégique et de l'implication des pouvoirs publics ? La crise traversée par la promotion immobilière met-elle à mal l'ingénierie privée dont l'économie est

[766] Voir la thèse en cours de B. Zarnitsky, « Le régime de genre de l'immobilier alternatif », sous la direction de L. Bereni.

fragile ? Alors que certaines entreprises d'animation et d'offres de services de proximité ont d'ores et déjà fermé à Nantes, il serait intéressant d'actualiser l'enquête au regard de la dépendance entre ces marchés de services et les cycles immobiliers, à travers une étude ciblée des échecs de ces logiques de l'offre – dépôt de bilan d'entreprise, locaux vides, abandon de projet.

Bibliographie

ABDELNOUR S., LAMBERT A., 2014, « "L'entreprise de soi", un nouveau mode de gestion politique des classes populaires ? : Analyse croisée de l'accession à la propriété et de l'auto-emploi (1977-2012) », *Genèses*, Vol. 95, N°2, p. 27-48, DOI : 10.3917/gen.095.0027.

ADAM M., 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, 546 p.

ADAM M., 2016b, « L'injonction aux comportements « durables », nouveau motif de production d'indésirabilité », *Géographie et cultures*, N°98, p. 89-112, DOI : 10.4000/gc.4497.

AIME J., 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.*, Thèse de doctorat en sociologie, Université de Lorraine, 521 p.

ALBERTELLI M., CHOURAQUI J., COTTET F., DINH S., DUFOUR É., MONDAIN M., PEDRO M., ROLLINDE N., 2023, « Guide de la CIFRE à destination des doctorant·es et des directeur·rices de thèse », École Doctorale de Géographie de Paris, 55 p.

ALLEN B., BONETTI M., 2018, *L'habiter, un impensé de la politique de la ville*, Editions de l'Aube, 352 p.

APPERT M., HURE M., LANGUILLON R., 2017, « Gouverner la ville verticale : Entre ville d'exception et ville ordinaire », *Géocarrefour*, Vol. 91, N°2, DOI : 10.4000/gc.5245.

APUR, 2020, *Équipements et services publics 2030*, Paris, Atelier parisien d'urbanisme (Paris projet), 214 p.

ARAB N., 2007, « Activité de projet et aménagement urbain : les sciences de gestion à l'épreuve de l'urbanisme », *Management Avenir*, Vol. 12, N°2, p. 147-164, DOI : 10.3917/mav.012.0147.

ARAB N., BONNEFOND M., DRIS Y., LEFEUVRE M.-P., MIOT Y., 2020, « 14. La production de la ville au prisme de ses acteurs et de leurs activités : des recompositions à explorer », dans BARLES S., BLANC N., COUTARD O., FROUILLOU L., RASSAT F., ARDISSON F. (dirs.), *Pour la recherche urbaine*, Paris, CNRS Éditions (Espaces et milieux), p. 293-311.

Arab N., Vivant E., 2018, « L'innovation de méthodes en urbanisme : freins et leviers d'une entreprise incertaine », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*, 1. https://doi.org/10.4000/craup.324

ATKINSON R., BLANDY S., 2005, « Introduction: International Perspectives on The New Enclavism and the Rise of Gated Communities », *Housing Studies*, Vol. 20, N°2, p. 177-186, DOI : 10.1080/0267303042000331718.

ATKINSON R., MINGAY M., 2024, « Arrive and retreat: London's ultra-prime apartment blocks as dark urban renaissance », *City*, Vol. 28, N°3-4, p. 495-511, DOI : 10.1080/13604813.2024.2331287.

AUTHIER J.-Y., 2003, « Les relations de voisinage », dans DRIANT J.-C., *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Paris, Armand Colin, p. 421-425.

AUTHIER J.-Y., CAYOUETTE-REMBLIERE J., BONNEVAL L., CHARMES É., COLLET A., DEBROUX J., FAURE L., GIRAUD C., PIETROPAOLI K., MALLON I., SANTOS A., STEINMETZ H., 2021, « Les formes contemporaines du voisinage. Espaces résidentiels et intégration sociale », Rapport de recherche, Centre Max Weber - INED.

BACQUE M.-H., 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 », dans *Gestion de proximité et démocratie participative*, Paris, La Découverte (Recherches), p. 81-99.

BACQUE M.-H., REY H., SINTOMER Y., 2005, « La démocratie participative urbaine face au néo-libéralisme », *Mouvements*, Vol. 39-40, N°3, p. 121, DOI : 10.3917/mouv.039.0121.

BACQUE M.-H., VERMEERSCH S., 2007, *Changer la vie ? : les classes moyennes et l'héritage de Mai 68*, Ivry-sur-Seine, les Éditions de l'Atelier, 175 p.

BALISKI P., 2021, « Condomínios populares horizontais fechados: um novo produto imobiliário na periferia metropolitana », *Confins. Revue franco-brésilienne de géographie / Revista franco-brasilera de geografia*, N°49, DOI : 10.4000/confins.35964.

BARAUD-SERFATY I., 2021, « Vers des logements et des quartiers "comme des services" ? », *Constructif*, Vol. 59, N°2, p. 68-72, DOI : 10.3917/const.059.0068.

BARBIER C., 2015, « Des études urbaines comparatistes à une sociologie croisée des politiques urbaines », *Espaces et sociétés*, Vol. 163, N°4, p. 25-40, DOI : 10.3917/esp.163.0025.

BARMAN E., 2016, *Caring Capitalism: The Meaning and Measure of Social Value*, Cambridge, Cambridge University Press, 226 p.

BARMAN E., 2022, « De quoi le capitalisme se soucie-t-il ? », *Actes de la recherche en sciences sociales*, Vol. 241, N°1, p. 92-101, DOI : 10.3917/arss.241.0092.

BARNHUSEN F., BRISEPIERRE G., DAVY A.-C., JUILLARD C., LE GARREC S., 2023, « Les mutations contemporaines des syndics de copropriété », Institut Paris Région.

BARTHEL P.-A., DEBRE C., 2010, « Dans la « cuisine » de la mixité : retour sur des expérimentations nantaises », *Espaces et sociétés*, Vol. 140-141, N° 1-2, p. 75-91, DOI : 10.3917/esp.140.0075.

BATAILLE N., 2020, *Experts et consultants au service de l'action publique locale. Une approche pragmatique du travail de l'ingénierie privée*, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Université de Tours, 636 p.

BATAILLE N., 2021, « L'ingénierie privée en aménagement et urbanisme : une prothèse de l'ingénierie publique ? », *Métropolitiques*.

BATAILLE N., LACROIX G., 2019, « Standardisation de la conception et sur mesure organisationnel : la sous-traitance de l'ingénierie urbaine », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, N°113, p. 24-35, DOI : 10.3406/aru.2018.3270.

BEAL V., 2017, « Neoliberalism French Style : marché et politique dans la gestion de l'environnement à Nantes », *Societes contemporaines*, Vol. 107, N°3, p. 51-77, DOI : 10.3917/soco.107.0051.

BEAUD S., WEBER F., 2010, *Guide de l'enquête de terrain : produire et analyser des données ethnographiques*, 4e édition augmentée, Paris, La Découverte (Grands repères), 336 p.

BELANGER H., LAPOINTE D., 2021, « Revitalisation et « bulles touristiques » : une gentrification instantanée par la touristification du quotidien ? », *Recherches sociographiques*, Vol. 62, N°1, p. 149-173, DOI : 10.7202/1082616ar.

BELK R., 2010, « Sharing », *Journal of Consumer Research*, *36*, 5, p. 715-734. https://doi.org/10.1086/612649

BELVAL & PARQUET ARCHITECTES, 2021, *Immeubles à partager. Étude pour la mutation des grandes copropriétés parisiennes*, Éditions du Pavillon de l'Arsenal, 64 p.

BERCEGOL R. DE, BON B., LEVY K., RIBARDIERE A., VALETTE J.-F., 2023, « De Paris à Delhi en passant par Mexico : les grands programmes d'accession à la propriété pour les classes moyennes en périphéries métropolitaines », *Métropoles*, N°32, DOI : 10.4000/metropoles.9699.

BERHUET S., HOIBIAN S., 2021, « Les solitudes en France. Un tissu social fragilisé par la pandémie », CREDOC, 57 p.

BERTHELOT K., 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*, Vol. 58, N°1, p. 49-64, DOI : 10.3917/rpve.591.0049.

BESCHON M., 2019, *Euroméditerranée ou la ville de papier : ethnographie du monde des aménageurs*, Thèse de doctorat en anthropologie sociale et ethnologie, EHESS, 458 p.

BESINGRAND D., SOUMAGNE J., 2006, « Les seniors mobiles dans les petites villes atlantiques. Les exemples de Pornichet et Saint-Jean-de-Luz », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, Vol. 100, N°1, p. 82-88, DOI : 10.3406/aru.2006.2650.

BIAU V., 2012, « Les architectes de l'habitat participatif, entre militance et compétence », *Métropolitiques*.

BIAU V., 2018, « Nouveaux appels à compétences et enjeux de qualification chez les professionnels de la fabrication de la ville », *Cybergeo : European Journal of Geography*, URL : http://journals.openedition.org/cybergeo/29387, consulté en mai 2025.

BIAU V., D'ORAZIO A., 2022, « Habitat participatif », dans PETIT G., BLONDIAUX L., CASILLO I., FOURNIAU J-M., GOURGUES G., HAYAT S., LEFEBVRE R., RUI S., WOJCIK S., ZEITLAOUI-LEGER J. (dirs.), *Dictionnaire critique*

et interdisciplinaire de la Participation (2ème édition), GIS Démocratie et Participation, URL : https://www.dicopart.fr/habitat-participatif-2022, consulté en mai 2025.

BIAU V., D'ORAZIO A., IOSA I., NEZ, 2012, « Habitat en autopromotion. Etude de six cas franciliens », Rapport pour le Plan Urbanisme Construction Architecture.

BIAU V., FENKER M., ZETLAOUI-LEGER J., 2021, *Le doctorat en Cifre. Une expérience partenariale (architecture, urbanisme, paysage)*, ENSA Paris La Villette, 114 p.

BIDOU-ZACHARIASEN C., 1984, *Les aventuriers du quotidien : essai sur les nouvelles classes moyennes*, Paris, Presses Universitaires de France, 200 p.

BIDOU-ZACHARIASEN C., POLTORAK J.-F., 2008, « Le "travail" de gentrification : les transformations sociologiques d'un quartier parisien populaire », *Espaces et sociétés*, Vol. 132-133, N°1-2, p. 107-124, DOI : 10.3917/esp.132.0107.

BILLARD G., MADORÉ F., 2010, « A geography of residential enclosure in France. What inventory methods for what kind of representation of the phenomenon? », *Annales de Géographie*, Vol. 675, N°5, p. 492-514, DOI : 10.3917/ag.675.0492.

BILLARD G., MADORE F., ANGONNET S., 2021, « Construire sa résidence pour un bien vieillir : le cas du cohousing en Amérique du Nord », *Gérontologie et société*, Vol. 43/165, N°2, p. 33-49, DOI : 10.3917/gs1.165.0033.

BIVIC C.L., MELOT R., DEVISME L., 2022, « L'urbanisation dans les périphéries du pôle urbain nantais. Le rôle des opérateurs de logements individuels », *Atlas social de la métropole nantaise*, DOI : 10.48649/asmn.811.

BLAKELY E.J., SNYDER M.G., 1999, *Fortress America: gated communities in the United States*, Washington D.C., Brookings Institution Press, 208 p.

BLANC B., LORINO P., 2014, *La responsabilité sociétale des entreprises : enquête de gestion*, La Tour d'Aigues, Éditions de l'Aube, 269 p.

BLONDIAUX L., SINTOMER Y., 2002, « L'impératif délibératif », *Politix. Revue des sciences sociales du politique*, Vol. 15, N°57, p. 17-35, DOI : 10.3406/polix.2002.1205.

BOGNON S., LEHEC E., 2018, « Présentation », *Revue européenne des sciences sociales,* N°56-1, p. 145-151, DOI : 10.4000/ress.4019.

BOLTANSKI L., CHIAPELLO È., 1999, *Le nouvel esprit du capitalisme*, Paris, Gallimard, 843 p.

BONETTI M., 1995, « La reconstruction de l'espace public. L'enjeu de la gestion politique et de la gestion urbaine », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, Vol.68, N°1, p. 15-25, DOI : 10.3406/aru.1995.1894.

BONNEVAL L., CHARMES É., COLLET A., DEBROUX J., FAURE L., GIRAUD C., PIETROPAOLI K., MALLON I., SANTOS A., STEINMETZ H., 2021, « Les formes contemporaines du voisinage. Espaces résidentiels et intégration sociale », Rapport de recherche, Centre Max Weber - INED.

BONNEVAL L., POLLARD J., 2017, « Promoteurs immobiliers, bailleurs sociaux, collectivités locales : Des acteurs aux frontières des marchés du logement. Introduction », *Métropoles*, 20.

BONNIN P., 1983, *Habitats autogérés*, Paris, Éditions Alternatives Syros (Anarchitecture), 140 p.

BOTTANI M., 2021, *De la fabrique urbaine aux récits habités de l'Ile de Nantes*, Mémoire de Master, ENSA Nantes, 84 p.

BOULAYOUNE A., 2012, « L'accompagnement : une mise en perspective », *Informations sociales*, Vol. 169, N°1, p. 8-11, DOI : 10.3917/inso.169.0008.

BOURDIEU P., BOUHEDJA S., CHRISTIN R., GIVRY C., 1990, « Un placement de père de famille. La maison individuelle : spécificité du produit et logique du champ de production », *Actes de la recherche en sciences sociales*, Vol. 81, N°1, p. 6-33, DOI : https://doi.org/10.3406/arss.1990.2924.

BOUSSARD V., 2008, *Sociologie de la gestion : Les faiseurs de performance*, Paris, Belin, 264 p.

BRETON É.L., 2001, « Le transport à la demande comme innovation institutionnelle », *Flux*, Vol. 43, N°1, p. 58-69, DOI : 10.3917/flux.043.0058

BRISEPIERRE G., 2014, « Comment se décide une rénovation thermique en copropriété ? Un nouveau mode d'organisation de l'habitat comme condition de l'innovation énergétique », *Flux*, Vol. 96, N°2, p. 31-39, DOI : 10.3917/flux.096.0031.

BUHOT C., 2009, « Embourgeoisement et effet littoral. Recompositions socio-spatiales à La Rochelle et à l'Île de Ré », *Articulo - Journal of Urban Research*, Special issue N°1, DOI : 10.4000/articulo.1034

CALLEN D., 2011, *La " fabrique péri-urbaine ", système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne francilienne.*, Thèse de doctorat en géographie, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 402 p.

CALLON M., AKRICH M., DUBUISSON-QUELLIER S., GRANDCLEMENT C., HENNION A., LATOUR B., MALLARD A., MEADEL C., MUNIESA F., RABEHARISOA V., 2013, *Sociologie des agencements marchands : Textes choisis*, Paris, Presses des Mines (Sciences sociales), 482 p.

CARRIOU C., 2019, « XIV. Communs et habitat : Quelques réflexions à partir de deux expériences « d'habitat participatif » », dans *L'alternative du commun*, Hermann, p. 201-207. https://doi.org/10.3917/herm.laval.2019.01.0203

CARTIER M., MASSON P., LE SAOUT R., RETIERE J.-N., SUTEAU M., 2013, *Sociologie de Nantes*, Paris, La Découverte (Repères), 128 p.

CASIER C., 2023a, « Le coliving ou la financiarisation des maisons bruxelloises », *Brussels Studies. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels*, N°179, DOI : 10.4000/brussels.6781.

CASIER C., 2023b, *« Experience the future of living ». L'émergence du logement flexible et financiarisé en ville. Étude à partir du coliving bruxellois*, Thèse de doctorat en Sciences, Université Libre de Bruxelles, 391 p.

CASIER C., 2024, « Le rendement à tout prix. Produire et gérer le coliving bruxellois en contexte de financiarisation », *Métropoles*, N°34, DOI : 10.4000/11tyt.

CAYOUETTE-REMBLIERE J., 2020, « Les rapports sociaux dans les quartiers de mixité sociale programmée », *Sociologie*, Vol. 11, N°1, p. 1-22, DOI : 10.3917/socio.111.0001.

CEREMA, 2022, « L'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) », Fiche, *L'essentiel*, N°2, URL : https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/16834/fiche-n-02-l-assistance-a-maitrise-d-ouvrage-amo?_lg=fr-FR, consulté en mars 2024.

CHAIGNEAU A., 2017, « Propriété collective », dans CORNU M., OSRI F., ROCHFELD. J. (dirs.), *Dictionnaire des biens communs*, Presses Universitaires de France.

CHAMBOREDON J.-C., LEMAIRE M., 1970, « Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement », *Revue Française de Sociologie*, Vol. 11, N°1, p. 3-33, DOI : 10.2307/3320131.

CHARMES É., 2011, *La ville émiettée*, Paris, Presses Universitaires de France, 296 p.

CHEMETOFF A., BERTHOMIEU J.-L., 1999, *L'Ile de Nantes, le plan guide en projet*, Nantes, Memo.

CHESNEL K., 2021, *Promesses, épreuves et effets des fabriques territoriales en condition périurbaine*, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, ENSA Nantes, 632 p.

CHESNEL K., DEVISME L., 2020, « La ville en mode "démonstrateur urbain" : learning from Nantes City Lab », *RIURBA*, N°9, URL : https://www.riurba.review/article/09-objets/demonstrateur/, consulté en mai 2025.

CHIAPELLO È., GILBERT P., 2013, *Sociologie des outils de gestion. Introduction à l'analyse sociale de l'instrumentation de gestion*, La Découverte (Repères), 300 p.

CITRON P., 2016, *Les promoteurs immobiliers dans les projets urbains. Enjeux, mécanismes et conséquences d'une production urbaine intégrée en zone dense*, Thèse de doctorat en Géographie, Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne, 450 p.

CITRON P., MAULAT J. (2014), « "Contre les acteurs, tout contre". Négocier son terrain en observation et tirer parti de l'impératif de valorisation », communication présentée à l'atelier *La ville par ses acteurs* du Réseau thématique « Sociologie de l'urbain et des territoires », Biennale de sociologie urbaine, Lille, 16 décembre 2014.

COCHOY F., DUBUISSON-QUELLIER S., 2000, « Les professionnels du marché : vers une sociologie du travail marchand », *Sociologie du travail*, Vol. 42, N°3, p. 359-368, DOI : 10.4000/sdt.36852.

COLLET A., 2012, « Le loft : habitat atypique et innovation sociale pour deux générations de « nouvelles classes moyennes » », *Espaces et sociétés*, Vol. 148-149, N°1, p. 37-52, DOI : 10.3917/esp.148.0037.

COTTET F., 2024, *L'économie sociale et solidaire face au problème immobilier*, Thèse de doctorat en aménagement et urbanisme, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, 579 p.

COULONDRE A., 2017, « La création de profit par les promoteurs immobiliers », *Revue française de sociologie*, Vol. 58, N°1, p. 41-69, DOI : 10.3917/rfs.581.0041.

COULONDRE A., LASSERRE-BIGORRY V., 2022, *Les territoires de la (non) production de logements en France. Une diversité de modèles locaux*, Institut des Hautes Études pour l'action dans le logement (IDHEAL), URL : https://idheal.fr/media/pages/etudes-actions/etudes/construire-ou-pas/c68572914a-1699959763/idheal-territoires-de-la-non-production-2022-vf-avec-couv.pdf, consulté en mai 2025.

COULONDRE A., LEFEBVRE H., 2018, « Les logements des promoteurs privés : quelle géographie ? », *Population Avenir*, Vol. 736, N°1, p. 17-19, DOI : 10.3917/popav.736.0017.

COURSET L., 2017, *Les espaces partagés dans l'habitat participatif : état des lieux d'un pilier fondamental de la troisième voie du logement au travers du regard de ses habitants*, Mémoire de fin d'études en urbanisme et aménagement, Université Aix-Marseille, 140 p.

COUSIN B., 2014, « Entre-soi mais chacun chez soi. L'agrégation affinitaire des cadres parisiens dans les espaces refondés », *Actes de la recherche en sciences sociales*, Vol. 204, N°4, p. 88-101, DOI : 10.3917/arss.204.0088.

COUSIN B., LAMBERT A., 2019, « Grandes fortunes et services personnels », *Actes de la recherche en sciences sociales*, Vol. 230, N°5, p. 4-11, DOI : 10.3917/arss.230.0004.

DANG VU H., JEANEAU H., 2008, « Concevoir un espace de transit et de consommation : la gestion de site dans les gares parisiennes », *Espaces et sociétés*, Vol. 135, N°4, p. 45-62, DOI : 10.3917/esp.135.0045.

DEBARRE A., 2013, « Quand les architectes exposent des intérieurs habités », *Journal des anthropologues. Association française des anthropologues*, N°134-135, p. 79-108, DOI : 10.4000/jda.4747.

DEBARRE A., 2015, « Une dimension humaine et sociale pour l'architecture résidentielle : les récits de légitimation de deux promoteurs », *CLARA*, Vol. 3, N°1, p. 87-100, DOI : 10.3917/clara.003.0087.

DEFALVARD H., 2017, « Coopérative », dans CORNU M., OSRI F., ROCHFELD. J. (dirs.), *Dictionnaire des biens communs*, Presses Universitaires de France, p. 531-537.

DELLENBAUGH-LOSSE M., BIENIOK M., KIP M., MÜLLER A., SCHWEGMANN M., 2015, *Urban Commons: Moving Beyond State and Market*, Bâle, Birkhäuser Verlag, 244 p.

DELPHY C., 2003, « Par où attaquer le « partage inégal » du « travail ménager » ? », *Nouvelles Questions Féministes*, Vol. 22, N°3, p. 47-71, DOI : 10.3917/nqf.223.0047.

DEMAZIÈRE D., 2013, « Typology and description. About the intelligibility of interpretative experiences », *Sociologie*, Vol. 4, N°3, p. 333-347, DOI : 10.3917/socio.043.0333.

DEMOULIN J., 2016, *La gestion du logement social : l'impératif participatif*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (Géographie sociale), 276 p.

DENEFLE S., BRESSON S., DUSSUET A., ROUX N., 2015, *Habiter Le Corbusier : Pratiques sociales et théorie architecturale*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (Le sens social), 312 p.

DENIS J., FLORENTIN D., 2022, « Éditorial – « Faire tenir » et entretenir les infrastructures », *Flux*, Vol. 129-130, N°3, p. 1-9, DOI : 10.3917/flux1.129.0001.

DENIS J., PONTILLE D., 2022, *Le soin des choses : politiques de la maintenance*, Paris, la Découverte (Terrains philosophiques), 368 p.

Devaux C., 2013, *L'habitat participatif : de l'émergence d'une initiative habitante à son intégration dans l'action publique*, Thèse de doctorat, Paris Est.

DEVAUX C., 2015, *L'habitat participatif : de l'initiative habitante à l'action publique*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (Géographie sociale), 394 p.

DEVAUX C., 2016, « Habitat participatif et politiques de l'habitat : un mariage par intérêt ? », *Revue Française des Affaires Sociales*, Vol. 3, p. 151-174, DOI : 10.3917/rfas.163.0151.

DEVISME L., 2009, *Nantes : petite et grande fabrique urbaine*, Marseille, Parenthèses (Collection La ville en train de se faire), 267 p.

DEVISME L., DUMONT M., ROY É., 2007, « Le jeu des « bonnes pratiques » dans les opérations urbaines, entre normes et fabrique locale », *Espaces et sociétés*, Vol. 131, N°4, p. 15-31, DOI : 10.3917/esp.131.0015.

DEVISME L., GOURVENNEC E., PADILLA M., 2020, « La condition grisante de la Cifre », *Les Cahiers de la recherche architecturale urbaine et paysagère*, DOI : 10.4000/craup.3057.

DODIER N., BASZANGER I., 1997, « Totalisation et altérité dans l'enquête ethnographique », *Revue française de sociologie*, Vol. 38, N°1, p. 37-66, DOI : 10.2307/3322372.

D'ORAZIO A., 2017, *S'associer pour habiter et faire la ville : de l'habitat groupé autogéré à l'habitat participatif en France (1977 – 2015) : exploration d'un monde en construction*, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris Nanterre, 487 p.

DORIGNON L., 2019, *High-rise living in the middle-class suburb : a geography of tactics and strategies*, Thèse de doctorat en géographie, aménagement et urbanisme, Université de Lyon et Université de Melbourne, 250 p.

DORIGNON L., 2020, « Verticalisation. La hauteur privatisée », dans ADAM M. et COMBY E. (dirs.), *Le capital dans la cité. Une encyclopédie critique de la ville*, Paris, Editions Amsterdam, 460 p.

DORMOIS R., 2006, « Structurer une capacité politique à l'échelle urbaine. Les dynamiques de planification à Nantes et à Rennes (1977-2001) », *Revue française de science politique*, Vol. 56, N°5, p. 837-867, DOI : 10.3917/rfsp.565.0837.

DREDGE D., COIACETTO E., 2011, « Strata Title: Towards a Research Agenda for Informed Planning Practice », *Planning, Practice & Research*, Vol. 26, N°4, p. 417-433, DOI : 10.1080/02697459.2011.582383.

DRIS Y., 2020, *L'exercice de la programmation architecturale et urbaine au prisme de la participation citoyenne : quelles évolutions professionnelles ?* Thèse de doctorat en Architecture, Urbanisme et Environnement, Conservatoire national des arts et métiers, 509 p.

DRIS Y., 2022, « Se positionner sur le marché de la démocratie participative pour trouver sa place dans le champ urbain : la quête de légitimité des professionnel·les de la programmation », *Participations*, Vol. 33, N°2, p. 93-121, DOI : 10.3917/parti.033.0093.

DUBOIS V., 2010, *La vie au guichet : Relation administrative et traitement de la misère* (3ème édition), Paris, Economica, 204 p.

DUBUISSON-QUELLIER S., 1999, « Le prestataire, le client et le consommateur. Sociologie d'une relation marchande », *Revue française de sociologie*, *40*, 4, p. 671-688. https://doi.org/10.2307/3322854

DUJARIER M.-A., 2006, *L'idéal au travail*, Paris, Presses Universitaires de France (Éthique et philosophie morale), 336 p.

DUJARIER M.-A., 2014, *Le travail du consommateur*, Paris, La Découverte, 252 p.

DUJARIER M.-A., 2018, « De l'utopie à la dystopie : à quoi collabore l'économie collaborative ? », *Revue française des affaires sociales*, N°27 (2), p. 92-100, DOI : 10.3917/rfas.182.0092.

DULAURANS M., 2015, « CIFRE : parcours de compétences d'une thèse annoncée », *Revue française des sciences de l'information et de la communication*, N°6, DOI : 10.4000/rfsic.1403.

DUSSIER M., MACHEMEHL C., 2014, « Devenir la capitale du nautisme : aménagements portuaires, urbains et Jeux olympiques : le site de La Rochelle », *Téoros : revue de recherche en tourisme*, Vol. 33, N°1, p. 75-86, DOI : 10.7202/1036721ar.

ECKHARDT G.M., BARDHI F., 2015, « The Sharing Economy Isn't About Sharing at All », *Harvard Business Review*, 28 janvier 2015.

EFFOSSE S., 2003, *L'invention du logement aidé en France : L'immobilier au temps des Trente Glorieuses*, Vincennes, Institut de la gestion publique et du développement économique (Histoire économique et financière - XIXe-XXe), 736 p.

ELGUEZABAL E., 2015, *Frontières urbaines : les mondes sociaux des copropriétés fermées*, Rennes, Presses Universitaires de Rennes, 286 p.

ELGUEZABAL E., 2016, « Du luxe bon marché », *Actes de la recherche en sciences sociales*, Vol. 215, N°5, p. 38-55, DOI : 10.3917/arss.215.0038.

ELGUEZABAL E., 2020, « Mon voisin est-il vigilant ou l'ami des gendarmes ? », *Monde commun*, Vol. 4, N°1, p. 54-71, DOI : 10.3917/moco.004.0054.

ELGUEZABAL E., 2021, « Quand la gendarmerie devient participative : l'engagement des voisin·es dans les réseaux officiels de vigilance en France », *Participations*, Vol. 29, N°1, p. 73-96, DOI : 10.3917/parti.029.0073.

ELOY J., 2009, « La promotion de la vie sociale dans les nouveaux ensembles urbains. L'exemple des Centres sociaux », *Revue du Nord*, Vol. 381, N°3, p. 563-574, DOI : 10.3917/rdn.381.0563.

ERNWEIN M., 2017, « Du jardinage collectif au paysagisme bénévole », *Géographie et cultures*, N°103, p. 63-86, DOI : 10.4000/gc.5715.

ESCOBEDO E., 2016, *Les pratiques des espaces intermédiaires du logement collectif et leur impact sur les espaces publics*, Thèse de doctorat, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, 155 p.

ESTEBANEZ J., 2010, « Le zoo comme dispositif spatial : mise en scène du monde et de la juste distance entre l'humain et l'animal », *L'Espace géographique*, Vol. 39, N°2, p. 172-179, DOI : 10.3917/eg.392.0172.

FAUVEAUD G., 2020, « The New Frontiers of Housing Financialization in Phnom Penh, Cambodia: The Condominium Boom and the Foreignization of Housing Markets in the Global South », *Housing Policy Debate*, Vol. 30, N°4, p. 661-679, DOI : 10.1080/10511482.2020.1714692.

FENKER M., ZETLAOUI-LEGER J., 2022, « Maîtrise d'usage », dans PETIT G., BLONDIAUX L., CASILLO I., FOURNIAU J-M., GOURGUES G., HAYAT S., LEFEBVRE R., RUI S., WOJCIK S., ZETLAOUI-LEGER J. (dirs.), *Dictionnaire critique et interdisciplinaire de la Participation (2ème édition),* GIS Démocratie et Participation, URL : https://www.dicopart.fr/maitrise-d-usage-2022, consulté en mai 2025.

FERAUDY T., GABORIAU A., PETIT G., THYRARD A., 2021, « Faire une thèse en Cifre en sciences humaines et sociales », 67 p.

FERCHAUD F., DUMONT M., 2017, « Les espaces de fabrication et d'expérimentation numérique sont-ils des tiers-lieux ? », *Territoire en mouvement Revue de géographie et aménagement,* N°34, DOI : 10.4000/tem.4203.

FERCHAUD F., 2017, « Les communs urbains à l'épreuve du terrain : le cas des lieux de fabrication numérique », *Netcom. Réseaux, communication et territoires*, 31-1/2, p. 53-76. https://doi.org/10.4000/netcom.2628

FESTA D., 2016, « Les communs urbains. L'invention du commun », *Tracés. Revue de Sciences humaines*, #16, p. 233-256. https://doi.org/10.4000/traces.6636

FIJALKOW Y., 2007, « 6. Construction et usages de la notion de quartier-village. Village de Charonne et Goutte d'Or à Paris », dans *Le quartier*, Paris, La Découverte, p. 75-85.

FIJALKOW Y., MARESCA B., 2022, *L'archipel résidentiel : Logements et dynamiques urbaines*, Paris, Armand Colin (Le siècle urbain), 240 p.

FLAMAND A., 2008, *L'invention des espaces intermédiaires dans l'habitat*, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris Est, 410p.

FLAMAND A., 2019, « L'invention des espaces intermédiaires. Les lieux du voisinage dans la législation française, XIXe-XXe siècle », dans *Étranges voisins : Altérité et relations de proximité dans la ville depuis le XVIIIe siècle*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (Histoire), p. 49-64. https://doi.org/10.4000/books.pur.127779

FLAMANT N., 2005, « Observer, analyser, restituer », *Terrain. Anthropologie & sciences humaines*, N°44, p. 137-152, DOI : 10.4000/terrain.2505.

FOL S., GALI P., GIMAT M., MONDAIN M., SOICHET H., 2024, « Cohabiter dans une copropriété issue de la vente HLM. Diversification des statuts d'occupation, mixité sociale et rapports de voisinage », *Métropoles*, N°34, DOI : 10.4000/11tyu.

FOLI O., DULAURANS M., 2013, « Tenir le cap épistémologique en thèse Cifre. Ajustements nécessaires et connaissances produites en contexte », *Études de communication. langages, information, médiations*, N°40, p. 59-76, DOI : 10.4000/edc.5118.

FOUCAULT M., DEFERT D., EWALD F., LAGRANGE J., 1994, *Dits et écrits : 1954-1988*, Paris, Gallimard (Bibliothèque des sciences humaines), 912 p.

FRANCE TIERS-LIEUX, 2021, « Nos territoires en action », URL : https://francetierslieux.fr/publications/rapport-tiers-lieux-2021/, consulté en mai 2025.

FRANCE TIERS-LIEUX, 2023, « Tiers-lieux et collectivités : comment faire ensemble ? », 124 p, URL : https://francetierslieux.fr/decouvrez-le-guide-tiers-lieux-et-collectivites-comment-faire-ensemble/, consulté en mai 2025.

FULLER M.G., 2017, « Great spatial expectations: On three objects, two communities and one house », *Current Sociology*, Vol. 65, N°4, p. 603-622, DOI : 10.1177/0011392117694071.

GAGLIO G., 2008, « En quoi une thèse CIFRE en sociologie forme au métier de sociologue ? Une hypothèse pour ouvrir le débat », *Socio-logos. Revue de l'association française de sociologie*, N°3, DOI : 10.4000/socio-logos.2093.

GALIBOURG J.-M., 2007, *Les contrats de maîtrise d'œuvre urbaine*, La Défense, Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques, 104 p.

GARAT I., 2023, « La géographie du logement social (1/2). Un parc insuffisant, mais mieux réparti dans la métropole nantaise », *Atlas social de la métropole nantaise*, DOI : 10.48649/asmn.880.

GARAT I., 2024, « La géographie du logement social (2/2). Des types de logements sociaux selon les revenus des locataires », *Atlas social de la métropole nantaise*, DOI : 10.48649/asmn.986.

GARAT I., 2009, « L'emballement immobilier et ses effets urbains. L'exemple de Nantes », *Norois. Environnement, aménagement, société*, Vol. 212, N°3, p. 23-39, DOI : 10.4000/norois.2912.

GAUDREAU L., 2017, « Quand le domicile devient un actif financier. Économie politique de la financiarisation du marché de l'habitation au Canada », *Revue Française de Socio-Economie*, N°18 (1), p. 143-163, DOI : 10.3917/rfse.018.0143.

GAUDREAU L., 2020, *Le promoteur, la banque et le rentier : fondements et évolution du logement capitaliste*, Montréal, Lux éditeur (Humanités), 448 p.

GAUDREAU L., HOULE M.-A., FAUVEAUD G., 2021, « L'action des promoteurs immobiliers dans le processus de gentrification du Sud-Ouest de Montréal », *Recherches sociographiques*, Vol. 62, N°1, p. 121-147, DOI : 10.7202/1082615ar.

GATTA F., LEONARDI C., GARCIA P.-O., D'ORAZIO A., MANOLA T., TALLEC, TRIBOUT S., BATAILLE N., 2023, « De nouvelles formes de partenariat public-privé ? », *Métropolitiques*, DOI : 10.56698/metropolitiques.1879.

GAUDREAU L., 2021, *Le promoteur, la banque et le rentier ; fondements et évolution du logement capitaliste*, Montréal, Lux Editions, 448 p.

GAVILLET I., 2010, « Chapitre 2. Michel Foucault et le dispositif : questions sur l'usage galvaudé d'un concept », dans APPEL V., BOULANGER H. et MASSOU L. (dirs.), *Les dispositifs d'information et de communication*, Louvain-la-Neuve, De Boeck Supérieur (Culture & Communication), p. 17-38, DOI : 10.3917/dbu.masso.2010.01.0017.

GERS, 2017, « La maîtrise d'usages à l'épreuve du chantier : une perspective en trompe-l'œil ? Analyse de l'activité d'îlink association pendant les travaux de construction », PUCA.

GIMAT M., POLLARD J., 2016, « Un tournant discret : la production de logements sociaux par les promoteurs immobiliers », *Geographie, economie, societe*, Vol. 18, N°2, p. 257-282., DOI : 10.3166/ges.18.257-282.

GIRAUDEAU M., 2014, « Business plan », dans ZALIO P.-P., GROSSETTI M., CHAUVIN P.-M. (dirs.), *Dictionnaire sociologique de l'entrepreneuriat*, Paris, Presses de Sciences Po (Références), p. 65-85.

GLASZE G., 2003a, « L'essor planétaire des espaces résidentiels sécurisés », *Études foncières*, Vol. 101, p. 8-13

GLASZE G., 2003b, « Private neighbourhoods as club economies and shareholder democracies », *Belgeo. Revue belge de géographie*, N°1, p. 87-98, DOI : 10.4000/belgeo.15317.

LE GARREC S., 2010, *La démolition d'un grand ensemble en copropriété : une réponse urbaine à un problème de*

gestion ?, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris Est, 595 p.

LE GOIX R., 2003a, *Les « Gated Communities » aux Etats-Unis. Morceaux de villes ou territoires à part entière ?*, Thèse de doctorat en géographie, Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, 492 p.

LE ROUZIC V., 2019, *Essais sur la post-propriété : les organismes de foncier solidaire face au défi du logement abordable*, Thèse de doctorat en urbanisme, Université Paris 1 Panthéon Sorbonne, 451 p.

LE ROUZIC V., 2020, « "Cooper Square is here to stay »". Une relecture institutionnaliste du droit à la ville », *Métropoles*, N°27, DOI : 10.4000/metropoles.7477.

GOLOVTCHENKO N., SOUCHET F., 2015, « Des gated communities à la française ? : Les résidences fermées toulousaines », dans HAUMONT B., MOREL A. (dirs.), *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme (Ethnologie de la France), p. 145-167, DOI : 10.4000/books.editionsmsh.3380.

GOMES P., 2017, *La production de l'espace public à Lyon, Lisbonne et Louvain-la-Neuve : politiques, processus et prise en compte des usages*, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace, urbanisme, Université Paris Est, 644 p.

GOURGUES G., 2013, *Les politiques de démocratie participative*, Grenoble, Presses universitaires de Grenoble (Libres cours), 148 p.

GOURGUES G., PETIT G., 2022, « Dispositifs participatifs », dans PETIT G., BLONDIAUX L., CASILLO I., FOURNIAU J-M., GOURGUES G., HAYAT S., LEFEBVRE R., RUI S., WOJCIK S., ZETLAOUI-LEGER J. (dirs.), *Dictionnaire critique et interdisciplinaire de la Participation (2ème édition),* GIS Démocratie et Participation, URL : https://www.dicopart.fr/dispositifs-participatifs-2022, consulté en mai 2025.

GRUDET I., MACAIRE É., ROUDIL N., 2017, *Concevoir la ville durable : un enjeu de gestion ?*, Paris, Éditions de la Villette (Cahiers RAMAU), 183 p.

GRUNDSTRÖM K., 2022, « Sharing is Caring? Kollektivhus, Residential Hotels and Co-Living in the Context of Housing Inequality in Sweden », *NA*, Vol. 33, N°3.

HALLAUER É., 2015, « Habiter en construisant, construire en habitant : la « permanence architecturale », outil de développement urbain ? », *Métropoles*, N°17, DOI : 10.4000/metropoles.5185.

HALPERN C., POLLARD J., 2013, « Les acteurs de marché font-ils la ville ? », *EspacesTemps.net Revue électronique des sciences humaines et sociales.*

HARRIS E., NOWICKI M., WHITE T., 2023, *The Growing Trend of Living Small: A Critical Approach to Shrinking Domesticities*, Londres, Routledge, 294 p.

HAUMONT, B., MOREL, A. (dirs.), 2015, *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme (Ethnologie de la France), XXXIII-334 p.

HAUMONT N., HAUMONT A., RAYMOND H., 1971, *La Copropriété*, Paris, Centre de recherche d'urbanisme, 210 p.

HELLEC F., 2014, « Le rapport au terrain dans une thèse CIFRE », *Sociologies pratiques*, Vol. 28, N°1, p. 101-109, DOI : 10.3917/sopr.028.0101.

HETZEL M., 2021, « En périphérie de l'emploi. Quand l'écologie fait travailler les "gens du quartier" », *Les Mondes du Travail*, N°27, p. 33-45.

HINCKER JOURDHEUIL A.-L., 2019, *Une architecture de promoteur pour le logement social : la Véfa-HLM*, Thèse de doctorat en aménagement et urbanisme, Université Paris Nanterre, 568 p.

HONNORAT A., 2015, « Cohabiter malgré tout : Deux copropriétés résidentielles fragiles (Nîmes) », dans HAUMONT B., MOREL A. (dirs.), *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme (Ethnologie de la France), p. 291-301, DOI : 10.4000/books.editionsmsh.3397.

HUBBARD P., 2025, « Small is beautiful? Making sense of 'shrinking' homes », *Urban Studies*, *62*, 1, p. 187-203. https://doi.org/10.1177/00420980241249049

HUGHES E., 1996, *Le regard sociologique. Essais choisis*, Paris, Éditions de l'EHESS (Recherches d'histoire et de sciences sociales), 344 p.

IDT J., 2015, « Quand le niveau technique de l'urbanisme opérationnel structure la régulation politique de l'action publique urbaine. Le cas des projets d'aménagement urbain », *RIURBA*, N°1, URL : https://www.riurba.review/article/01-savoir/operationnel/, consulté en mai 2025.

IDT J., 2020, « Projet urbain », dans BOGNON S., MAGNAN M., MAULAT J. (dirs.), *Urbanisme et aménagement : théories et débats*, Armand Colin., p. 181-196.

IDT J., 2023, « Chapitre 5. Le patchwork francilien de l'aménagement urbain. Grands projets, petites opérations, transformations urbaines à leurs marges », dans ARTIOLI F., LE GALES P. (dirs.), *La métropole parisienne, une anarchie organisée*, Paris, Presses de Sciences Po, p. 147-167.

IDT J., SILVESTRE P., 2019, « Les prestataires privés en urbanisme et aménagement face au politique », *RIURBA*, N°8, URL : https://www.riurba.review/article/08-acteurs/prives/, consulté en mai 2025.

IORIO A., 2013, « Espace pensé, espace rêvé. La relation à l'espace dans les projets émergents de cohabitat », *Journal des anthropologues. Association française des anthropologues*, N°134-135, p. 129-152, DOI : 10.4000/jda.4769.

KEBIR L., NAHRATH S., WALLET F., 2018, « Éditorial "Biens communs et territoires' », *Espaces et societes*, *n° 175*, 4, p. 7-17.

KOLB V., LONG N., MARTY P., 2016, « Une approche exploratoire des inégalités environnementales et écologiques dans l'agglomération de La Rochelle », *Bulletin de l'association de géographes français. Géographies*, Vol. 93, N° 4, p. 387-407, DOI : 10.4000/bagf.964.

LACROIX G., 2019, *Les équilibristes du développement durable. Une ethnographie des experts et de l'expertise en durabilité dans la fabrique urbaine*, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris 8, 441 p.

LANDON A., 2022, *La fabrique de la ville à l'épreuve de l'innovation sociale. Troubles urbains et agencements civico-marchands*, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris 8, 413 p.

LANDON A., 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*, Vol. 33, N°2, p. 181-207, DOI : 10.3917/parti.033.0181.

LANG R., CARRIOU C., CZISCHKE D., 2020, « Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field », *Housing, Theory & Society*, Vol. 37, N°1, p. 10-39, DOI : 10.1080/14036096.2018.1536077.

LASNER M., 2023, *High Life: Condo Living in the Suburban Century*, New Haven (Connecticut), Yale University Press, 457 p.

LAVAL C., Dardot P., 2015, *Commun*, La Découverte.

LE BRUN P., 2022, « Un soutien géographiquement inégal : la sélectivité spatiale des aides publiques à l'investissement immobilier résidentiel des ménages en France », *Géographie, économie, société*, Vol. 24, N°1, p. 43-68, DOI : 10.3166/ges.2022.0002.

LE BRUN P., 2023, « L'expert·e et l'opérateur·ice : produire et vendre des études de marché à des promoteurs immobiliers en France », *Métropoles*, N°32, DOI : 10.4000/metropoles.9821.

LE GOFF T., 2022, « Les opérateurs publics dans le marché de l'aménagement francilien », Institut Paris Région.

LEBARON F., GAUBERT C., POULY M.-P., 2013, « 3. Construire l'objet sociologique », dans *Sociologie*, Paris, Dunod (Manuels visuels de Licence), p. 47-68.

LECLERCQ B., 2017, « Devenir des intermédiaires ordinaires : L'ajustement des locataires à l'injonction participative des organismes HLM », *Terrains & travaux*, Vol. 30, N°1, p. 121-142, DOI : 10.3917/tt.030.0121.

LECLERCQ B., 2021, *Le marché du vivre ensemble. Entre professionnalisation de l'intermédiation bailleurs-locataires et pacification des conflits dans les grands ensembles HLM*, Thèse de doctorat en sociologie, Université Paris 8, 512 p.

LECLERCQ B., DEMOULIN J., 2018, « Promouvoir la « citoyenneté » dans les quartiers populaires : les professionnels du développement social urbain à l'épreuve des enfants et des jeunes », *Lien social et Politiques*, N°80, p. 171-189, DOI : 10.7202/1044115ar.

LECLERCQ B., WILSON Y., 2021, « Du locataire social au micro-entrepreneur. La gestion des quartiers HLM périphériques à l'épreuve de l'"innovation sociale" », *Les Mondes du Travail*, N°27, p. 47-61.

LEFEUVRE M.-P., 1999, *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance*, La Tour d'Aigues, Aube/SECPB (Collection Société et territoire), 183 p.

LEFEUVRE M.-P., 2023, *La copropriété en difficulté : faillite d'une structure de confiance* (2ème édition), La Défense, Éditions PUCA (Recherche), 216 p.

LEFEUVRE M.-P., CHANTEPIE G., FRANÇOIS C., LEONE F., MELOT R., SCHIJMAN E., 2023, *Vivre en copropriété : l'indivision en pratiques*, Paris, LGDJ (Droit et société), 196 p.

LELEVRIER C., GUIGOU B., 2015, « Les incertitudes de la résidentialisation : Transformation des espaces et régulation des usages », dans HAUMONT B., MOREL A. (dirs.), *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme (Ethnologie de la France), p. 51-68.

LEMIEUX C., 2012, « Problématiser », dans PAUGAM S., *L'enquête sociologique*, Presses Universitaires de France, p. 27-51, DOI : 10.3917/puf.paug.2012.01.0027.

LENEL E., 2021, « Une architecture communautaire contemporaine : idéologie, spatialité et appropriations du modèle du cohabitat », *SociologieS*, DOI : 10.4000/sociologies.17539.

LEONE F., 2023, *Devenir copropriétaire engagé, faire copropriété : une analyse des pratiques économiques et juridiques des copropriétaires populaires et de classe moyenne*, Thèse de doctorat en sociologie et démographie, Université Paris Est, 445 p.

LEONET J., 2018, *Les concepteurs face à l'impératif participatif dans les projets urbains durables : le cas des écoquartiers en France*, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Centre national des arts et métiers, 365 p.

LIPPERT R.K., STECKLE R., 2016, « Conquering condos from within: Condo-isation as urban governance and knowledge », *Urban Studies*, Vol. 53, N°1, p. 132-148, DOI : 10.1177/0042098014562332.

LORIOUX A., 1986, « Le tourisme nautique à La Rochelle », *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest. Sud-Ouest Européen*, Vol. 57, N°4, p. 519-540, DOI : 10.3406/rgpso.1986.3065

LUCAN J., 2012, *Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités*, Paris, La Villette, 208 p.

MACAIRE É., 2012, *L'architecture à l'épreuve de nouvelles pratiques. Recompositions professionnelles et démocratisation culturelle*, Thèse de doctorat en architecture, Université Paris Est, 427 p.

MADORE F., 2003, « Logiques géographiques et sociales de l'enclosure des espaces résidentiels en France », *Belgeo. Revue belge de géographie*, N°1, p. 99-114, DOI : 10.4000/belgeo.15329.

MADORE F., 2006, « Nouveaux territoires de l'habiter en France : les enclaves résidentielles fermées », *Géoconfluences*, URL : https://geoconfluences.ens-lyon.fr/doc/territ/FranceMut/FranceMutScient.htm, consulté en mai 2025.

MADORE F., CHEVALIER J., BILLARD G., VUAILLAT F., 2012, « Les résidences fermées », *L'Economie politique*, Vol. 53, N°1, p. 7-15, DOI : 10.3917/leco.053.0007.

MADORE F., GARAT I., 2020, « Un parc de logement profondément transformé sous l'effet de l'étalement urbain », *Atlas social de la métropole nantaise,* DOI : 10.48649/ASMN.268.

MAURICE R., 2017, « L'inversion des rôles ? Aménageurs, promoteurs immobiliers et pouvoirs publics dans la régulation des ZAC du Grand Lyon », *Métropoles*, N°20, DOI : 10.4000/metropoles.5450

MAZABRAUD B., 2010, « Foucault, le droit et les dispositifs de pouvoir », *Cités*, Vol. 42, N°2, p. 127-189, DOI : 10.3917/cite.042.0127.

MAZEAUD A., 2022, « Le premier territoire littoral neutre en carbone ? La dépolitisation comme condition paradoxale d'une grande ambition climatique », *Pôle Sud*, Vol. 57, N°2, p. 21-38, DOI : 10.3917/psud.057.0021.

MAZEAUD A., NONJON M., 2018, *Le marché de la démocratie participative*, Vulaines-sur-Seine, Éditions du Croquant (Sociopo), 365 p.

MAZEAUD A., NONJON M., 2013, « Professionnel », dans PETIT G., BLONDIAUX L., CASILLO I., FOURNIAU J-M., GOURGUES G., HAYAT S., LEFEBVRE R., RUI S., WOJCIK S., ZETLAOUI-LEGER J. (dirs.), *Dictionnaire critique et interdisciplinaire de la Participation,* GIS Démocratie et Participation, URL : https://www.dicopart.fr/professionnel-2013, consulté en mai 2025.

MELLET K., 2023, *Sociologie du marketing,* Paris, La Découverte (Repères), 128 p.

MERICSKAY B., LORET S., RIVIERE J., 2020, « Les mutations de la géographie des prix de l'immobilier résidentiel », *Atlas social de la métropole nantaise*, DOI : 10.48649/asmn.480.

Meunier M.B.& F., 2014, « La programmation urbaine, entre projet politique et projet urbain », *Métropolitiques*.

MCCABE B.C., 2011, « Homeowners Associations as Private Governments: What We Know, What We Don't Know, and Why It Matters », *Public Administration Review*, Vol. 71, N°4, p. 535-542, DOI : 10.1111/j.1540-6210.2011.02382.x.

MCGUIRK P., DOWLING R., 2011, « Governing Social Reproduction in Masterplanned Estates: Urban Politics and Everyday Life in Sydney », *Urban Studies*, Vol. 48, N°12, p. 2611-2628, DOI : 10.1177/0042098011411950.

MCKENZIE E., 1994, *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*, Yale University Press, 254 p.

MICHEL B., 2019, « Dynamiques de réseau et image de marque dans les quartiers créatifs spontanés. Le cas du quartier des Olivettes à Nantes », *Revue du marketing territorial*, N°*2*.

MILHAUD O., 2015, « L'enfermement ou la tentation spatialiste. De "l'action aveugle, mais sûre" des murs des prisons », *Annales de géographie*, Vol. 702-703, N°2-3, p. 140-162, DOI : 10.3917/ag.702.0140.

MILLE A., 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 en aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris Est, 405 p.

MOLLE G., APPERT M., MATHIAN H., 2019, « Le retour de l'habitat vertical et les politiques TOD (Transit Oriented Development) dans les villes françaises : vers une intensification urbaine socialement sélective ? », *Espace populations sociétés,* N°2019/3, DOI : 10.4000/eps.9256.

MONTRIEUX G., PARIENTI-MAIRE K., 2016, « AMAP et jardins partagés « aux bords » du politique ? », *Revue des sciences sociales*, N°55, p. 92-101, DOI : 10.4000/revss.2013.

MORET A., 2023, « La banalisation du modèle résidentiel fermé et sécurisé. Le cas du logement social au Brésil », *Espaces et sociétés*, Vol. 189, N°2, p. 177-194, DOI : 10.3917/esp.189.0177.

MORILLON L., BOUZON A., LEE C., 2013, « Epistémologies, théories et pratiques professionnelles en communication des organisations », *Études de communication. Langages, information, médiations*, N°40, p. 9-26, DOI : 10.4000/edc.5038.

NEAGU A., 2020a, « Vos mètres carrés n'ont jamais eu autant de valeur. Une incursion dans le discours publicitaires des promoteurs immobiliers français », dans NICOLETA M., RUSU O.-C., (dir.), *Discourse and communication interaction,* Tuiasi, Politehnium, p. 379-397.

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

NICOLAS A., 2014, « Le projet urbain nantais : une mise à l'épreuve du modèle Bilbao », *Métropolitiques*.

NICOLAS A., ZANETTI T., 2013, « Patrimoine et projet urbain : produire et valoriser la localité à Saint-Étienne, Nantes et Clermont-Ferrand », *Espaces et Sociétés*, Vol. 152-153, N°1, p. 181-195, DOI : 10.3917/esp.152.0181

NICOLAS-LE STRAT P., 2016, *Le travail du commun*, Saint Germain sur Ille, Éditions du Commun, 308 p.

NONJON M., 2012, « De la « militance » à la « consultance » : les bureaux d'études urbaines, acteurs et reflets de la « procéduralisation » de la participation », *Politiques et management public*, Vol. 29, N°1, p. 79-98, DOI : 10.3166/pmp.29.79-98.

OLIVIER DE SARDAN J.-P., 1995, « La politique du terrain : Sur la production des données en anthropologie », *Enquête*, N°1, p. 71-109, DOI : 10.4000/enquete.263.

OLIVIER DE SARDAN J.-P., 2001, « L'enquête de terrain socio-anthropologique », dans *Corpus, sources et archives*, Tunis, Institut de recherche sur le Maghreb contemporain (Études et travaux de l'IRMC), p. 63-81, DOI : 10.4000/books.irmc.782.

ORILLARD C., 2018, « Les appels à projets innovants : un renouveau de l'articulation public–privé dans l'aménagement urbain ? », *Métropolitiques*.

OSTROM E., 2015, *Governing the commons: the evolution of institutions for collective action*, Cambridge, Cambridge University Press (Canto classics), 280 p.

PASSALACQUA A., HURE M., 2015, « Un changement de braquet dans l'action municipale des années 1970 ? L'expérience des vélos en libre-service de La Rochelle et la transformation de l'action publique urbaine », *Histoire urbaine*, Vol. 42, N°1, p. 123-141, DOI : 10.3917/rhu.042.0123.

PATTARONI L., KAUFMANN V., RABINOVITCH A., 2009, *Habitat en devenir. Enjeux territoriaux, politiques et sociaux du logement en Suisse*, Lausanne, EPFL Press (Espace en société), 342 p.

PAUGAM S., 2012, « S'affranchir des prénotions », dans *L'enquête sociologique*, Presses Universitaires de France, p. 5-26, DOI : 10.3917/puf.paug.2012.01.

PAUWELS M.-C., 2015, « La consommation collaborative aux États-Unis », *Revue LISA/LISA e-journal. Littératures, Histoire des Idées, Images, Sociétés du Monde Anglophone,* Vol. 13, N°2, DOI : 10.4000/lisa.8455.

PEUGEOT V., BEUSCART J.-S., PHARABOD A.-S., TRESPEUCH M., 2015, « Partager pour mieux consommer ? : Enquête sur la consommation collaborative », *Esprit*, 416 (7), p. 19-29.

PERES Y., 2023, *Les Réinventer : l'urbanisme négocié à l'épreuve de l'industrialisation du mode projet. Une analyse située des professionnalités de la fabrique urbaine*, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris Est, 451 p.

PERRIER R., 2023, « L'habitat participatif à la nantaise : dans la fabrique de l'action publique », *SociologieS*, DOI : https://doi.org/10.4000/sociologies.21649

PERRIN-JOLY C., 2010, « De la recherche salariée en France : lien de subordination et liberté de la recherche », *SociologieS*, DOI : 10.4000/sociologies.3380.

PEYNICHOU L., 2018, *Quand les promoteurs immobiliers produisent la ville de demain : étude de deux projets urbains de standing en France et au Mexique*, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris Est Marne-la-Vallée, 352 p.

PEYNICHOU L., 2020, « Les promoteurs immobiliers deviennent-ils des acteurs de la gestion urbaine ? », *RIURBA*, N°8, URL : https://www.riurba.review/article/08-acteurs/promoteurs/, consulté en mai 2025.

PHE C., 2022, « S'engager comme chercheuse-salariée : opportunités et limites d'une recherche en Cifre dans l'action sociale », *Revue de l'organisation responsable*, Vol. 17, N°1, p. 85-94.

PIGANIOL M., 2017, *Quartiers de reconnexion. Genèse et production d'un nouveau modèle urbain*, Thèse de doctorat en sociologie, Sciences Po Paris, 616 p.

PIGANIOL M., 2021, « Le charme discret de la mixité », *Actes de la recherche en sciences sociales*, Vol. 238, N°3, p. 56-81, DOI : 10.3917/arss.238.0056.

PINÇON M., PINÇON-CHARLOT M., 1994, « Propriété individuelle et gestion collective. Les lotissements chics », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, Vol. 65, N°1, p. 35-46, DOI : 10.3406/aru.1994.1839.

PINSON G., 2009, *Gouverner la ville par projet*, Paris, Presses de Sciences Po, 420 p.

PLAN CONSTRUCTION (dir.), 1974, *Les droits d'usage, d'accès et les modes de gestion des espaces et équipements collectifs résidentiels : rapport final*, Paris, Plan construction.

POLLARD J., 2018, *L'État, le promoteur et le maire*, Presses de Sciences Po, 216 p.

POTTIER P., GARAT I., GUINEBERTEAU T., JOUSSEAUME V., MADORE F., 2005, *Nantes, de la belle endormie au nouvel eden de l'ouest*, Paris, Economica – Anthropos, 162 p.

RAGU D., ROMERA A.-M., 1979, « Les locaux collectifs résidentiels dans les villes nouvelles », IAURIF, 76 p.

REIGNER H., BRENAC T., HERNANDEZ F., 2013, *Nouvelles idéologies urbaines : dictionnaire critique de la ville mobile, verte et sûre*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 178 p.

RENAULT TINACCI M., 2020, « Le doctorat cifre à la croisée du monde académique et de l'action publique : quand l'intermédiation transforme la recherche », *SociologieS*, DOI : 10.4000/sociologies.14831.

REVINGTON N., 2021, « Le logement étudiant, l'espace « générationné » et l'urbanisation capitaliste », *Lien social et Politiques*, N°87, p. 20-41, DOI : 10.7202/1088091ar.

RICHARD H., 2013, « Gérer son immeuble comme une « affaire » ? », *Politix*, Vol. 101, N°1, p. 161-182, DOI : 10.3917/pox.101.0161.

RICHARD H., 2014, *Comment les Russes sont-ils devenus (co)propriétaires ? : illégalismes administratifs et socialisation au droit en Russie postcommuniste*, Thèse de doctorat en Science Politique, Université de Lyon 2, 624 p.

RIFKIN J., 2000, *L'âge de l'accès : la nouvelle culture du capitalisme*, Paris, La Découverte (Poche), 406 p.

RIVIERE J., 2020, « Quels clivages socioprofessionnels dans la métropole nantaise aujourd'hui ? », *Atlas social de la métropole nantaise.*

RIVIERE J., MADORE F., BATARDY C., GARAT I., RAIMBAULT N., 2021, « Les divisions socioprofessionnelles en mouvement d'une métropole attractive. Le cas de l'aire urbaine de Nantes (1975-2015) », *Cybergeo: European Journal of Geography*, DOI : 10.4000/cybergeo.36572.

RIVIERE J., MARIE M., BERMOND M., 2023, « Un jardin à tout prix ? Acquéreurs de maisons et terrains à bâtir dans l'aire urbaine de Nantes (2000-2012) », *Atlas social de la métropole nantaise*, DOI : 10.48649/asmn.898.

ROCHE É., 2013, « Gestion urbaine de proximité », dans PETIT G., BLONDIAUX L., CASILLO I., FOURNIAU J-M., GOURGUES G., HAYAT S., LEFEBVRE R., RUI S., WOJCIK S., ZETLAOUI-LEGER J. (dirs.), *Dictionnaire critique*

et interdisciplinaire de la Participation, GIS Démocratie et Participation, URL : https://www.dicopart.fr/gestion-urbaine-de-proximite-2013, consulté en mai 2025.

RONALD R., SCHIJF P., DONOVAN K., 2023, « The institutionalization of shared rental housing and commercial co-living », *Housing Studies*, Vol. 39, p. 1-25, DOI : 10.1080/02673037.2023.2176830.

ROSEN G., WALKS A., 2013, « Rising cities: Condominium development and the private transformation of the metropolis », *Geoforum*, Vol. 49, p. 160-172, DOI : 10.1016/j.geoforum.2013.06.010.

ROSEN G., WALKS A., 2015, « Castles in Toronto's Sky: Condo-Ism as Urban Transformation », *Journal of Urban Affairs*, Vol. 37, N°3, p. 289-310, DOI : 10.1111/juaf.12140.

ROUCHI C., 2017, « Réflexivité et recherche-action en contrat CIFRE, quand les contraintes du terrain deviennent opportunités », *Nouvelles perspectives en sciences sociales*, Vol. 13, N°1, p. 211-224, DOI : 10.7202/1044016ar.

ROUCHI C., 2018, « Une thèse CIFRE en collectivité territoriale : concilier la recherche et l'action ? », *Carnets de géographes*, N°11, DOI : 10.4000/cdg.1523.

ROUDIL N., 2016, « Des modes d'habiter durables en cours d'élaboration », *Sciences de la société*, N°98, p. 126-140, DOI : 10.4000/sds.5122.

ROUDIL N., 2021, « 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*, DOI : 10.4000/sociologies.17902.

ROUSSEAUX F., 2009, « Une méthode d'analyse pour mesurer l'impact des documents d'urbanisme sur la maîtrise de l'étalement urbain : l'exemple de La Rochelle, France », *VertigO - la revue électronique en sciences de l'environnement*, Vol. 9, N°2, DOI : 10.4000/vertigo.8682.

ROUX N., NOUS C., 2021, « Le choix des espaces communs dans l'habité, support écologique et solidaire », *Développement durable et territoires*, Vol. 12, N°2, DOI : 10.4000/developpementdurable.18441.

SABATIER B., 2005, « Les résidences fermées à Toulouse : une offre immobilière construisant la « ville privée » », *Espaces et societes*, Vol. 123, N°4, p. 129-149, DOI : 10.3917/esp.123.0129.

SABBAH C., 2020, *Question à toits multiples*, Paris, City linked, 208 p.

SAINT-MACARY É., 2011, *Mixité sociale et diversité de l'habitat : l'investissement d'acteurs privés dans les opérations de rénovation urbaine*, Thèse de doctorat en aménagement de l'espace et urbanisme, Université Paris Est.

SAINT-MACARY É., 2014, « Peuplement et mobilité résidentielle dans les opérations de rénovation urbaine : garder les ménages du quartier ou attirer des ménages extérieurs ? », dans FOL S., MIOT Y., VIGNAL C. (dirs.), *Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques*, Villeneuve d'Ascq, Presses universitaires du Septentrion (Le regard sociologique), p. 139-154.

SCHIJMAN E., 2019, *A qui appartient le droit ? ethnographier une économie de pauvreté*, Issy-les-Moulineaux, LGDJ (Droit et société. Recherches et travaux), 179 p.

SCHLAGER E., OSTROM E., 1992, « Property-Rights Regimes and Natural Resources: A Conceptual Analysis », *Land Economics*, Vol. 68, N°3, p. 249-262, DOI: 10.2307/3146375.

SECCI C., 2010, « Réceptions et appropriations des sciences humaines par les architectes. Le cas des ciam et du Team Ten (1928-1962) », *Espaces et sociétés*, Vol. 142, N°2, p. 17-31, DOI : 10.3917/esp.142.0017.

SECCI C., THIBAULT E., 2015, « Espace intermédiaire. Formation de cette notion chez les architectes », dans HAUMONT B., MOREL A. (dirs.), *La société des voisins : Partager un habitat collectif*, Paris, Éditions de la Maison des sciences de l'homme (Ethnologie de la France), p. 23-35, DOI : 10.4000/books.editionsmsh.3359.

SERVAIN P., 2020, *Faire de l'habitat un espace commun. Le logement, la politique et l'habiter dans les habitats groupés participatifs de l'Ouest de la France*, Thèse de doctorat en sociologie, Université de Bretagne Occidentale, 500 p.

SERVAIN P., 2022, « Conjuguer le chez-soi au pluriel : le cas des habitats participatifs », *Espaces et sociétés*, Vol. 186-187, N°3-4, p. 19-34, DOI : 10.3917/esp.186.0019.

SIMON E., 2022, *Copropriétés : panorama des recherches en sciences sociales*, La Défense, Plan urbanisme construction architecture, PUCA (Cahier copropriétés), 116 p.

SIMONET M., 2020, « Le workfare ou la mise au travail gratuit des allocataires de l'aide sociale », *Regards croisés sur l'économie*, Vol. 27, N°2, p. 184-193, DOI : 10.3917/rce.027.0184.

SIMONET-CUSSET M., 2002, « « Give back to the community » : le monde du bénévolat américain et l'éthique de la responsabilité communautaire », *Revue française des affaires sociales*, N°4, p. 167-188, DOI : 10.3917/rfas.024.0167.

SLEE T., 2016, *Ce qui est à toi est à moi : Contre Airbnb, Uber et autres avatars de l'« économie du partage »*, Lux Éditeur, 221 p.

SOUAMI T., 2015, « Copropriétés en écoquartiers : faut-il s'inquiéter ? », Forum des politiques de l'habitat privé 2015.

SOULE B., 2007, « Observation participante ou participation observante ? Usages et justifications de la notion de participation observante en sciences sociales », *Recherches Qualitatives*, Vol. 27, p. 127-140.

SPIRE A., 2007, « L'asile au guichet : La dépolitisation du droit des étrangers par le travail bureaucratique », *Actes de la recherche en sciences sociales*, Vol. 169, N°4, p. 4-21, DOI : 10.3917/arss.169.0004.

TABURET A., 2012, *Promoteurs immobiliers privés et problématiques de développement durable urbain*, Thèse de doctorat en sociologie, Université du Maine, 379 p.

TELLIER T., 2008, « "Donner une âme aux cités nouvelles". Pour une histoire sociale de l'engagement de la Caisse des dépôts et de consignations dans le domaine du logement collectif 1955-1970 », *Histoire urbaine*, Vol. 23, N°3, p. 119-128, DOI : 10.3917/rhu.023.0119.

TELLIER T., 2017, « Humaniser le béton ou les politiques publiques au service de l'humanisation de la ville. L'exemple de la politique de la ville à ses origines, 1975-1985 », *Histoire urbaine*, Vol. 48, N°1, p. 117-131, DOI : 10.3917/rhu.048.0117.

TIFFON G., 2013, *La mise au travail des clients*, Paris, Économica (Collection Études sociologiques), 194 p.

TISSOT S., 2011, *De bons voisins : enquête dans un quartier de la bourgeoisie progressiste*, Paris, Raisons d'agir, 313 p.

TISSOT S., 2012, « Les centres-villes : modèles, luttes et pratiques », *Actes de la recherche en sciences sociales*, Vol. 195, N°5, p. 4-11, DOI : 10.3917/arss.195.0004.

TOPALOV C., 1974, *Les promoteurs immobiliers : Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France*, Paris, Editions de l'EHESS (Recherche urbaine), 413 p.

TOPALOV C., 1999, *Laboratoires du nouveau siècle : la nébuleuse réformatrice et ses réseaux en France, 1880-1914*, Paris, Éditions de l'EHESS (Civilisations et sociétés), 574 p.

TOPALOV C., 2008, « Présentation », *L'Année sociologique*, Vol. 58, N°1, p. 9-17.

TORRES N., 2020, *Mixité sociale et vieillissement de la population : quelles perspectives pour un habitat intergénérationnel durable ?*, Thèse de doctorat en géographie et aménagement, Université Jean Moulin Lyon 3, 509 p.

TOURA V., 2023, *Les transformations des friches industrielles en écoquartiers, un tremplin vers la ville durable : les cas de l'Ile-de-Nantes et des Docks-de-Seine*, Thèse de doctorat en études urbaines, EHESS.

TOZZI P., NDIAYE A., CARIMENTRAND A., 2015, « La participation habitante dans les écoquartiers, un enjeu de (re)politisation ? », *Développement durable et territoires. Économie, géographie, politique, droit, sociologie*, Vol. 6, N°2, DOI : 10.4000/developpementdurable.10913.

TREFFERS S.R., LIPPERT R.K., 2020, « Condominium self-governance? Issues, external interests, and the limits of statutory reform », *Housing Studies*, Vol. 35, N°6, p. 1025-1049, DOI : 10.1080/02673037.2019.1646217.

TROUILLARD E., 2014a, « L'ancrage territorial des « résidences avec services » privées en Île-de-France : une géographie d'actifs immobiliers financiarisés ? », *L'Espace géographique*, Vol. 43, N°2, p. 97-114, DOI : 10.3917/eg.432.0097.

TROUILLARD E., 2014b, *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, 325 p.

TROUILLARD E., 2022, *Logement et promotion privée : portrait d'une filière prépondérante en Île-de-France, 2000-2020*, Paris, Institut Paris région.

TUMMERS L., 2016, « The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research », *Urban Studies*, Vol. 53, N°10, p. 2023-2040, DOI : 10.1177/0042098015586696.

VACHER L., VYE D., 2012, « La ville moyenne touristique est-elle encore une ville moyenne ? », *Norois. Environnement, aménagement, société*, N°225, p. 75-91, DOI : 10.4000/norois.4359.

VALEGEAS F., 2014a, *Concevoir et habiter un quartier dit durable : : injonctions écologiques et dynamiques collectives à Beauregard (Rennes) et Les Brichères (Auxerre)*, Thèse de doctorat en urbanisme, aménagement et politiques urbaines, Université Paris Est, 493 p.

VALEGEAS F., 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*, Vol. 54, N°3-4, DOI : 10.4000/rge.5279

VALEGEAS F., 2016, « L'habitat durable contre la mixité sociale ? Production et réception des normes d'habiter dans les écoquartiers », *Sciences de la société*, Vol. 98, p. 44-62, DOI : 10.4000/sds.4741.

VAYRE J.-S., 2011, « Travail ou participation du consommateur ? », *Sciences de la société*, N°82, p. 169-183, DOI : 10.4000/sds.2088.

VERGRIETE P., 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, 310 p.

VERMEERSCH S., 2019, « Quand des couches moyennes voisinent : "Vivre ensemble mais chacun chez soi" », dans RAINHORN J., TERRIER D. (dirs.), *Étranges voisins : Altérité et relations de proximité dans la ville depuis le XVIIIe siècle*, Rennes, Presses universitaires de Rennes (Histoire), p. 115-131.

VULBEAU A., 2014, « La maîtrise d'usage, entre ingénierie participative et travail avec autrui », *Recherche sociale*, Vol. 209, N°1, p. 62-75, DOI : 10.3917/recsoc.209.0062.

WEESEP J. VAN, 1987, « The creation of a new housing sector: Condominiums in the United States », *Housing Studies*, Vol. 2, N°2, p. 122-133, DOI : 10.1080/02673038708720594.

WEINSTEIN O., 2017, « Gouvernance », dans CORNU M., OSRI F., ROCHFELD. J. (dirs.), *Dictionnaire des biens communs*, Presses Universitaires de France, p. 1205-1214.

ZALIO P.-P., GROSSETTI M., CHAUVIN P.-M., 2014, *Dictionnaire sociologique de l'entrepreneuriat*, Paris, Presses de Sciences Po, 640 p.

ZELEM M.-C., 2016, « Les effets pervers de la sobriété énergétique », *Revue des sciences sociales*, N°55, p. 70-80, DOI : 10.4000/revss.2001.

ZETLAOUI-LEGER J., 2009, « La programmation architecturale et urbaine. Émergence et évolutions d'une fonction », *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, N°24/25, p. 143-158, DOI : 10.4000/crau.312 ?

Annexes

Annexe 1 – Inventaire de programmes immobiliers résidentiels intégrant des « espaces partagés » à l'échelle nationale : modalités de remplissage et extraits de la base de données

Annexe 2 – Tableau des entretiens réalisés

Annexe 3 – Matériaux récoltés par résidence enquêtée (cf. chapitre 8)

Annexe 1 – Inventaire de programmes immobiliers résidentiels intégrant des « espaces partagés » à l'échelle nationale : modalités de remplissage et extraits de la base de données

Nom du critère	Description et modalités de réponses	Commentaires / précisions
Caractéristiques du programme immobilier		
Identifiant	IDChiffre	Par ordre de remplissage, de ID1 à ID269
Nom de l'opération	Nom commercial (lot immobilier)	Nom commercial, donné par le promoteur, et entre parenthèses, le nom du lot immobilier lorsque le programme fait partie d'un projet en ZAC Uniquement le nom du lot si pas de encore de nom commercial
Temporalité	Livré ; en cours	Par rapport à la période de réalisation de l'inventaire, 2021-2023
Date de livraison	Année	Année effective si le programme est déjà finalisé ou année planifiée de livraison
Procédures opérationnelles d'aménagement	Zone d'aménagement concerté (ZAC) ; Projet urbain partenarial (PUP) ; Permis d'aménager : Droit commun	Ce critère renseigne le mode de production du projet immobilier, en distinguant des secteurs aménagés de projets relevant du droit commun, sans présence d'un aménageur. Dans le cas de la ZAC, l'initiative de la procédure est obligatoirement publique ; puis, sa réalisation peut être confiée à une personne publique ou privée. Contrairement à la ZAC, le permis d'aménager peut être d'initiative privée.
Labellisation EcoQuartier	oui ; non	A partir de la certification nationale EcoQuartier
Périmètre Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)	oui ; non	Si le projet est localisé dans un périmètre de 300 mètres autour d'un quartier identifié « quartier politique de la ville », il peut bénéficier d'une TVA réduite. À partir des données disponibles sur *data.gouv*., en mars 2024, le périmètre des 300 mètres autour des QPV est figuré par une zone tampon de 300 mètres sur QGis, autour des périmètres des QPV.
Appels à projets (AAP)	oui ; non	Les appels à projets, notamment les appels à projets urbains innovants (APUI) permettent de rendre visibles certains lots immobiliers en particulier, identifiés comme des sites d'expérimentation et médiatisés. Sont ici considérés des appels à projets nationaux ou locaux.
Nom du projet d'aménagement ou du quartier	Nom du projet ; NP (non pertinent) ; NC (non connu)	Si le projet n'est pas produit sous le régime du droit commun, il peut faire partie d'un projet d'ensemble (nom de ZAC ou de projet privé) dont le nom est renseigné ici si cela est pertinent.
Nom de l'appel à projet (AAP)	Nom de l'AAP ; NP (non pertinent)	Si le projet fait l'objet d'un appel à projet, le nom dudit appel est renseigné ici.
EPCI	Nom de l'EPCI	Selon les données de l'INSEE en date de 2020 téléchargées en avril 2024. Nom de l'EPCI et détail de son type (communauté de communes, communauté d'agglomération, communauté urbaine et métropole)
Unités urbaines	Nom de l'unité urbaine	A partir des délimitations de l'INSEE en date de 2020
Commune	Nom de la commune	
Code INSEE	Code INSEE de la commune	
Localisation	Coordonnées de géolocalisation	Chaque programme a été géolocalisé sur QGis, en mode polygone, à partir des sites *Openstreetmap*, *PSS-Archi*, des images satellites sur *Google Maps* et de données collectées sur les sites consacrés à la commercialisation des programmes.

Extrait de la base de données correspondant aux critères précédents ci-dessus

ID	nom_operation	temporalit	date_livr	Procédu	label	Perimetre	AAP/AP	nom_quartier	nom_AAI	EPCI	unités urbaines	code	commune
ID158	Urban Grey	livré	2018	ZAC	oui	non	non	ZAC La Courrouze	NP	Rennes Métr	Rennes	35238	Rennes
ID147	2ème élément Parc Habité	livré	2019	ZAC	oui	oui	non	OIN Euroméditerranée/ZA	NP	Metropole Ai	Marseille-Aix	13055	Marseille
ID186	360éé (lot 7)	en cours	2024	ZAC	non	oui	non	ZAC Les Terrasses	NP	Saint-Etienn	Saint-Just-saint-Ram	42005	Andrézieux-Bouth
ID73	4E	en cours	2025	ZAC	non	non	non	ZAC Ivry Confluences	NP	Metropole du	Paris	94041	Ivry-sur-Seine
ID6	5Ponts	livré	2021	ZAC	oui	non	oui	ZAC Ile de Nantes	Urban innova	Nantes Métr	Nantes	44109	Nantes
ID76	A1 Sud (Initials)/ A1 Nord (complemen'terre	livré	2021	ZAC	oui	oui	non	ZAC Quartier de Seine Ou	NP	Metropole du	Paris	92004	Asnières
ID153	ABC (Autonomous Building Construction)	livré	2020	ZAC	non	non	non	ZAC Cambridge Presqu'île	NP	Grenoble Alp	Grenoble	38185	Grenoble
ID98	Albizzia (Ilot C2 Sud)	en cours	2023	ZAC	non	non	non	ZAC Lyon Confluence 2	NP	Métropole de	Lyon	69382	Lyon
ID123	Alcyione	livré	2022	Permis d'am	non	non	non	Atlantech Parc Bas Carbo	NP	CA de la Roc	La Rochelle	17200	Lagord
ID231	Aldéa (B5d)	en cours	2024	ZAC	oui	non	non	ZAC Via Silva	NP	Rennes Métr	Rennes	35051	Cesson-Sévigné
ID240	ALFA	en cours	2023	ZAC	oui	oui	non	OIN Euroméditerranée/ZA	NP	Metropole Ai	Marseille-Aix	13055	Marseille
ID14	Allure (Amir)	en cours	2023	ZAC	non	non	non	ZAC Ile de Nantes	NP	Nantes Métr	Nantes	44109	Nantes
ID47	ALLURE (lot o6B)	livré	2018	ZAC	oui	non	non	ZAC Clichy Batignolles	NP	Metropole du	Paris	75117	Paris 17
ID25	Alvéa, Alcima, villas Auréa (Marsauderies Ilo	livré	2019	droit commu	non	non	non	Marsauderies (opération p	NP	Nantes Métr	Nantes	44109	Nantes
ID219	Amaranthe	en cours	2024	ZAC	oui	oui	non	ZAC des Horizons	NP	Grand Paris	Paris	91228	Evry-Courcouron
ID15	Andy	en cours	2023	ZAC	non	non	non	ZAC Ile de Nantes	NP	Nantes Métr	Nantes	44109	Nantes
ID235	Arborescence	en cours	2024	droit commu	non	non	oui	NP	Imagine Ange	Angers Loire	Angers	49007	Angers
ID202	Arborescence (lot C3b)	livré	2023	ZAC	non	non	non	ZAC Parc de Vilgénis	NP	Communauté	Paris	91377	Massy
ID212	Archipel (C8)	en cours	2025	ZAC	oui	non	non	ZAC Etoile Annemasse Ge	NP	Annemasse	Genève-Annemasse	74012	Annemasse
ID42	Armorika Park (5)	livré	2021	ZAC	non	non	non	ZAC Boulevard de la Baul	NP	Nantes Métr	Nantes	44162	Saint-Herblain
ID224	Aromatik	livré	2021	ZAC	oui	oui	non	ZAC Flaubert	NP	Grenoble Alp	Grenoble	38185	Grenoble
ID68	At home (D2)	en cours	2023	PUP	oui	oui	non	PUP O Mathurins	NP	Metropole du	Paris	92007	Bagneux
ID220	Atelier Bompard (rue Gachet)	en cours	2023	droit commu	non	non	non	NP	NP	Metropole Ai	Marseille-Aix	13055	Marseille
ID31	Aulneo (VL9)	livré	2022	ZAC	non	non	non	ZAC Erdre Porterie	NP	Nantes Métr	Nantes	44109	Nantes
ID181	AURA Les Fabriques (5C2)	en cours	2026	ZAC	oui	oui	non	OIN Euroméditerranée/ZA	NP	Metropole Ai	Marseille-Aix	13055	Marseille
ID105	Autour d'un jardin (AEF) et Comme un jardin	livré	2017	ZAC	non	non	non	ZAC des Girondins	NP	Métropole de	Lyon	69387	Lyon 7ème
ID268	Avant-Scène (B2)	en cours	2024	ZAC	non	non	non	ZAC Bodelio	NP	Lorient Aggl	Lorient	56121	Lorient
ID172	Axessio (lot 4B4C)	livré	2022	ZAC	oui	oui	non	ZAC Fives Cail	NP	Métropole Eu	Lille	59350	Lille
ID131	Axiom (F1,3)	livré	2016	ZAC	oui	non	non	ZAC Danube	NP	Eurométropo	Strasbourg	67482	Strasbourg
ID192	AYLA (Macrolot Joia Meridia)	en cours	2025	ZAC	oui	non	non	OIN ZAC Meridia	NP	Metropole Ni	Nice	06088	Nice
ID49	B1A5	en cours	2025	ZAC	non	non	non	ZAC Paris Rive Gauche	NP	Metropole du	Paris	75113	Paris 13
ID182	B44	en cours	2025	ZAC	non	non	non	ZAC Ferney Genève Inno	NP	CA du Pays	Genève-Annemasse	01160	Ferney-Voltaire
ID183	B45	en cours	2025	ZAC	non	non	non	ZAC Ferney Genève Inno	NP	CA du Pays	Genève-Annemasse	01161	Ferney-Voltaire
ID256	Bagneux Courbet (lot L5)	en cours	2023	ZAC	oui	non	non	ZAC Victor Hugo	NP	Metropole du	Paris	92007	Bagneux
ID257	Bahia (lot 2C)	livré	2018	ZAC	non	non	non	ZAC des ilots verts	NP	Métropole de	Lyon	69290	Saint-Priest
ID13	Be Green (Boul)	en cours	2023	ZAC	non	non	non	ZAC Ile de Nantes	NP	Nantes Métr	Nantes	44109	Nantes
ID194	Beehive (lot A1)	livré	2015	ZAC	non	non	non	ZAC Bagatelle	NP	Nantes Métr	Nantes	44162	Saint-Herblain
ID69	Bocage	en cours	2023	PUP	oui	oui	non	PUP O Mathurins	NP	Metropole du	Paris	92007	Bagneux
ID189	Brownstone (lot PM2)	livré	2022	ZAC	oui	non	non	ZAC La Courrouze	NP	Rennes Métr	Rennes	35281	Saint-Jacques-de
ID230	Calma (B5c)	livré	2022	ZAC	oui	non	non	ZAC Via Silva	NP	Rennes Métr	Rennes	35051	Cesson-Sévigné
ID95	Cap Sud (Ilot C2 Nord)	livré	2020	ZAC	non	non	non	ZAC Lyon Confluence 2	NP	Métropole de	Lyon	69382	Lyon
ID244	Carré d'ô (C3)	livré	2020	ZAC	oui	non	non	ZAC Maison Neuve	NP	Presqu'île de	Saint-Nazaire	44069	Guérande
ID11	Carré des Sens, Aurore et Austral (Adam)	en cours	2023	ZAC	non	non	non	ZAC Ile de Nantes	NP	Nantes Métr	Nantes	44109	Nantes

Nom du critère	Description et modalités de réponses	Commentaires / précisions
Professionnels impliqués (si plusieurs professionnels, écrire avec « / » entre eux et sans espace)		
Aménageur	Nom de l'aménageur ; NP (non pertinent)	Non pertinent si pas d'aménageur
Promoteur(s)	Nom du promoteur	Plusieurs noms en cas de co-promotion
Bailleur social	Nom du bailleur ; NC (non connu) ; NP	Non pertinent si pas de logements locatifs sociaux
Type de promoteur	Grand groupe national filiale ; Grand groupe national indépendant généraliste ; Groupe spécialisé régional/national ; Groupe généraliste régional/national ; Promoteur local ; coopérative spécialisée dans l'accession sociale	Une catégorisation des entreprises de promotion a été esquissée à partir des types de produits immobiliers du promoteur, de son volume de production et son territoire d'implantation.
Prestataires intervenant spécifiquement sur les « espaces partagés » prévus	Nom de l'AMU/AMO ; NC ; non	AMO (assistant à maîtrise d'ouvrage) ou AMU (assistant à maîtrise d'usage) ; Non si aucun prestataire
Architecte	Nom ; NC (non connu)	
Syndic	Nom ; NC (non connu)	

Extrait de la base de données correspondant aux critères précédents ci-dessus

ID	nom_operation	amenageur	promoteurs	bailleur so	type_promote	AMU_AM	architecte	syndic
ID158	Urban Grey	Territoires Rennes	Cooperative Habitation familiale	NP	Coopérative/baille	Epok	NC	NC
ID147	2ème élément Parc Habité	EPA Euromediterranee	Quartus/Pitch promotion	NP	Groupe spécialisé	NC	NC	NC
ID186	360é6 (lot 7)	Novim	Habitee	NP	Promoteur local	NC	NC	NC
ID73	4E	SADEV94	Nexity/Sodearif	NC	Grand groupe nat	NC	Castro Denis	NC
ID6	5Ponts	SAMOA	CDC Habitat	CDC Habitat	Coopérative/baille	NC	Tetrarc/Guiaa	Cabinet Lefe
ID76	A1 Sud (Initials)/ A1 Nord (complemen'terre	Citallios	FRG/Eiffage Immobilier	NC	Grand groupe nat	Reciprocite	Badia Berger	NC
ID153	ABC (Autonomous Building Construction)	Innovia	Linkcity	Grenoble Habi	Grand groupe nat	NC	NC	NC
ID98	Albizzia (îlot C2 Sud)	SPL Lyon Confluence	UTEI/Woodeum	NC	Groupe spécialisé	NC	NC	NC
ID123	Alcyione	Communaute d'agglomeration La R	Eden promotion	NP	Promoteur local	NC	Alterlab	NC
ID231	Aldéa (B5d)	Territoires Rennes	Keredes	NP	Coopérative/baille	NC	NC	NC
ID240	ALFA	EPA Euromediterranee	Bouygues Immobilier	NP	Grand groupe nat	NC	NC	NC
ID14	Allure (Amir)	SAMOA	Altarea Cogedim	NC	Grand groupe nat	NC	NC	NC
ID47	ALLURE (lot o6B)	P&MA	OGIC/Demathieu Bard Immobilier	NC	Grand groupe nat	NC	Fresh/ITAR	Sergic
ID25	Alvéa, Alcima, villas Auréa (Marsauderies Île	NP	Ataraxia/MFLA GHT	NC	Groupe taille inter	AMOcite	NC	Cabinet Lefe
ID219	Amaranthe	Grand Paris Amenagement	Bouygues Immobilier	NP	Grand groupe nat	NC	NC	NC
ID15	Andy	SAMOA	Harmonie Habitat	NC	Coopérative/baille	NC	Atelier Martel/	NC
ID235	Arborescence	NP	Vinci Immobilier	NC	Grand groupe nat	NC	NC	NC
ID202	Arborescence (lot C3b)	Paris Sud Amenagement	ICADE	NP	Grand groupe nat	NC	NC	NC
ID212	Archipel (C8)	Bouygues Immobilier UrbanEra	Bouygues Immobilier	NC	Grand groupe nat	NC	Hardel Le Bih	NC
ID42	Armorika Park (5)	LOMA	ADI	Nantes Métrop	Promoteur local	NC	NC	NC
ID224	Aromatik	Innovia	Bouygues Immobilier	NP	Grand groupe nat	NC	NC	NC
ID68	At home (D2)	BNP Paribas Immobilier	BNP Paribas Immobilier	NP	Grand groupe nat	NC	NC	NC
ID220	Atelier Bompard (rue Gachet)	NP	Quartus	NP	Groupe spécialisé	NC	NC	NC
ID31	Aulneo (VL9)	Nantes Metropole Amenagement	Galeo	NP	Promoteur local	NC	NC	NC
ID181	AURA Les Fabriques (5C2)	EPA Euromediterranee	Bouygues Immobilier	NP	Grand groupe nat	NC	Agence Baïto	NC
ID105	Autour d'un jardin (AEF) et Comme un jardin	SERL	Bouygues Immobilier	NC	Grand groupe nat	Atelier Pop C	SOA/Nicolas	NC
ID268	Avant-Scène (B2)	Ville de Lorient	Pierre Promotion	NP	Groupe taille inter	NC	NC	NC
ID172	Axessio (lot 4B4C)	SORELI	Nacarat/Nexity	NC	Grand groupe nat	NC	NC	NC
ID131	Axiom (F1.3)	SERS	Vinci Immobilier	NP	Grand groupe nat	NC	NC	NC
ID192	AYLA (Macrolot Joia Meridia)	EPA Nice Ecovallee	Pitch immobilier/Eiffage Immobilier	NC	Grand groupe nat	NC	NC	NC
ID49	B1A5	SEMAPA	Giboire	NP	Groupe taille inter	NC	NC	NC
ID182	B44	SPL Territoire d'Innovation	Bati Savoie Leman	NC	Promoteur local	Home Meet H	NC	NC
ID183	B45	SPL Territoire d'Innovation	Lamotte	NC	Groupe taille inter	Courtoisie urt	NC	NC
ID256	Bagneux Courbet (lot L5)	SADEV94	SADEV94/Emerige	NP	Groupe taille intermédiaire génér		NC	NC
ID257	Bahia (lot 2C)	OPAC du Rhone	Noaho/Arcade	NP	Coopérative/baille	NC	Thierry Roch	NC
ID13	Be Green (Boul)	SAMOA	ICADE/REI Habitat	NP	Grand groupe nat	Scopic	NC	NC
ID194	Beehive (lot A1)	LOMA	MFLA GHT	NC	Coopérative/baille	NC	NC	NC
ID69	Bocage	BNP Paribas Immobilier	BNP Paribas Immobilier	NP	Grand groupe nat	NC	NC	NC
ID189	Brownstone (lot PM2)	Territoires Rennes	Pierre Promotion	NP	Groupe taille inter	NC	NC	Cabinet Lefe
ID230	Calma (B5c)	Territoires Rennes	Bati Armor	NP	Promoteur local	NC	NC	NC
ID95	Cap Sud (îlot C2 Nord)	SPL Lyon Confluence	Rhone Saone Habitat	NC	Coopérative/baille	Reciprocite	NC	NC
ID244	Carré d'ô (C3)	LAD SELA	Nexity	NP	Grand groupe nat	NC	NC	NC
ID11	Carré des Sens, Aurore et Austral (Adam)	SAMOA	Linkcity	NP	Grand groupe nat	NC	Data/Mima	NC

Nom du critère	Description et modalités de réponses	Commentaires / précisions
Caractéristiques du programme immobilier (suite)		
Programme et formes urbaines	Description	Cette colonne n'a pas vocation à être traitée en tant que telle mais permet de compléter qualitativement les autres informations recensées. Elle apporte des renseignements généraux sur le contenu du programme (nombre de bâtiments, hauteur) ou permet de préciser le contenu de la programmation (résidence senior, répartition de la programmation entre les bâtiments…)
Nombre de logements	Nombre	Nombre total de logements
Nombre de logement en locatif social	Nombre ; 0 ; NC (non connu)	Dont logements locatifs intermédiaires (LLI), résidence étudiante/senior, services et intergénérationnelle
Nombre de logement en accession abordable	Nombre ; 0 ; NC (non connu)	L'accession dite « abordable » à la propriété désigne les logements vendus à des prix encadrés *a priori* moindres par rapport à l'accession libre, avec des définitions spécifiques selon les politiques locales. Certains outils peuvent être mobilisés comme le PSLA, l'usufruit locatif social ou plus récemment le bail réel solidaire.
Nombre de logement en accession libre	Nombre ; 0 ; NC (non connu)	Nombre total de logements vendus en accession libre.
Nombre de logements en « habitat participatif »	Nombre ; 0 ; NC (non connu)	Nombre de logements intégrés dans un projet « d'habitat participatif ». Il peut être équivalent au nombre total de logements lorsque tout le programme est concerné, ou ne représenter qu'une partie des logements vendus.
Part d'accession libre	En %	% calculé ou connu

Extrait de la base de données correspondant aux critères précédents ci-dessus

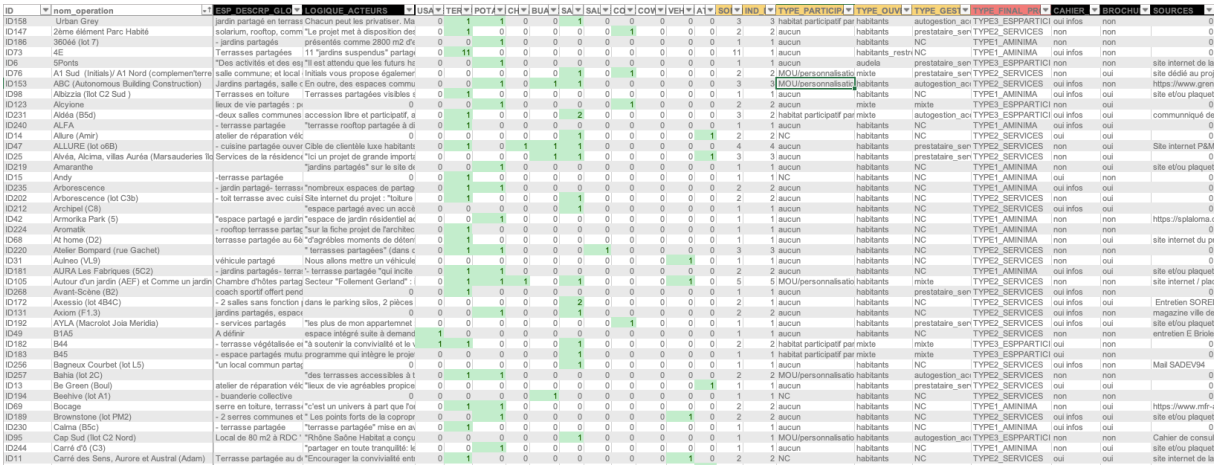
ID	nom_operation	FORME_URB_PI	nombre_l	nombre_lgt_id	nom	nomb	part_accession	nomb
ID158	Urban Grey	26 logements	29	0	29	0	0	26
ID147	2ème élément Parc Habité	178 logements	178	0	0	178	100	0
ID186	360éé (lot 7)		62	0	62	0	0	0
ID73	4E	3 sous-lots, 384 loge	384	NC	NC	NC	NC	0
ID6	5Ponts	9575 m2'-équipemen	72	34	38	0	0	0
ID76	A1 Sud (Initials)/ A1 Nord (complemen'terre	129 logements et 1 lc	243	NC	NC	54	22,22222222	0
ID153	ABC (Autonomous Building Construction)	62 logements 20 loge	62	20	42	0	0	0
ID98	Albizzia (îlot C2 Sud)	4 bâtimentsIlot mixte	114	NC	NC	70	61,40350877	0
ID123	Alcyione	28 logements	28	0	0	28	100	0
ID231	Aldéa (B5d)	11 parmi les 31 en lib	48	0	17	31	53	11
ID240	ALFA	50% occupants/inves	148	0	0	148	100	0
ID14	Allure (Amir)		71	42	0	29	63,38028169	0
ID47	ALLURE (lot o6B)	120 logements (8000	120	56	0	65	54,16666667	0
ID25	Alvéa, Alcima, villas Auréa (Marsauderies Îlo	uvre Immobilier	147	NC	NC	35	23,80952381	0
ID219	Amaranthe		69	0	0	69	100	0
ID15	Andy	logements sociaux e	58	39	19	0	0	0
ID235	Arborescence	le reste en résidence	123	94	0	29	19	0
ID202	Arborescence (lot C3b)		79	0	0	79	100	0
ID212	Archipel (C8)	accession, sociaux,	116	62	0	54	47	0
ID42	Armorika Park (5)	97 logements et 160(	97	29	29	36	37,11340206	0
ID224	Aromatik		48	0	16	32	67	0
ID68	At home (D2)		173	0	0	173	100	0
ID220	Atelier Bompard (rue Gachet)		50	0	0	50	100	0
ID31	Aulneo (VL9)		72	0	0	72	100	0
ID181	AURA Les Fabriques (5C2)		167	0	0	167	100	0
ID105	Autour d'un jardin (AEF) et Comme un jardin	640 logements, dont	640	280	NC	NC	75	0
ID268	Avant-Scène (B2)		79	0	0	79	100	0
ID172	Axessio (lot 4B4C)	41 en accession soc	124	42	82	0	0	0
ID131	Axiom (F1.3)	70 logements, 1000 r	70	0	0	70	100	0
ID192	AYLA (Macrolot Joia Meridia)		122	49	73	0	0	0
ID49	B1A5	logements privés : 4:	61	0	0	61	100	0
ID182	B44	50% sociaux, 50% P	80	40	40	0	0	18
ID183	B45	3 bâtiments : 1 pour l	70	NC	NC	39	55	18
ID256	Bagneux Courbet (lot L5)		146	0	0	146	100	0
ID257	Bahia (lot 2C)		110	0	38	72	65	0
ID13	Be Green (Boul)		44	0	0	44	100	0
ID194	Beehive (lot A1)		60	24	21	15	25	0
ID69	Bocage		154	0	0	154	100	0
ID189	Brownstone (lot PM2)	uvre Immobilier	44	0	0	44	100	0
ID230	Calma (B5c)		98	0	0	98	100	0
ID95	Cap Sud (îlot C2 Nord)	4000m2, 2 bâtiments	58	30	28	0	0	0
ID244	Carré d'ô (C3)		26	0	0	26	100	0
ID11	Carré des Sens, Aurore et Austral (Adam)	11276 m2, 3 bâtimen	39	0	0	39	100	0

Nom du critère	Description et modalités de réponses	Commentaires / précisions
Caractéristiques des « espaces partagés » du programme		
Descriptif global des « espaces partagés »	Description	Cette colonne n'a pas vocation à être traitée en tant que telle mais permet de compléter qualitativement les autres informations recensées.
Rhétorique associée	Description	Cette colonne n'a pas vocation à être traitée en tant que telle mais permet de compléter qualitativement les autres informations recensées. Si des extraits spécifiques des documents mentionnent les « espaces partagés », ils sont collectés ici pour qualifier la rhétorique associée à ces espaces en précisant la source du discours.
Fonctions programmées par « espaces partagés »		
Usages non définis	Quantité programmée	Aucune fonction ou aucune caractéristique spatiale (intérieur, extérieur, salle) n'est précisée, car la fonction sera à définir plus tard dans le projet avec les habitant·es ou parce que le projet n'est pas encore suffisamment avancé dans sa programmation.
Terrasse	Quantité programmée	
Potager / jardin partagé / serre	Quantité programmée	
Chambre / studio	Quantité programmée	
Buanderie	Quantité programmée	
Salle/local	Quantité programmée	Si le programme mentionne une salle, sans préciser les fonctions de ladite salle, l'espace en question est comptabilisé comme une salle.
Salle de sport (y compris piscine)	Quantité programmée	
Conciergerie / maison de quartier	Quantité programmée	
Espace de coworking	Quantité programmée	
Véhicules partagés (voitures ou vélos)	Quantité programmée	
Atelier de bricolage ou de réparation de vélo	Quantité programmée	
Somme des « espaces partagés » prévus	Somme du nombre total « d'espaces partagés » programmés	Cette somme n'est pas représentative en elle-même de l'importance des espaces partagés dans le programme puisqu'il n'y a pas de surface en mètre carré qui correspond. Elle constitue toutefois un indicateur, à combiner avec d'autres informations.
Indicateur de la diversité des « espaces partagés » prévus	Somme du nombre de fonctions différentes programmées	Cette somme n'est pas représentative en elle-même de l'importance des espaces partagés dans le programme puisqu'il n'y a pas de surface en mètre carré qui correspond Elle est toutefois un indice à combiner avec d'autres informations.

Nom du critère	Description et modalités de réponses	Commentaires / précisions
Degré de participation	Aucune démarche participative ; maîtrise d'usage partielle ; maîtrise d'usage d'ensemble ; habitat participatif ; NC (non connu)	Cet indicateur permet de mesurer le degré de participation (de nulle à importante), selon la durée de la participation entre phase de conception et phase de gestion, selon le périmètre concerné par la participation (espace délimité ou intégralité du projet). La modalité « maîtrise d'usage partielle » recouvre la mise en place de dispositifs ponctuels (ateliers d'animation ou d'aménagement des espaces partagés »), dispositifs de personnalisation du logement individuel. Les outils portent sur certains objets délimités (logement ou espace commun). La modalité « maîtrise d'usage d'ensemble » recouvre la mise en place de dispositifs participatifs dès les phases de conception et de programmation et porte alors sur les logements, les espaces communs voire la conception et l'organisation de l'immeuble. La modalité « habitat participatif » désigne des projets présentés comme relevant de « l'habitat participatif » par les opérateurs immobiliers. Ces projets se différencient des modalités précédentes par la constitution d'un groupe d'habitant·es intégré dans une démarche participative d'ensemble
Degré d'ouverture des « espaces partagés »	Ouverture au-delà de la résidence ; résident·es uniquement ; groupe restreint de résident·es ; NC (non connu)	L'ouverture au-delà de la résidence (au-delà) correspond à une ouverture à tout public, dans des cas où les espaces partagés sont alors proches d'équipements privés collectifs ou de locaux commerciaux lambda L'ouverture aux résident·es du lot concerne a priori les propriétaires et les locataires. L'ouverture des « espaces partagés » à un groupe restreint correspond à des situations où l'accès dépend du statut d'occupation (salle réservée aux propriétaires), de l'appartenance à une partie du programme en « habitat participatif » ou de l'appartenance à une association habitante
Mode de gestion prévus	Prestations de services dédiés ; gestion habitante accompagnée ; gestion habitante non accompagnée ; NC (non connu)	Le terme de gestion revêt une signification extensive pour les professionnels, qui y intègrent aussi des questions d'animation, d'organisation et non uniquement l'entretien et la maintenance technique des espaces. Les frontières sont poreuses entre ces catégories qui peuvent évoluer dans le temps. Il s'agit principalement ici de comprendre comment la gestion a été anticipée en amont par les promoteurs voire aménageurs de ces programmes. Les prestations de services peuvent être physiques ou numériques : services ponctuels d'animation et/ou de gestion, services d'exploitation *via* une application numérique La gestion par les habitant·es peut être accompagnée ou non. Cet accompagnement, qui ne concerne parfois pas exclusivement les espaces partagés, peut porter sur le jardinage, l'utilisation de la salle commune pour en définir les usages et la gestion – notamment via la mise en place d'outils comme la création d'une association habitante. Cette intervention a pour but de disparaître à terme ou dans certains cas d'être prolongée si les habitants le souhaitent.
Catégorie (cf. chapitre 3)	A minima ; services intégrés ; démarche participative	La catégorisation des programmes de l'inventaire résulte en trois types (cf. chapitre 3).

Métadonnées		
Cahier des charges aménageur	Oui ; non ; NP (non pertinent)	- Oui si je dispose du cahier des charges rédigé par l'aménageur correspondant au lot immobilier ou si je dispose d'informations sur la commande publique Non, si aucune information sur la commande publique
Documents de vente	Oui ; non	Oui si je dispose de la brochure de vente ou si j'ai eu accès au site internet consacré à la commercialisation du Non si aucune information sur le discours commercial
Sources		Précisions sur les sources ayant permis de récolter les données

Extrait de la base de données correspondant aux critères précédents ci-dessus



ID	nom_operation	ESP_DESCRIP_GLO	LOGIQUE_ACTEURS	USA	TER	POT	CH	BUA	SA	SAI	CO	COV	VEH	AT	SOI	IND_	TYPE_PARTICIP	TYPE_OUV	TYPE_GES	TYPE_FINAL_PR	CAHIER	BROCHU	SOURCES
ID158	Urban Grey	jardin partagé en terras	Chacun peut les privatiser. Ma	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	3	3	habitat participatif par	habitants	autogestion_ac	TYPE3_ESPPARTICI	oui infos	non	0
ID147	2ème élément Parc Habité	solarium, rooftop, comm	"Le projet met à disposition des	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	2	aucun	habitants	prestataire_ser	TYPE2_SERVICES	non	non	0
ID186	360é6 (lot 7)	- jardins partagés	présentés comme 2800 m2 d'e	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	aucun	habitants	NC	TYPE1_AMINIMA	non	non	0
ID73	4E	Terrasses partagées	11 "jardins suspendus" partag	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	1	aucun	habitants_restr	NC	TYPE1_AMINIMA	oui infos	non	0
ID6	5Ponts	"Des activités et des es	"Il est attendu que les futurs ha	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	aucun	audelà	prestataire_ser	TYPE3_ESPPARTICI	non	non	site internet de la
ID76	A1 Sud (Initials)/ A1 Nord (complemen'terre	salle commune; et local	Initials vous propose également	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	0	2	2	MOU/personnalisatio	mixte	prestataire_ser	TYPE2_SERVICES	non	oui	site dédié au proj
ID153	ABC (Autonomous Building Construction)	Jardins partagés, salle c	En outre, des espaces commu	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	3	3	MOU/personnalisatio	habitants	autogestion_ac	TYPE2_SERVICES	oui infos	non	https://www.gren
ID98	Albizzia (lot C2 Sud)	Terrasses en toiture	Terrasses partagées visibles d	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	aucun	habitants	NC	TYPE1_AMINIMA	oui infos	oui	site et/ou plaquet
ID123	Alcyone	lieux de vie partagés ; pr	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	2	2	aucun	mixte	mixte	TYPE3_ESPPARTICI	non	oui	0
ID231	Aldéa (B5d)	-deux salles communes	accession libre et participatif, a	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	3	2	habitat participatif par	mixte	autogestion_ac	TYPE3_ESPPARTICI	oui infos	oui	communniqué de
ID240	ALFA	- terrasse partagée	"terrasse rooftop partagée à di	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	aucun	habitants	NC	TYPE1_AMINIMA	oui infos	oui	0
ID14	Allure (Amir)	atelier de réparation vélo	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	2	2	NC	habitants	NC	TYPE2_SERVICES	oui	oui	0
ID47	ALLURE (lot o6B)	- cuisine partagée ouver	Cible de clientèle luxe habitants	0	1	0	1	1	1	0	0	0	0	0	4	4	aucun	habitants	prestataire_ser	TYPE2_SERVICES	non	oui	Site internet P&M
ID25	Alvéa, Alcima, villas Auréa (Marsaueries 1c	Services de la résidence	"Ici un projet de grande importa	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	3	3	aucun	habitants	prestataire_ser	TYPE2_SERVICES	non	oui	0
ID219	Amaranthe		"jardins partagés" sur le site de	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	aucun	habitants	NC	TYPE1_AMINIMA	non	oui	site et/ou plaquet
ID15	Andy	-terrasse partagée	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	NC	habitants	NC	TYPE1_AMINIMA	oui	non	0
ID235	Arborescence	- jardin partagé- terrass	"nombreux espaces de partag	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	aucun	habitants	NC	TYPE1_AMINIMA	oui infos	oui	0
ID202	Arborescence (lot C3b)	- toit terrasse avec cuisi	Site internet du projet : "toiture	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	2	aucun	habitants	NC	TYPE2_SERVICES	non	oui	0
ID212	Archipel (C8)		"espace partagé avec un accè	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	aucun	habitants	NC	TYPE2_SERVICES	oui infos	oui	0
ID42	Armorika Park (5)	"espace partagé e jardin	"espace de jardin résidentiel ac	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	aucun	habitants	NC	TYPE1_AMINIMA	non	non	https://splaloma.c
ID224	Aromatik	- rooftop terrasse partag	"sur la fiche projet de l'architec	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	aucun	habitants	NC	TYPE1_AMINIMA	non	non	0
ID68	At home (D2)	terrasse partagée au 6è	"d'agréables moments de déten	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	aucun	habitants	NC	TYPE1_AMINIMA	non	oui	site internet du p
ID220	Atelier Bompard (rue Gachet)		" terrasses partagées" (dans c	0	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	3	3	aucun	habitants	NC	TYPE2_SERVICES	non	non	0
ID31	Auheo (VL9)	véhicule partagé	Nous allons mettre un véhicule	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	1	aucun	habitants	NC	TYPE2_SERVICES	non	oui	0
ID181	AURA Les Fabriques (5C2)	- jardins partagés- terra	"- terrasse partagée "qui incite	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	aucun	habitants	NC	TYPE1_AMINIMA	oui infos	oui	site et/ou plaquet
ID105	Autour d'un jardin (AEF) et Comme un jardin	Chambre d'hôtes partag	Secteur "Follement Gerland" :	0	1	1	1	0	1	0	0	0	1	0	5	5	MOU/personnalisatio	habitants	mixte	TYPE2_SERVICES	non	non	site internet / plac
ID268	Avant-Scène (B2)	coach sportif offert pend	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	aucun	habitants	prestataire_ser	TYPE2_SERVICES	oui infos	non	0
ID172	Axessio (lot 4B4C)	- 2 salles sans fonction	dans le parking silos, 2 pièces	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2	1	aucun	habitants	NC	TYPE2_SERVICES	oui infos	oui	Entretien SOREI
ID131	Axiom (F1.3)	jardins partagés, espac	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	2	2	aucun	habitants	NC	TYPE2_SERVICES	oui infos	non	magazine ville de
ID192	AYLA (Macrolot Joia Meridia)	- services partagés	"les plus de mon appartemnet	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	aucun	habitants	prestataire_ser	TYPE2_SERVICES	oui infos	oui	site et/ou plaquet
ID49	B1A5	A définir	espace intégré suite à demand	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	aucun	habitants	NC	TYPE2_SERVICES	non	non	entretien E Briole
ID182	B44	- terrasse végétalisée et	"à soutenir la convivialité et le v	1	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	2	habitat participatif par	mixte	mixte	TYPE3_ESPPARTICI	oui	non	0
ID183	B45	- espace partagés mutu	programme qui intègre le proje	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	habitat participatif par	mixte	mixte	TYPE3_ESPPARTICI	oui	non	0
ID256	Bagneux Courbet (lot L5)	"un local commun partag	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	aucun	habitants	NC	TYPE2_SERVICES	oui infos	non	Mail SADEV94
ID257	Bahia (lot 2C)		"des terrasses accessibles à t	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	MOU/personnalisatio	habitants	autogestion_ac	TYPE2_SERVICES	non	non	0
ID13	Be Green (Boul)	atelier de réparation vélo	"lieux de vie agréables propice	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	aucun	habitants	prestataire_ser	TYPE2_SERVICES	oui	oui	0
ID194	Beehive (lot A1)	- buanderie collective	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	NC	habitants	NC	TYPE2_SERVICES	non	non	0
ID69	Bocage	serre en toiture, terrass	"c'est un univers à part que l'o	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	aucun	habitants	NC	TYPE1_AMINIMA	non	oui	https://www.mfr-a
ID189	Brownstone (lot PM2)	- 2 serres communes et	"Les points forts de la copropr	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	2	2	aucun	habitants	NC	TYPE2_SERVICES	oui infos	oui	site et/ou plaquet
ID230	Calma (B5c)	- terrasse partagée	"terrasse partagée" mise en av	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	aucun	habitants	NC	TYPE1_AMINIMA	oui infos	oui	0
ID95	Cap Sud (lot C2 Nord)	Local de 80 m2 à RDC '	"Rhône Saône Habitat a conçu	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	MOU/personnalisatio	habitants	autogestion_ac	TYPE3_ESPPARTICI	non	non	Cahier de consul
ID244	Carré d'ô (C3)		"partager en toute tranquillité: le	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	aucun	habitants	NC	TYPE1_AMINIMA	non	oui	site et/ou plaquet
ID11	Carré des Sens, Aurore et Austral (Adam)	Terrasse partagée au d	"Encourager la convivialité entr	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	2	2	NC	habitants	NC	TYPE2_SERVICES	oui	oui	site internet de la

Annexe 2 – Tableau des entretiens réalisés

Organisation	Prénom (pseudo) et fonction	Date de l'entretien	Durée (en min)	Terrain concerné	Statut de l'entretien
Aménageurs					
Aquitanis	Céline D., cheffe de projet, service aménagement	01/12/2021	109	ZAC de Bongraine, Aytré	semi-directif
Aquitanis	Thibaud D., service "gestion et copropriété"	05/07/2022	91	ZAC de Bongraine, Aytré	semi-directif
Aquitanis	Guillaume F., service aménagement	21/09/2022	50	ZAC de Bongraine, Aytré	semi-directif
SAMOA	Gwenaëlle T., responsable de service	06/07/2022	80	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	semi-directif (dans le cadre d'une étude avec La clé des villes Conseils)
SAMOA	Fiona C., responsable d'opérations	17/03/2022	122	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	semi-directif
SAMOA	Rémi O., responsable d'opérations	06/10/2022	60	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	semi-directif
Nantes Métropole Aménagement	Jérôme S., responsable d'opérations	19/07/2022	101	Nantes	semi-directif
Loire Océan Métropole Aménagement	Fabien M., directeur opérationnel	20/07/2022	107	Nantes	semi-directif
SORELI	Quentin B., chargé d'opération	16/01/2023	73	Inventaire à l'échelle nationale	semi-directif
SEMAPA	Ronan A., chargé d'opérations	20/01/2022	non enregistré	Inventaire à l'échelle nationale	semi-directif
SPL Euralille	Gabriel C., responsable de secteur	12/01/2023	48	Inventaire à l'échelle nationale	semi-directif
La Fab	Pauline C, responsable de la communication	28/03/2023	20	Inventaire à l'échelle nationale	échange informel
Collectivités locales					
Communauté d'agglomération de la Rochelle	Bastien L., service aménagement	29/09/2021	72	ZAC de Bongraine, Aytré	semi-directif
Ville d'Aytré	Chris S., ancienne responsable du service de l'urbanisme	16/09/2021	180	ZAC de Bongraine, Aytré	semi-directif
Ville de Nantes	Pauline U., élue de quartier Ile de Nantes	17/03/2022	50	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	semi-directif

Organisation	Prénom (pseudo) et fonction	Date de l'entretien	Durée (en min)	Terrain concerné	Statut de l'entretien
Promoteurs (1/2)					
Logis Coopéa, coopérative spécialisée dans l'accession sociale	Robin C., responsable du développement et de la promotion	06/10/2021	100	ZAC de Bongraine, Aytré	semi-directif
Loire et Pierre Immobilier, promoteur régional	Amandine E., responsable de programme	10/11/2021	117	ZAC de Bongraine, Aytré / Nantes	semi-directif
Loire et Pierre Immobilier, promoteur régional	Anne G., directrice commerciale	07/10/2022	64	ZAC de Bongraine, Aytré	semi-directif
Horizon Groupe, promoteur national	Maéva S., directrice de programme	15/11/2022	109	ZAC de Bongraine, Aytré	semi-directif
Eole Développement, promoteur régional	Michael M., directeur de programmes	23/09/2021	80	ZAC de Bongraine, Aytré	semi-directif
Nantéo Promotion	Angélique W., directrice de programmes	29/01/2021	36	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	semi-directif (dans le cadre d'une étude avec La clé des villes Conseils)
Nantéa Promotion, promoteur régional	Angélique W., directrice de programmes	18/03/2022	90	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	semi-directif
Nantéa Promotion, promoteur régional	Daniel A., commercialisateur	19/07/2022	78	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	semi-directif
Horizon Groupe	Adam R., responsable de programmes au sein de l'agence nantaise du groupe	10/02/2021	55	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	semi-directif (dans le cadre d'une étude avec La clé des villes Conseils)
Novo Territoires, promoteur régional	Aurélien S., responsable de programmes	05/02/2021	46	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	semi-directif (dans le cadre d'une étude avec La clé des villes Conseils)
CoopCommuna, coopérative nantaise de promotion	Arthur E., responsable de programmes	28/01/2021	73	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	semi-directif (dans le cadre d'une étude avec La clé des villes Conseils)
Osmose Groupe Immo	Dominique K., ancien directeur de programmes	31/03/2022	103	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	semi-directif
Nantéa Promotion	Antoine C., responsable de programmes	07/07/2022	80	Nantes	semi-directif
L'AtelierCoPromo, petit promoteur nantais	Christian H., directeur général	20/07/2022	66	Nantes	semi-directif

Organisation	Prénom (pseudo) et fonction	Date de l'entretien	Durée (en min)	Terrain concerné	Statut de l'entretien
Promoteurs (2/2)					
Atlantik Immobilier, promoteur régional	Eliott C., directeur de programmes	30/03/2022	39	Nantes	semi-directif
Archi-Cité Groupe, promoteur national et aménageur privé	Laetitia S., cheffe de projet et Agathe C., responsable de programmes	24/01/2023	50	Inventaire à l'échelle nationale	semi-directif
Osmose Groupe Immo, promoteur national	Mathieu N., responsable de développement d'une agence francilienne	23/11/2022	96	Inventaire à l'échelle nationale	semi-directif
Parpaing Commun, promoteur dit "participatif"	Gauthier P., fondateur et directeur	19/09/2022	69	Inventaire à l'échelle nationale	semi-directif
Altisse Promotion, promoteur national	Yann D., directeur aménagement et grands projets	03/04/2023	30	Inventaire à l'échelle nationale	échange informel
Omni Metropolis Immobilier, grand promoteur national	Alanis S., développeur dans une agence francilienne	28/11/2022	56	Inventaire à l'échelle nationale	semi-directif
Notaire					
Office notarial	Delphine P., juriste spécialiste de la promotion immobilière et Alfred M., juriste spécialiste de l'aménagement	24/03/2022	109	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes / Nantes	semi-directif
Syndics					
Cabinet Dupontoix	Cyril K., responsable	22/02/2022	111	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes / Nantes	semi-directif
Cabinet Dupontoix	Cyril K., gérant et associé	01/02/2021	59	En visioconférence	semi-directif professionnel
Cabinet de syndic Bassemont et Richet	Julia N., directrice adjointe et gestionnaire	25/02/2022	110	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	semi-directif
Cabinet de syndic Bassemont et Richet	Julia N., directrice adjointe et gestionnaire immobilier	25/02/2021	48	En visioconférence	semi-directif professionnel
Cabinet Martigny Syndic	Isabelle C., responsable innovation	04/03/2022	67	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes / Nantes	semi-directif
Cabinet Martigny Syndic	Gael S., gérant	22/02/2022	53	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes / Nantes	semi-directif
Syndic&Immo	Lionel F., gestionnaire de copropriétés	25/02/2021	28	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	semi-directif professionnel

Organisation	Prénom (pseudo) et fonction	Date de l'entretien	Durée (en min)	Terrain concerné	Statut de l'entretien
Ingénierie privée (assistants à maîtrise d'ouvrage AMO ou à maîtrise d'usage AMU, autres prestataires)					
Villéo Expertise, AMO en immobilier	Nicolas D., consultant indépendant fondateur d'une entreprise de conseil	22/02/2022	190	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes	semi-directif
JBD Conseils, AMO en urbanisme	Jean-Baptiste D, consultant indépendant fondateur d'une entreprise de conseil	17/02/2022	98	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes	semi-directif
La clé des villes Conseils, AMO en urbanisme	Bérénice H., cheffe de projet	21/07/2022	53	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes	semi-directif
Votre Parcelle Vivante, association spécialisée dans l'agriculture urbaine	Jérémy N., responsable développement et animation	07/07/2022	90	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes	semi-directif
Co-echo, agence de communication, de concertation et de maîtrise d'usage	Nina T., chargée de projet concertation & maîtrise d'usage	15/02/2022	101	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes	semi-directif
Co-echo, agence de communication, de concertation et de maîtrise d'usage	Nina T., chargée de projet concertation & maîtrise d'usage	22/02/2021	43	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes	semi-directif professionnel
Co-echo, agence de communication, de concertation et de maîtrise d'usage	Maëlle S., chargée de projets "assistance à maîtrise d'usage"	20/05/2022	81	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes	semi-directif
Co-echo, agence de communication, de concertation et de maîtrise d'usage	Elisa Y., consultante en concertation	24/02/2022	57	Nantes	semi-directif
Le QG de la Prairie, services d'animation de quartier	Celeste M., salariée et ancienne concierge du programme Metropolia	24/02/2022	63	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	semi-directif
Le QG de la Prairie, services d'animation de quartier	Etienne D. responsable	16/02/2021	52	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes	semi-directif professionnel
L'élan participatif, assistance à maîtrise d'usage	Valérie B. et Madeline de L., accompagnatrices	15/09/2022	75	ZAC de Bongraine, Aytré	semi-directif
Ville & Partage, assistance à maîtrise d'usage	Theophile S., directeur d'agence	05/04/2023	50	Inventaire à l'échelle nationale	semi-directif

Résidences concernées	Prénom (pseudo) et fonction	Profession	Tranche d'âge	Date de l'entretien	Durée (en min)	Terrain concerné
Copropriétaires occupants						
Puzzle	Oriane F., présidente de l'association habitante de la résidence	Attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale	30-40 ans	13/04/2021	non enregistré	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes
Puzzle	Oriane F., présidente de l'association habitante de la résidence	Attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale	30-40 ans	11/02/2022	134	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes
Puzzle	Kim S., membre de l'association habitante	Responsable de la communication d'une école supérieure d'art	50-60 ans	11/02/2022	134	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes
Puzzle	Corentin S, membre du conseil syndical et de l'association habitante	Plombier	30-40 ans	03/03/2022	56	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes
Panoramik, copropriété B	Danielle T., anciennement membre du groupe de travail "salles communes"	Enseignante chercheuse dans un établissement privé	40-50 ans	19/09/2022	85	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes
Panoramik, copropriété A	Geoffroy C., membre du groupe de travail "salles communes"	Ingénieur d'études dans un établissement de recherche public	40-50 ans	05/10/2022	122	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes
Panoramik, copropriété A	Hélène C., membre du groupe de travail "salles communes" et membre du conseil syndical	Cheffe de projet dans un établissement de recherche public	40-50 ans	01/04/2022	63	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes
Panoramik, copropriété A	Monique L., membre du groupe de travail "salles communes"	Retraitée de la fonction publique territoriale	70-80 ans	22/09/2022	63	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes
Panoramik, copropriété A	Joris G, Membre du groupe de travail "salles communes"	Gestionnaire financier au sein d'une collectivité territoriale	30-40 ans	16/09/2022	52	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes
Le Phare d'Ile	Diane F., membre de l'association habitante Phare d'Ile et du conseil syndical	Journaliste	30-40 ans	16/02/2022	55	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes
Metropolia, copropriété Oxygène	Denis G., président du conseil syndical d'Oxygène et membre du conseil syndical de l'ASL Metropolia	Retraité cadre de la fonction publique	60-70 ans	31/03/2022	96	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes
Metropolia, copropriété Ecrin	Romain S., président du conseil syndical Ecrin et membre ASL Metropolia	Ingénieur en traitement de données dans le secteur privé	30-40 ans	01/04/2022	72	Secteur Prairie-au-Duc, ZAC Ile de Nantes, Nantes

Annexe 3 – Matériaux récoltés par résidence enquêtée (cf. chapitre 8)

	Entretiens	**Observations**
Programme et copropriété Puzzle, livraison en juillet 2020	- Oriane F., 30-40 ans, attachée de presse au sein d'une collectivité territoriale, propriétaire seule via l'accession aidée, présidente de l'association habitante de la résidence Puzzle, entretiens réalisés en avril 2021 et février 2022 - Kim S., 50-60 ans, responsable communication d'une école supérieure d'art, accédante aidée à la propriété en couple, membre de l'association habitante de la résidence Puzzle, réalisé en février 2022 - Corentin S., 30-40 ans, plombier, accédant aidé à la propriété, en couple, membre du conseil syndical et de l'association habitante de Puzzle, réalisé en mars 2022	- Visite de la résidence (cour et locaux communs) organisée par le responsable de programme du promoteur, en présence d'une cheffe de projet de La clé des Villes Conseils, dans le cadre d'une mission de La clé des Villes Conseils pour l'aménageur SAMOA, avril 2021, environ 1 heure. - Visite de la résidence (cour et locaux communs) avec Oriane F., présidente de l'association Puzzle et copropriétaire, avant d'échanger dans le cadre d'un entretien, février 2022, environ 30 minutes. - Soirée de « permanence » du bar associatif installé dans la salle commune Coccinelle de la résidence, avec Oriane F. et Corentin S., responsables de la permanence et trois autres habitant·es présent·es, mars 2022, environ deux heures.
Programme Panoramik, copropriétés A et B, livraison en mars 2019	*Copropriété A* - Hélène C., 40-50 ans, cheffe de projet dans un établissement de recherche public, propriétaire seule, membre du groupe de travail « salles communes » et du conseil syndical, réalisé en avril 2022 - Monique L., 70-80 ans, retraitée cadre de la fonction publique territoriale, propriétaire en couple, membre du groupe de travail « salles communes », réalisé en septembre 2022 - Joris G., 30-40 ans, gestionnaire financier au sein d'une collectivité territoriale, primo-accédant et propriétaire en couple, membre du groupe de travail « salles communes », réalisé en septembre 2022 - Geoffroy C., 40-50 ans, ingénieur d'études dans un établissement de recherche public, copropriétaire d'un grand appartement, en couple avec deux enfants, membre du groupe de travail « salles communes », réalisé en octobre 2022 *Copropriété B* - Danielle T., 40-50 ans, enseignante chercheuse dans un établissement privé, propriétaire d'un grand appartement, en couple avec deux enfants, réalisé en septembre 2022	- Visite de la résidence (locaux communs et terrasse partagée) organisée par Julia N., salariée du syndic gestionnaire et en présence d'une cheffe de projet de La clé des Villes Conseils, dans le cadre d'une mission de La clé des Villes Conseils pour l'aménageur SAMOA, avril 2021, environ 1 heure. - Soirée « réunion salles communes » où le groupe de travail présente l'avancement de la réflexion sur l'usage des salles puis où un apéritif des voisin·es est organisé, mai 2022, une quarantaine de participant·es habitant·es de la copropriété A, environ 2 heures.

	Entretiens	Observations
Programme Metropolia, copropriétés Oxygène, Prestige, Épure et Écrin, livraison en juillet 2019	*Copropriété Oxygène* Denis G., 60-70 ans, retraité cadre de la fonction publique, propriétaire en couple d'un grand appartement dans la copropriété Oxygène, président du conseil syndical d'Oxygène et membre du conseil syndical de l'ASL Metropolia, réalisé en mars 2022 *Copropriété Écrin* Romain S., 30-40 ans, ingénieur en traitement de données dans le secteur privé, propriétaire en couple avec un enfant, président du conseil syndical de la copropriété Écrin et membre du conseil syndical de l'ASL Metropolia, réalisé en avril 2022	- Visite de la terrasse partagée en toiture de la copropriété Écrin lors de l'entretien avec Romain S., avril 2022.

Table des figures

Figure 1.1. – Identification de « nouveaux usages » dans les opérations immobilières de l'Ile de Nantes, au stade des offres en réponse aux consultations de l'aménageur 27
Figure 1.2. – Des inspirations pour les « espaces partagés proposés pour la ZAC Ivry Confluence ». 35
Figure 1.3. – Dans la presse spécialisée, une mise en avant de projets immobiliers avec « services innovants » 36
Figure 1.4. – Des usages programmés récurrents pour les « espaces partagés » 39
Figure 1.5. – Des plans types pour des espaces partagés : salle commune et terrasse 40
Figure 1.6. – Comptabiliser les surfaces pour évaluer une proportion « d'espaces partagés » 43
Figure 1.7. – Des degrés d'ouverture variables des espaces selon les fonctions ? Une « échelle de pertinence du rayonnement des espaces partagés » 47
Figure 1.8. – Des espaces et des services vendus aux futurs résidents du Belvédère, 1972 54
Figure 1.9. – Des exemples étrangers fréquemment mobilisés 60
Figure 1.10. – Des modèles contrastés pour les « espaces partagés » 66
Figure 2.1. – Des types de missions et de clients variés, en nombre de missions effectuées par l'entreprise, de 2015 à 2023 (n=102) 76
Figure 2.2. – Synthèse des missions réalisées en entreprise 85
Figure 2.3. – La permanence du projet de Bongraine, La Rochelle 92
Figure 2.4. – Carte de localisation des deux projets étudiés : des secteurs de développement urbain centraux 113
Figure 2.5. – Chronologie schématique de l'avancement des deux projets d'aménagement 115
Figure 2.6. – Chronologie schématique de la production d'une opération immobilière et des professionnels impliqués selon l'avancement du projet 121
Figure 2.7. – Des matériaux variés et complémentaires 124
Figure 3.1. – Un nombre élevé de logements par opération. 131
Figure 3.2. – Des formes urbaines compactes ? Exemples parmi les programmes recensés dans l'inventaire comptabilisant le plus de logements 133
Figure 3.3. – Paysage des « espaces partagés » recensés : une diversité de fonctions programmées. 136
Figure 3.4. – Un potager « partagé » parmi les terrasses végétalisées du programme « Émergences », Bagneux. 144
Figure 3.5. – Des « espaces partagés » suspendus 145
Figure 3.6. – Des *rooftops* aménagés et des jardins potagers, deux rhétoriques qui ne sont pas antinomiques 148
Figure 3.7. – Des résidences avec services, une logique d'exception ? 150
Figure 3.8. – Vers la standardisation de résidences en accession à la propriété avec services ? ... 152

Figure 3.9. – L'orée du Lac, un programme avec « espaces partagés » dans un quartier dit durable 154
Figure 3.10. – Un quartier avec « espaces partagés » à Massy. 156
Figure 3.11. – Un mode de vie et des équipements « d'agrément collectif » aux Passerelles, Annecy. 157
Figure 3.12 – Des ateliers participatifs proposés dans une brochure publicitaire qui valorise le « partage ».....160
Figure 3.13. – Des « espaces partagés » comme argument de vente d'un projet collectif dans « l'habitat participatif ». 162
Figure 3.14. – Plusieurs options participatives au sein d'un même programme immobilier : des variations de l'habitat participatif ? 164
Figure 3.15. – Localisation des 269 programmes recensés dans l'inventaire national, par unité urbaine. 166
Figure 3.16. – Nombre de programmes recensés et logements correspondants selon les dates de livraison (effective ou prévue en 2022). 169
Figure 3.17. – Un segment du marché national de logements collectifs neufs. 170
Figure 3.18. – Un segment du marché départemental des logements collectifs neufs ? Le cas de la Loire Atlantique.....171
Figure 3.19. – Une géographie de l'inventaire qui épouse la géographie de l'aménagement ? Localisation des programmes recensés dans l'inventaire, dans l'agglomération parisienne. 173
Figure 3.20. – Une géographie de l'inventaire qui épouse la géographie de l'aménagement ? Localisation des programmes recensés dans l'inventaire, dans l'agglomération nantaise.....174
Figure 3.21. – Une géographie de l'inventaire qui épouse la géographie de l'aménagement ? Localisation des programmes recensés dans l'inventaire, dans l'agglomération de Strasbourg....175
Figure 3.22. – Outils opérationnels et labellisations : des contextes de production concurrentiels 178
Figure 4.1. – Une forte augmentation des prix immobiliers dans les communes étudiées (prix de vente moyen au mètre carré) 184
Figure 4.2. – Le secteur Prairie-au-Duc, au cœur de l'Ile de Nantes 193
Figure 4.3. – Le secteur de la Prairie-au-Duc, un site stratégique de l'Ile de Nantes 194
Figure 4.4. – Le site de la ZAC de Bongraine, une emprise foncière au cœur de l'agglomération rochelaise 195
Figure 4.5. – Document « plan guide » de la ZAC de Bongraine 197
Figure 4.6. – Chronologie du projet d'aménagement de l'Ile de Nantes.....205
Figure 4.7. – Chronologie du projet de la ZAC de Bongraine.....210
Figure 4.8. – La commande publique en aménagement. 214
Figure 4.9. Plans des lots de la Prairie-au-Duc 216
Figure 4.10: Les « espaces et usages partagés » comme une des « figures de durabilité » sur l'Ile de Nantes. 218

Figure 4.11. La première phase de consultation de la ZAC de Bongraine, 2021. Source : Agence Sathy, 2021. 223
Figure 5.1. – Extrait de l'offre du promoteur national Osmose Groupe Immo, 2016, pour le lot N2, Prairie-au-Duc, Nantes 237
Figure 5.2. – Une variété des dispositifs participatifs : des offres immobilières hybrides. L'exemple du programme Harmonîle, livré en 2022, Nantéa Promotion, à Nantes. 240
Figure 5.3. – Synthèse des offres immobilières analysées : des produits immobiliers et des dispositifs pluriels et composites. 241
Figure 5.4. – Les « espaces communs partagés », une solution pour qualifier l'offre immobilière. 252
Figure 5.5. – Une variété des dispositifs participatifs : des offres immobilières hybrides. L'exemple de la marque « co-création » du promoteur Horizon Groupe 260
Figure 5.6. – « Accélérer l'acte de construire » en associant les acquéreurs. 268
Figure 6.1. – Une commande transférée aux promoteurs puis à une ingénierie spécialisée 282
Figure 6.2. – L'ingénierie du partage : une nébuleuse professionnelle et une division des tâches entre consultants et assistants à maîtrise d'usage 284
Figure 6.3. – Planning des ateliers organisés par L'élan participatif pour le projet du lot 1 à La Rochelle 300
Figure 7.1. – Localisation des espaces partagés dans certains programmes étudiés 314
Figure 7.2. – Les « espaces communs possibles » dans un lot immobilier de la ZAC de Bongraine. 316
Figure 7.3. – Le lot 1 à Bongraine, un projet dit d'habitat participatif où la localisation des espaces communs et la conception architecturale font l'objet d'un travail avec une partie des futur·es habitant·es. 317
Figure 7.4. – Des usages programmés par les promoteurs à travers l'équipement et l'aménagement des locaux. 318
Figure 7.5. – Lors d'un atelier dédié à l'aménagement des terrasses communes, un plan par terrasse est effectué par les participant·es pour illustrer le mobilier et le matériel souhaités 321
Figure 7.6. – Modèle économique et définition d'une offre de services. 342
Figure 7.7. – « Ordre du jour » et résultats du tour de table des « valeurs » lors du premier atelier du lot 1 de Bongraine, juillet 2022 351
Figure 7.8. – « Apéro-convivial » à destination des futur·es habitant·es de la résidence Harmonîle, mai 2022, Nantes. 360
Figure 8.1. – Programmation résidentielle et « espaces partagés » de la résidence Puzzle : schémas et photographies 386
Figure 8.2. – Une charte graphique pour l'immeuble 390
Figure 8.3. – Le local Coccinelle, une buvette associative de résidence. 394
Figure 8.4. – Programmation résidentielle et « espaces partagés » de la résidence Panoramik, Nantes, 2022 403

Figure 8.5. – Un apéro-présentation du choix d'aménagement des deux salles, mai 2022 ; questionnaire portant ensuite sur l'équipement détaillé des salles, juin 2022. 411
Figure 8.6. – Programmation résidentielle et « espaces partagés » du programme Metropolia, Nantes, 2022 416
Figure 8.7. – Le programme d'animations de la conciergerie, pour la résidence Metropolia 419

Table des tableaux

Tableau 2.1. – Carnets en tant que « chargée de projets » (2019 à octobre 2021) 88
Tableau 2.2. – Carnets de terrain en tant que « chargée recherche » (octobre 2021 à juillet 2023). 94
Tableau 2.3. – Caractéristiques des programmes immobiliers recensés 100
Tableau 2.4. – Présentation du corpus documentaire à l'échelle nationale 104
Tableau 2.5. – Un corpus secondaire pour une mise en perspective historique 107
Tableau 2.6. – Programmes immobiliers étudiés au sein des deux projets urbains, 2023. 117
Tableau 2.7. – Projets urbains et programmes immobiliers étudiés dans l'agglomération nantaise, en dehors du périmètre du secteur de la Prairie-au-Duc 118
Tableau 2.8. – Synthèse des entretiens réalisés pour les deux études de cas 123
Tableau 3.1. – Synthèse des trois catégories de programmes immobiliers avec « espaces partagés » recensés dans l'inventaire (n=269). 142
Tableau 4.1. – Caractéristiques des politiques locales de l'habitat des agglomérations de Nantes et de La Rochelle 188
Tableau 4.2. – Synthèse des caractéristiques des deux études de cas. 199
Tableau 5.1. – Synthèse des caractéristiques des programmes immobiliers analysés sur les deux terrains. 234
Tableau 5.2. – Des ensembles immobiliers programmés pour être mixtes socialement 243
Tableau 5.3. – Synthèse des caractéristiques des entreprises de promotion concernées, 2024. 247
Tableau 6.1. – De nombreux prestataires autour des promoteurs : composition des groupements de promotion à Nantes et La Rochelle 274
Tableau 6.2. – Les activités de l'ingénierie du partage 297
Tableau 7.1. – Synthèse des prescriptions spatiales et des logiques correspondantes 322
Tableau 7.2. – Des statuts juridiques variés pour les « espaces partagés » 323
Tableau 7.3. – Synthèse des prescriptions juridiques et des logiques correspondantes 339
Tableau 7.4. – Un modèle économique prévisionnel de la conciergerie du programme Rivîle 342
Tableau 7.5. – Synthèse des prescriptions économiques 348
Tableau 7.6. – Synthèse des évènements collectifs observés dans le cadre des programmes du lot 1 dans la ZAC de Bongraine et Harmonîle 349
Tableau 8.1. – Différents rôles assignés aux habitant·es *via* les prescriptions au « partage » 367
Tableau 8.2. – Synthèse des formes de « travail prescrit » 383

Table des encadrés

Encadré 1.1. – Les parties communes de copropriété 44
Encadré 1.2. *Collaborative housing* et *cohousing*, l'habitat participatif à l'international ? 57
Encadré 1.3. – Des *gated communities* à la française ? 61
Encadré 2.1. – « Programme immobilier » : c'est-à-dire ? 98
Encadré 4.1. – Le flou sur la composition sociale de l'Ile de Nantes 201
Encadré 4.2. – De 2012 à 2014, les ateliers « formes urbaines » de l'Ile de Nantes 203
Encadré 4.3. D'où vient la notion de « communauté habitante » ? 228
Encadré 5.1. – Le raisonnement économique des promoteurs 254
Encadré 6.1. Des entreprises relevant de l'ingénierie du partage qui ressortent particulièrement de l'inventaire national 292
Encadré 7.1. – Les professionnels du droit : l'intervention ordinaire des notaires dans la production immobilière 324
Encadré 7.2. – Les syndics, prescripteurs d'un partage gestionnaire et entrepreneurial ? 335
Encadré 7.3. – Edison Lite, le projet « zéro charge » de copropriété 347
Encadré 8.1. – Un appel à projet pour inciter à la mise en projet dans les copropriétés existantes 376
Encadré 8.2. – Aux Sycomores, des habitant·es entrepreneurs et consommateurs de services 381

Table des matières

Remerciements **7**

Avant-propos **11**

Sommaire **12**

Introduction générale **15**

Chapitre 1. Des « espaces partagés » dans le logement collectif : une nouvelle catégorie de l'action des professionnels de la production urbaine et immobilière ? **23**

Introduction **23**

1. Un engouement pour les « espaces partagés » ? Une catégorie de l'action des professionnels de la production urbaine et immobilière **26**

1.1. Sur le terrain, un engouement de certaines entreprises et organismes publics pour les « espaces partagés » 26

1.1.1. Au sein de La clé des villes Conseils, des missions relatives aux « espaces partagés ». 26

1.1.2. Une catégorie de l'action transversale : des consultants aux autres « aménageurs de l'espace » (Topalov, 2008) 30

1.2. L'émergence des « espaces partagés » dans la presse nationale et spécialisée 31

1.2.1. Un terme flou et émergent dans la presse généraliste 32

1.2.2. Une thématique fortement médiatisée dans la presse spécialisée 33

1.3. Objectiver une catégorie de l'action : que désignent concrètement les « espaces partagés » ? 37

1.3.1. Des espaces aux usages prescrits pour être consacrés au « partage » 38

1.3.2. Des surfaces délimitées et optimisées 41

1.3.3. Des espaces privés pour les futurs habitant·es, des périmètres de « partage » inégaux ? 44

1.4. Considérer les « espaces partagés » comme des dispositifs spatiaux 47

2. Des espaces résidentiels collectifs : perspectives historique et internationale **49**

2.1. Des espaces collectifs, destinés à être partagés par les habitant·es, dans le logement collectif : perspective historique en France 50

2.1.1. Des espaces et services communs qui apparaissent en parallèle du développement de la copropriété : mutualisation et « mode de vie encastré » 51

2.1.2. Politiques d'urbanisation et « locaux collectifs résidentiels » : de « petites MJC [maisons des jeunes et de la culture] » ? 54

2.1.3. Des espaces collectifs à l'initiative des habitant·es, au cœur des projets d'habitat participatif 56

2.2. Des espaces dédiés à des usages partagés dans le logement collectif : perspective internationale 59

2.2.1. Espaces résidentiels fermés et équipements privés 60

2.2.2. Vers une banalisation des équipements et services communs dans l'habitat collectif privé ? 62

3. Étudier la production d'un dispositif spatial dédié au « partage » dans le logement collectif privé en France : un dispositif d'un nouvel ordre ? **65**

3.1. Les ambivalences de la production d'un dispositif spatial du « partage » 65

3.2. Axes de recherche 68
3.2.1. À l'origine des « espaces partagés », interroger les logiques de production immobilière et urbaine 68
3.2.2. Des professionnels dédiés : quelle ingénierie autour des « espaces partagés » ? 69
3.2.3. Des professionnels de la production urbaine aux habitant·es : la norme du « partage » ? 70

Conclusion 71

Chapitre 2. Enquêter sur la production des « espaces partagés » dans le logement : des méthodes complémentaires 73

Introduction 73

1. Un récit réflexif des conditions d'enquête en Cifre dans un petit cabinet de conseil en urbanisme 75
1.1. « L'enquête avant l'enquête » : la genèse d'une thèse en Cifre dans un cabinet de conseil polyvalent (octobre 2018 - novembre 2019) 77
1.1.1. Les rapports entre La clé des villes Conseils et la recherche 78
1.1.2. Une thèse en Cifre en sciences sociales dans un petit bureau de conseil privé 79
1.1.3. Un sujet précis dans un contexte d'enquête mouvant et incertain 80
1.2. Être doctorante et « chargée de projet » : une première moitié de Cifre en immersion professionnelle (novembre 2019-octobre 2021) 82
1.2.1. Une diversité de missions à suivre en tant que « chargée de projets » 82
1.2.2. Une distanciation difficile 86
Consultante et chercheuse ? Une dissonance cognitive entre posture normative et posture de recherche 86
Des outils pour tenir le « cap épistémologique » 87
1.3. Être doctorante et « chargée de recherche » : une mise à distance négociée (octobre 2021-juillet 2023) 90
1.3.1. Comment négocier une mise à distance ? 91
Payer sa part » : la permanence Bongraine 91
Participer à un programme de recherche extérieur 93
1.3.2. Entre enquêter pour et enquêter sur l'entreprise 93
Enquêter *sur* : une nouvelle posture (désenchantée) en entreprise 94
Devenir consultante des consultant·es ? 96

2. Des procédés de recensement pour qualifier et quantifier le sujet à l'échelle nationale 98
2.1. Construire un inventaire à l'échelle nationale 98
2.1.1. Présentation des modalités de l'inventaire à l'échelle nationale 99
2.1.2. Bricolages et limites de l'inventaire à l'échelle nationale 101
2.2. Constituer un corpus documentaire sur les « espaces partagés » 102

3. D'une catégorie de l'action au dispositif spatial : deux études de cas pour suivre le processus de mise en œuvre des « espaces partagés » 107
3.1. Le choix de deux études de cas : le quartier de la Prairie-au-Duc à Nantes et la ZAC de Bongraine à La Rochelle 108

3.1.1. Des missions de l'entreprise aux terrains 108
Une mission d'AMO « Nouveaux usages dans les opérations immobilières » pour l'aménageur de l'Ile de Nantes 109
Une mission de maîtrise d'œuvre urbaine, en tant que spécialiste « participation et programmation » pour l'aménageur d'une ZAC à La Rochelle 110
3.1.2. Suivre le processus de production à travers deux projets urbains présentant des caractéristiques communes 111
Des caractéristiques communes pour une comparaison « de proximité » 111
« Ce qu'il y a de commun et de différent » : variations entre les deux études de cas 115
3.1.3. D'une analyse urbaine à une analyse immobilière 116
3.2. Des méthodes d'enquête complémentaires pour suivre la production de dispositifs du « partage », au gré des professionnel·les impliqué·es 118
Une analyse documentaire aux échelles urbaines et immobilières 119
Une observation selon différents degrés d'implication 119
Des entretiens avec de multiples professionnel·les 120

Conclusion 124

Chapitre 3. Des dispositifs spatiaux consacrés au « partage » au sein d'offres immobilières variées 127

Introduction 127

1. Des programmes immobiliers avec « espaces partagés », entre résidences avec services et démarche participative : une catégorisation à partir de l'inventaire national 129
1.1. Des programmes de taille importante, à destination de clientèles variées ? Caractéristiques générales des programmes immobiliers recensés 129
1.1.1. Une majorité de grands programmes caractérisés par des formes urbaines compactes 130
1.1.2. Des propriétaires occupants et de la mixité sociale programmée 133
1.2. Des « espaces partagés » au sein de programmes immobiliers particuliers : mode d'emploi d'une catégorisation 135
1.2.1. Caractériser les « espaces partagés » par programme immobilier : fonctions, nombre et diversité 135
1.2.2. Caractériser le degré d'implication des habitant.es prescrit dans les programmes immobiliers 138
Degré de participation dans la conception 138
Modes de gestion anticipés 139
1.2.3. Caractériser le champ lexical associé au programme dans les documents publicitaires : discours commercial autour du « partage » et logique de distinction 140
1.3. Une variété d'offres immobilières : présentation des catégories de programmes immobiliers avec « espaces partagés » issues de l'inventaire national 143
1.3.1. Des programmes avec des « espaces partagés » a minima, qui contiennent uniquement un ou des espaces extérieurs 143
Jardins ou terrasses 143
Entre standing et jardinage, deux rhétoriques qui coexistent 146

1.3.2. Des programmes avec des « espaces partagés » et des services résidentiels additionnels 149
Des « condominiums » à la française ? Des résidences avec des services « tout compris » 149
Des services d'animation qui visent une utilisation collective 153
Des services résidentiels privés de quartier ? 154
1.3.3. Des programmes avec des « espaces partagés » articulés à une démarche participative 159
Des « espaces partagés » conçus avec les (futur·es) habitant·es : des dispositifs participatifs et des dispositifs spatiaux 159
Modèle et variations autour de « l'habitat participatif » 161

2. Une offre immobilière dans des contextes de production sélectifs et concurrentiels 165
2.1. À l'échelle nationale, un segment du marché de la promotion résidentielle 166
2.1.1. Une géographie nationale de l'inventaire qui se superpose à la géographie (sélective) de la promotion résidentielle 166
2.1.2. Une petite part des logements neufs mis en vente sur la période concernée 168
2.2. À l'échelle urbaine, un segment distinctif de la promotion immobilière, développé dans des contextes urbains concurrentiels 171
2.2.1. Une géographie qui suit celle des grands projets urbains (publics) 172
2.2.2. Appels à projets, labels et autres contextes de production 177

Conclusion 179

Chapitre 4. La construction d'une demande publique en « espaces partagés » à Nantes et à la Rochelle 181

Introduction 181

1. Deux projets d'aménagement modèles des politiques urbaines au sein de villes attractives.. 183
1.1. Nantes et La Rochelle, deux villes attractives : marchés résidentiels valorisés et politiques urbaines... 183
1.1.1. Des marchés immobiliers valorisés 183
1.1.2. Entre attractivité et production de logement abordable, quelles politiques urbaines ? 186
Des politiques d'attractivité 186
Sixième agglomération française, Nantes est un cas très exploré dans le champ des études 186
Des difficultés d'accès au logement abordable : quelles politiques locales ? 187
1.2. Deux projets modèles des politiques urbaines locales 189
1.2.1. La Prairie-au-Duc, « laboratoire de l'innovation urbaine » au sein du projet métropolitain de l'Ile de Nantes 190
1.2.2. Bongraine, un EcoQuartier « locomotive » pour l'agglomération rochelaise 194

2. Genèse des « espaces partagés » au sein de deux projets d'aménagement modèles 200
2.1. Prairie-au-Duc, Nantes : travailler les formes urbaines et la conception du logement collectif 200
2.2. Bongraine : de l'EcoQuartier aux « communs » 205

2.2.1. Dans la fabrique d'un EcoQuartier : jardins partagés, convivialité, services de quartier 205
2.2.2. Des espaces résidentiels « partagés » à l'équipement collectif privé, au nom de l'innovation 208
2.2.3. Des « espaces partagés » et de l'équipement privé aux « communs » : inflation et surenchère autour de dispositifs spatiaux du partage....210

3. Commandes publiques et « espaces partagés » : des grands objectifs aux prescriptions des aménageurs 213
3.1. Mécanismes de mise en concurrence en secteur d'aménagement....213
3.1.1. Les cahiers des charges, rédigés par les aménageurs 213
3.1.2. Les « offres » des promoteurs 215
3.2. Dans les cahiers des charges : des « espaces partagés » comme « pistes de travail » ou comme prescriptions obligatoires....215
3.2.1. À Nantes, des « pistes de travail » à la marque de fabrique du quartier de la Prairie-au-Duc 215
Innovation, objectifs thématisés par lot immobilier et « pistes de travail »....216
Les « nouveaux usages » : construction d'une « marque de fabrique de l'Ile de Nantes »220
3.2.2. À La Rochelle, « écologie et participation », des valeurs imposées, au cœur des consultations 222
Attirer des propriétaires occupants et des habitant·es convaincu·es....224
De l'importance des valeurs, avant la multiplication de dispositifs 225
3.2.3. Des prescriptions révélatrices d'un socle de croyances sociologiques communes.227

Conclusion 230

Chapitre 5. Le(s) marché(s) de la promotion résidentielle distinctive 233

Introduction 233

1. Des offres immobilières lauréates : un foisonnement de dispositifs partagés 234
1.1 De multiples dispositifs spatiaux et participatifs....234
1.1.1. Des « espaces partagés » variés 236
1.1.2. Entre « maîtrise d'usage », personnalisation du logement et services : des programmes avec une dimension participative....238
Des programmes présentés comme de « l'habitat participatif »....239
Des combinaisons de dispositifs inspirés de l'habitat participatif en autopromotion 239
1.2. Des politiques de peuplement aux clientèles cibles ?....241
1.3. Des profils variés d'entreprises de promotion 244
De grands promoteurs nationaux 245
Des promoteurs locaux, de taille moyenne....245
Des « promoteurs sociaux » 246

2. Une solution pragmatique pour certains promoteurs en réponse à la demande publique.... 247
2.1. Des offres immobilières conçues pour remporter des appels d'offres....247
Des pratiques de sélection des aménageurs qui favorisent un « urbanisme de l'offre » ?.248
Concevoir des offres gagnantes par les « signes »....249

Pour certains promoteurs, des « solutions de concours » contingentes....250
2.2. Un dispositif spatial contrepartie de la densité à moindre coût ?....252
Une contrepartie de la densité ?....253
Compenser la densité des programmes à moindre coût....253

3. Des offres immobilières qui intègrent la « demande habitante » dans de nouveaux marchés ? 255

3.1. Des promoteurs qui diversifient leurs offres : variété de stratégies pour intégrer la « demande habitante »....256
3.1.1. Faire de « l'habitat participatif » un produit immobilier....256
« Habitat participatif » et accession sociale à la propriété....256
« Habitat participatif », un produit immobilier innovant et « social »....257
3.1.2. Faire de la « maîtrise d'usage » un produit : la stratégie d'Horizon Groupe....259
3.2. Quelle(s) demande(s) habitante(s) ? Construire la justification de la demande....263
3.2.1. Des sondages et des études pour conforter la « demande »....263
3.2.2. Une « demande » pourtant incertaine....265
3.3. Vers une marchandisation de la demande et de la valeur d'usage ?....267

Conclusion....269

Chapitre 6. L'ingénierie du « partage » : une nébuleuse professionnelle pour accompagner la production de dispositifs spatiaux....271

Introduction....271

1. Accompagner la mise en œuvre et anticiper la gestion : une commande partiellement transférée à une ingénierie du « partage »....273

1.1. De nombreux prestataires privés qui accompagnent le « partage » dans les offres étudiées....273
1.2. De l'intérêt pour la gestion : l'après livraison comme nouveau champ d'intervention et d'études urbaines ?....276
1.3. De l'intérêt pour la phase de « l'après-livraison » dans les quartiers de la Prairie-au-Duc et de Bongraine....277
1.3.1. Nantes : susciter de « nouveaux usages » et après ?....278
1.3.2. À La Rochelle, une préoccupation centrale de l'aménageur pour la gestion urbaine et immobilière....280

2. L'ingénierie du partage : une nébuleuse professionnelle....283

2.1. Conseiller et préconiser le partage : les consultants....284
2.1.1. Consultants en « stratégie urbaine » et en programmation....284
2.1.2. Des consultants en montage immobilier et juridique....286
2.2. Accompagner le partage : l'assistance à maîtrise d'usage....287
2.2.1. Un champ professionnel émergent ?....288
2.2.2. Des origines professionnelles diverses....290
Des professionnels de la production urbaine....290
Des professionnels issus de la communication et de la concertation....293
D'autres professionnels issus de secteurs variés, structurés en association....294

3. Les marchés de l'ingénierie du partage : une logique de l'offre ?....298

3.1. Une opportunité de nouvelles prestations de services 298
3.1.1. De l'expérimentation à la construction d'un produit 298
3.1.2. Diversifier les activités 300
3.2. Une économie relativement fragile 301
3.2.1. Le coût de l'ingénierie du partage 302
Un montant supplémentaire (mais marginal) dans les bilans de promotion 302
Un coût partiellement délégué à la copropriété 304
3.2.2. Une économie accessoire 306

Conclusion 309

Chapitre 7. Prescrire le « partage » au travers d'outils spatiaux, juridiques et économiques 311

Introduction 311

1. Prescrire le « partage » par l'espace ? 312
1.1. Une architecture spécifique à Nantes et à la Rochelle ? 312
1.1.1. Dans le quartier de la Prairie-au-Duc à Nantes, des formes urbaines denses et des « espaces partagés » relativement peu visibles 312
1.1.2. Dans la ZAC de Bongraine à Aytré, une architecture bioclimatique etdes « espaces partagés » 315
1.2. Des aménagements intérieurs déterminants pour encadrer les futurs usages 317
1.2.1. Des fonctions induites par les aménagements intérieurs des « espaces partagés » : une logique gestionnaire ? 318
1.2.2. Un aménagement des « espaces partagés » prévu pour être participatif 319

2. Prescrire la « partage » par les règles juridiques 322
2.1. Parties communes et copropriété : une logique gestionnaire ordinaire (et ses limites au « partage ») 326
2.1.1. Des « espaces partagés » parties communes de copropriété 326
2.1.2. Des modalités de gestion classiques et des charges de copropriété supplémentaires 327
2.1.3. Les limites du statut de parties communes au « partage » 328
2.2. Association et société coopérative : des structures organisationnelles en plus de la copropriété pour prescrire une « gouvernance » partagée répondant à une logique participative 329
2.2.1. L'association (de loi 1901) : un bon outil pour « structurer une communauté habitante » 330
2.2.2. Une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) de quartier pour Bongraine : principe et débats 331
Une SCIC de quartier à Bongraine : un projet de l'aménageur 332
Une structure entrepreneuriale pour les « communs du quartier » 333
2.3. L'association syndicale libre (ASL), un outil prescriptif du partage au service d'une logique entrepreneuriale ? 334
2.3.1. Un regain d'intérêt pour l'ASL 335
2.3.2. Des statuts « souples » de l'ASL : la possibilité d'élaborer un dispositif prescriptif de la propriété et de la gestion 336

2.3.3. Mettre en commun via l'ASL : une échelle privée d'intérêt général qui prend le relais des financements publics 338

3. Prescrire le « partage » par les modèles économiques 340

3.1. Des « espaces partagés », supports de projets entrepreneuriaux locaux ? 340

3.1.1. Dans le programme Rivîle, des « espaces partagés » pour générer une nouvelle activité entrepreneuriale dépendante de l'économie de la copropriété 341

3.1.2. Dans le programme Harmonîle, des « espaces partagés » supports d'un projet entrepreneurial indépendant de l'économie de la copropriété 343

3.2. L'immeuble « entrepreneur de lui-même » grâce à la mise en marché du partage 345

Faire diminuer les coûts de gestion en rationalisant le travail gestionnaire 345

Optimiser et rentabiliser l'usage des espaces partagés 345

Vers l'immeuble qui « rapporte l'argent nécessaire à son propre entretien » ? 346

4. Prescrire le « partage » par l'accompagnement 348

4.1. Une injonction participative contraignante dans un projet mixte « d'habitat participatif » 349

4.1.1. Le « partage » comme valeur centrale du projet participatif, médié par des dispositifs participatifs 350

4.1.2. Participer pour avoir un logement : une norme contraignante 353

4.1.3. Une logique participative qui rejoint un objectif économique : faire des économies 354

4.1.4. La charte, une inscription matérielle des valeurs 355

4.2. Des normes participatives diffuses dans une résidence « collaborative » 356

4.2.1. Une norme participative souple 357

4.2.2. Un objectif du promoteur et de l'entreprise d'assistance à maîtrise d'ouvrage : « structurer une communauté habitante » 357

Conclusion 362

Chapitre 8. Vers une mise au travail des habitant·es dans le logement collectif ? 365

Introduction 365

1. Des mécanismes de prescription du « partage » aux formes plurielles de mise au travail des habitant·es 366

1.1. Entre « travail pour l'immeuble » et « mise au travail » 368

1.1.1. Habiter et gérer l'immeuble : un travail 368

1.1.2. Entre mise au travail et participation 369

1.2. Une mise au travail des habitant·es : différentes catégories de « travail prescrit » 370

1.2.1. Le travail participatif 370

1.2.2. Le travail d'entretien et de maintenance 372

1.2.3. Le travail de mise en projet 374

Une mise en projet du voisinage 374

Du projet collectif au projet entrepreneurial 377

1.2.4. Le « travail du consommateur » (Dujarier, 2014) 377

2. Des normes aux pratiques habitantes : conformités et résistances à la mise au travail 384

2.1. Dans la résidence Puzzle : « jouer le jeu » du projet participatif prévu pour la résidence, entre adhésions et difficultés 385
2.1.1. Un long processus de mise en projet pour répondre à l'impératif participatif 388
Genèse de l'association habitante Puzzle 388
Un difficile travail de mise en projet 391
2.1.2. A partir du « projet d'association », la formalisation d'un travail organisé 393
La formalisation du fonctionnement d'une buvette de résidence, au cœur du projet d'association 393
L'organisation d'animations et d'activités, à la marge du projet d'association 395
2.1.3. Vers une stratification du « partage » au sein de l'immeuble ? 397
Les Coquelicots, les locataires sociaux et les autres 397
L'association habitante, une instance pour contrôler et segmenter le « partage » dans la résidence 398
2.2. Dans la résidence Panoramik : un projet collectif autour des salles communes de la résidence à distance du fonctionnement prescrit par le promoteur 402
2.2.1. S'affranchir des prescriptions du promoteur 405
S'affranchir des règles de partage prévues pour les « espaces partagés » 405
S'affranchir de l'accompagnement de prestataires professionnels pour faire soi-même 407
2.2.2. L'aménagement des salles communes : une mise en projet de la copropriété ? 408
Décider collectivement de l'usage et des modalités d'utilisation des salles communes 409
« L'idée de salles » : un support pour susciter une sociabilité de voisinage 412
2.3. Dans le programme Metropolia : des habitant·es client·es insatisfait·es ? 415
2.3.1. Des services pour « faciliter le quotidien des habitant·es » de Metropolia : critiques et remise en cause du travail du consommateur ? 418
Une critique des dispositifs juridiques et économiques prévus par le promoteur par les membres du bureau de l'ASL 420
Des services insatisfaisants ? 421
2.3.2. Renégocier les prestations de services 422

Conclusion 425

Conclusion générale 427

Bibliographie 433

Annexes 458

Table des figures 473

Table des tableaux 477

Table des encadrés 478

Table des matières 479